

SECRETARIA DE ESTADO DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL

DESPACHO DO SECRETÁRIO
Em 1º de abril de 2019
PROCESSO: 00070-00002724/2019-55. INTERESSADO: GERÊNCIA DE BOAS PRÁTICAS AGROPECUÁRIAS - SEAGRI/SDR/DIPDR/GEBPA, da SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL DO DISTRITO FEDERAL-DF. ASSUNTO: Dispensa de Ponto. Com fundamento no que dispõe o Art. 1º, II, e, do Decreto Nº 39.133, de 15 de junho de 2018, c/c o Art. 2º, II, do Decreto Nº 29.290, de 22 de julho de 2008, AUTORIZO o afastamento, com dispensa de ponto, de LARA LINE PEREIRA DE SOUZA, matrícula nº 189084-0, a fim de desenvolver plano de ação no programa International Urban Cooperation: Sustainable and Innovative Cities and Regions, no período de 05 a 14 de abril de 2019, incluído o deslocamento, na cidade de Boêmia do Sul, República Tcheca, com ônus limitado para o Distrito Federal.
DILSON RESENDE DE ALMEIDA

SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA

DESPACHO DO SECRETÁRIO
Em 1º de abril de 2019
Interessado: Comissão Permanente de Disciplina - CPD/SSPDF Referência: Memorando nº 116/2019 - CPD/GAB/SSPDF (20163587) Assunto: Prorrogação de prazo para conclusão da Sindicância Investigativa nº 002/2018 - CPD/SSPDF (SEI/GDF nº 00480-00000710/2018-01 - restrito e SEI /GDF nº 00050-00053422/2018-39 - sigiloso).Consoante solicitação da Comissão Permanente de Disciplina, concedo 30 (trinta) dias de prorrogação de prazo, a partir do dia 03 de abril de 2019, na forma do Art. 217, parágrafo único, da Lei Complementar distrital nº 840, de 23 de dezembro de 2011, para conclusão da Sindicância Investigativa nº 002/2018 - CPD/SSPDF (SEI/GDF nº 00480-00000710/2018-01 restrito e SEI/GDF nº 00050-00053422/2018-39 - sigiloso), instaurada conforme Portaria nº 184, de 25 de setembro de 2018, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 190, de 04 de outubro de 2018, que visa apurar a materialidade e autoria de possíveis transgressões disciplinares decorrentes de irregularidades na gestão e execução do Contrato nº 43/2013 - SSP, firmado entre esta Pasta e a HEPTA TECNOLOGIA E INFORMÁTICA LTDA, tendo por objeto a prestação de serviços de manutenção do ambiente tecnológico desta Secretaria de Estado de Segurança Pública.
ALESSANDRO MORETTI

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA

INSTITUTO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DO DISTRITO FEDERAL

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 02, DE 29 DE MARÇO DE 2019
Institui o Regulamento de uniformização, porte, uso e conservação de vestimentas dos servidores, lotados nos Núcleos de atendimentos do PROCON/DF, e dá outras providências.
O DIRETOR-GERAL DO INSTITUTO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições de que trata o art. 26, inciso II, do Decreto nº 38.927, de 13 de março de 2018, que aprova o Regimento Interno do IDC-PROCON/DF, resolve:
Art. 1º Fica instituído o Regulamento de uniformização, porte, uso e conservação de vestimentas dos servidores, lotados nos Núcleos de Atendimentos do IDC-PROCON/DF e outras definidas pela Diretoria Geral.
Art. 2º A vestimenta será aquela fornecida pelo Órgão com a devida identificação do PROCON/DF.
Art. 3º Quando do recebimento da vestimenta, os servidores assinarão Termo de Compromisso, se responsabilizando pelo bom uso, zelo, guarda, conservação e limpeza da vestimenta.
Art. 4º É dever dos servidores especificados nesta Instrução Normativa, estando em serviço, usar e zelar pelo correto e bom uso das vestimentas.
Parágrafo único. Fica proibido o uso indevido, a cessão, troca, venda ou inutilização arbitrárias dispostos nesta instrução, ficando os infratores sujeitos às sanções administrativas previstas na Lei Complementar nº 840/2011.
Art. 5º É proibido implementar qualquer alteração nas vestimentas dos servidores especificados nesta Instrução.
Art. 6º O servidor que após o recebimento da vestimenta, sair da lotação especificada nesta Instrução Normativa, deverá devolvê-la ou justificar a impossibilidade de devolução.
Art. 7º A troca ou substituição da vestimenta deteriorada se dará nos casos em que a situação se justificar, mediante pedido formal e escrito, feito pelo servidor e, protocolado junto à chefia imediata, devendo a vestimenta usada ser devolvida no ato ou justificar a impossibilidade de devolução.
Art. 8º Nos casos em que a situação das vestimentas, por desgaste natural, estiverem visivelmente deteriorados, poderá, ante a disponibilidade e, caso ainda o servidor não o faça, ser exigido pelo chefe imediato a sua troca, devendo a vestimenta usada ser devolvida no ato ou justificar a impossibilidade de devolução.
Art. 9º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.
MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 27, DE 1º DE ABRIL DE 2019
Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019, aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião - RAXIV, Jardim Botânico - RA XXVII e Paranoá - RA VII, e dá outras providências.
O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 105, inciso V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, combinado com o Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019 e com o Decreto nº 39.689, de 27 de fevereiro de 2019, acrescido do art. 43, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, do disposto na Lei federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e do que consta no Processo SEI 00390-00006313/2018-44, resolve:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, Jardim Botânico - RA XXVII e Paranoá - RA VII, na forma do documento DIUR 01/2019.
Art. 2º As Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019 encontram-se disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisduc.seduh.df.gov.br/>, consoante dispõe a Portaria nº 06, de 08 de fevereiro de 2017.
Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Art. 4º Fica revogada a Portaria nº 85, de 18 de dezembro de 2014
MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA

RETIFICAÇÃO
Na Ordem de Serviço nº 18, de 22 de março de 2019, publicada no DODF nº 57, de 26 de março de 2019, página 36, ato que designou executores de contratos, nos Art. 9º, Art. 10º e Art. 11, ONDE SE LÊ: "... processo SEI nº 390.000.506/2016 ...", LEIA-SE: "... processo SEI nº 390.000.565/2016 ...".

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL

SUPERINTENDÊNCIA DE RECURSOS HÍDRICOS
DESPACHO DE EXTRATO DE OUTORGA
O SUPERINTENDENTE DE RECURSOS HÍDRICOS, DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL torna públicas as outorgas: Despacho/SRH nº 1335/2018. CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO, concede outorga de direito de uso de recursos hídricos para captação de água subterrânea, três poços tubulares, abastecimento humano e irrigação, Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, Avenida Jardim Botânico, s/n, Quadra 02, SÃO SEBASTIÃO/DF. Processo: 0197-000597/2011.
RAFAEL MACHADO MELLO

CONTROLADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL

PORTARIA Nº 114, DE 1º DE ABRIL DE 2019
O SECRETÁRIO DE ESTADO CONTROLADOR-GERAL DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições que lhe conferem os incisos I e V do parágrafo único do artigo 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, resolve:
Art. 1º Instituir o Processo Seletivo para provimento do cargo de Subcontrolador de Controle Interno, da Controladoria-Geral do Distrito Federal.
Art. 2º A seleção será realizada conforme critérios e procedimentos estabelecidos no Anexo Único da presente portaria.
Art. 3º Os casos omissos serão decididos pelo Secretário de Estado Controlador-Geral do Distrito Federal.
Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
ALDEMARIO ARAÚJO CASTRO

ANEXO ÚNICO
DA INSCRIÇÃO PARA O PROCESSO SELETIVO

- Entre os dias 15 e 26 de abril de 2019 serão recebidos currículos dos interessados em ocupar o cargo de Subcontrolador de Controle Interno, da Controladoria-Geral do Distrito Federal.
 - O atual ocupante do cargo de Subcontrolador de Controle Interno pode encaminhar o seu currículo
 - O currículo, em formato PDF, deve ser enviado para o seguinte endereço de correio eletrônico: processo.seletivo@cg.df.gov.br.
 - Acompanhará o currículo declaração do interessado mencionando, com identificações e explicações, se for o caso:
 - se responde a processo administrativo ou judicial em qualquer âmbito do Poder Público, incluídas as entidades de fiscalização profissional. Entende-se responder como ser acusado da prática de ilícito de qualquer natureza e
 - se já sofreu punição, de qualquer natureza, em processo administrativo ou judicial.
 - Somente será considerado no processo seletivo o ocupante estável do cargo de Auditor de Controle Interno do Distrito Federal (art. 15 da Lei nº 4.448, de 21 de dezembro de 2009).
- DA DIVULGAÇÃO DOS INSCRITOS E ENTREVISTAS
 - No dia 29 de abril de 2019 será divulgada a lista de interessados em ordem alfabética no sítio: <http://www.cg.df.gov.br>.
 - Entre os dias 30 de abril e 3 de maio de 2019, os servidores lotados ou em exercício na CGDF poderão encaminhar, isoladamente ou em conjunto, manifestações acerca dos interessados dirigidas ao Secretário de Estado Controlador-Geral do Distrito Federal. Deverá ser utilizado o endereço de correio eletrônico mencionado no item 1.2.
 - Entre os dias 6 e 31 de maio de 2019, o Secretário de Estado Controlador-Geral do Distrito Federal entrevistará os interessados.
- DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DA SELEÇÃO
 - Entre os dias 3 e 7 de junho de 2019, o Secretário de Estado Controlador-Geral do Distrito Federal divulgará o resultado da seleção no sítio: <http://www.cg.df.gov.br>.

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Coordenação de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Despacho SEI-GDF SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 26 de março de 2019

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS DA REGIÃO SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E SÃO
SEBASTIÃO –**

DIUR 01/2019 SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Documento SEI - (20083039) - DIUR 01/2019

EQUIPE TÉCNICA – Março/2019

Revisão:

Hanna Conde Bueno Costa – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR))

Colaboração:

Claudia Varizo - Gestora de Políticas Públicas e Gestão Governamental (SEDUH/SUPLAN/COPLAN)

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)

Coordenação Técnica:

Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR))

Heloísa Pereira Lima Azevedo – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN)

Supervisão

Vicente Correia Lima Neto - Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)

Brasília

Março de 2019



Documento assinado eletronicamente por **HANNA CONDE BUENO COSTA - Matr. 0274721-9, Assessor(a)**, em 26/03/2019, às 15:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 26/03/2019, às 15:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 26/03/2019, às 15:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HELOISA PEREIRA LIMA AZEVEDO - Matr.0262678-0, Coordenador(a) de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbanística**, em 26/03/2019, às 16:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

verificador= **20083223** código CRC= **5593214D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH
SUBSECRETARIA DE POLÍTICAS E PLANEJAMENTO URBANO – SUPLAN
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE URBANA – COPLAN
DIRETORIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIRUR

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS DA REGIÃO SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E
SÃO SEBASTIÃO – DIUR 01/2019
DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH**

Brasília
Março de 2019

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	IV
LISTA DE MAPAS	V
<i>EQUIPE TÉCNICA</i> – fevereiro/2014	vi
<i>EQUIPE TÉCNICA</i> – Março/2019	vii
ALTERAÇÕES DA DIUR 01/2019 EM RELAÇÃO À DIUR 06/2014	viii
REGIÃO DO SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E SÃO SEBASTIÃO	1
APRESENTAÇÃO	1
1. INTRODUÇÃO	1
2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO	6
2.1. MOBILIDADE URBANA	8
2.1.1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO	9
2.1.2. SISTEMA DE TRANSPORTE	13
2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES	15
2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES	19
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	23
3.1. USO DO SOLO	24
3.1.1. CENTRALIDADES	27
3.1.2. ZONA A	27
3.1.3. ZONA B.....	31
3.1.4. ZONA C.....	32
3.1.5. ZONA VERDE	34
3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO.....	36
3.2.1. ÁREAS PÚBLICAS	38
3.2.2. PARÂMETROS PARA OS LOTES	40
3.2.3. SUBSOLO	46
3.2.4. TRATAMENTO DE DIVISAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	46
3.2.5. POPULAÇÃO E DENSIDADE DEMOGRÁFICA	47
4. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL	48
5. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	50

6. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO	51
6.1.ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO	52
6.2.DRENAGEM PLUVIAL	52
6.3.TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS	52
6.4.DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	53
7. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	53
APÊNDICE A	55
FUNDAMENTOS	55
1. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009...	56
1.1. MACROZONEAMENTO - PDOT	56
1.2. ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT	57
1.2.1. ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	58
1.2.2. ESTRATÉGIA DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS.....	59
1.2.3. ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO	61
1.2.4. ESTRATÉGIA DE INTEGRAÇÃO AMBIENTAL	61
1.3. REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO	63
1.4. ÁREAS ECONÔMICAS.....	64
2. DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS	64
2.1. PLANO DIRETOR DE TRANSPORTE URBANO – PDTU	64
2.2. PLANO DIRETOR DE DRENAGEM URBANA – PDDU	66
2.3. PLANO DE GERENCIAMENTO INTEGRADO DE RECURSOS HÍDRICOS – PGIRH.....	66
3. ASPECTOS AMBIENTAIS.....	68
3.1.1. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA DO SÃO BARTOLOMEU	70
3.1.2. ARIE DO Córrego Mato Grande.....	71
4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	78
5. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA.....	82
6. ESTUDOS DE SUBSÍDIO ÀS DIRETRIZES	83
6.1. MODELAGEM 3D – SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURANTE	83
6.2. ESTUDO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	88
6.3. ESTUDOS DE ALTURA DAS EDIFICAÇÕES	92
6.4. ESTUDO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS	96
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	100

LISTA DE FIGURAS

FIGURA A1 - ZONEAMENTO ESTABELECIDO PELO PDOT/2009	56
FIGURA A2 – ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA PDOT	59
FIGURA A3 - ESTRATÉGIA DE NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS, PDOT	60
FIGURA A4 - ESTRUTURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS ECONÔMICAS – PDOT/2009	61
FIGURA A5 – ESTRATÉGIA DE INTEGRAÇÃO AMBIENTAL – CONECTOR AMBIENTAL, PDOT/2009	62
FIGURA A6 – REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO, PDOT/2009	63
FIGURA A7 - PDTU – EIXO LESTE	65
FIGURA A8 - BACIAS HIDROGRÁFICAS PGIRH	67
FIGURA A9 – HIDROGRAFIA	69
FIGURA A10 - UNIDADES DE CONSERVAÇÃO.....	69
FIGURA A11 - ZONEAMENTO AMBIENTAL DA APA DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU	70
FIGURA A12 - ZONEAMENTO AMBIENTAL DA APA E MAPA DE SENSIBILIDADE AMBIENTAL AO PARCELAMENTO DO SOLO	71
FIGURA A13 - APP DE NASCENTES E CORPOS HÍDRICOS DO ZEE-DF	73
FIGURA A14 - CURVAS DE NÍVEL	74
FIGURA A15 - DECLIVIDADE.....	74
FIGURA A16 -UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS ZEE-DF.....	75
FIGURA A17 – SENSIBILIDADE DO SOLO À EROSÃO ZEE-DF	75
FIGURA A18 - SENSIBILIDADE AMBIENTAL AO PARCELAMENTO DO SOLO.....	76
FIGURA A19 - SENSIBILIDADE À REDUÇÃO EROSÃO DA RECARGA E PRODUÇÃO HÍDRICA ZEE-DF	77
FIGURA A20 - REMANESCENTE DE VEGETAÇÃO IBRAM	78
FIGURA A21 - SITUAÇÃO FUNDIÁRIA (FONTE: TERRACAP/SIURB).....	82
FIGURA A22 - SIMULAÇÃO DE DIFERENTES FORMAS DE OCUPAÇÃO DE UMA QUADRA EM PORTO ALEGRE UTILIZANDO A MESMA DENSIDADE LÍQUIDA – FONTE VARGAS (2003)	89
FIGURA A23 - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DAS PORÇÕES DO PDOT.....	89
FIGURA A24 - ÁREA DE ESTUDO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA	90
FIGURA A25 - MAPA DE SENSIBILIDADE AO PARCELAMENTO DO SOLO E ÁREA DE ESTUDO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	92
FIGURA A26 - MAPA HIPSOMÉTRICO	94
FIGURA A27 - PERFIS DO TERRENO A PARTIR DO MAPA	95
FIGURA A28 - PERFIL DETALHADO	96
FIGURA A29 – PERFIL DETALHADO E EDIFICAÇÕES DE 6 PAVIMENTOS	96

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 - SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURANTE.....	12
MAPA 2 - MODELO ESQUEMÁTICO DE TRANSPORTE COLETIVO – LINHAS CIRCULARES E ALIMENTADORAS	14
MAPA 3 - SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES.....	22
MAPA 4 - ZONEAMENTO DE USOS	26

EQUIPE TÉCNICA– FEVEREIRO/2014

Elaboração:

Angélica

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

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:

	Subsecretária de Planejamento Urbano	SUPLAN/SEDHAB
--	--------------------------------------	---------------

Colaboração:

Glauco Cezar de Souza Ferreira	Chefe do Núcleo de Estratégias de Dinamização e Requalificação Urbana	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Yara Lúcia Belo Pires Barbosa	Chefe de Núcleo de Estudos da Paisagem Urbana Edificada	GEFIT/DIPLU/SUPLAN

EQUIPE TÉCNICA – Março/2019

Revisão:

Hanna Conde Bueno Costa – Assessora de Diretrizes Urbanísticas
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)

Colaboração:

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)

Coordenação Técnica:

Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)

Heloísa Pereira Lima Azevedo – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana
(SEDUH/SUPLAN/COPLAN)

Supervisão

Vicente Correia Lima Neto - Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)

ALTERAÇÕES DA DIUR 01/2019 EM RELAÇÃO À DIUR 06/2014

As alterações que constam no documento da DIUR 01/2019, referem-se à implementação de novas legislações e às atualizações constantes nas legislações ambientais e do sistema viário. São elas:

- Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF nº 21, suplemento B de 30 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF;
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS;
- Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT (<http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-vi%C3%A1rio-de-novos-parcelamentos.pdf>);
- Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017 (<http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>);
- Decreto do Licenciamento de Atividades (Decreto Nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015, em especial o Anexo XIII.); e
- Zoneamento da APA do São Bartolomeu (Decreto Federal nº 88.940, de 07 de novembro de 1983).

Ressalta-se que foram realizadas alterações nas representações cartográficas (mapas), nas figuras constantes no documento e na nomenclatura dos Órgãos Públicos, sendo esta devido a mudança na estrutura do Governo do Distrito Federal.

Outras alterações realizadas no documento foram:

- Alteração na nomenclatura de uso e atividades (anteriormente definida de acordo com o artigo 44 do PDOT e pelo Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998) para as categorias adotadas na LUOS (art. 5º).
- Alteração na tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo dos Lotes;
- Alteração do Sistema Viário;
- Supressão das respostas das Concessionárias de Serviços Públicos e Órgãos Governamentais, referentes às Cartas Consultas, por estarem desatualizadas.
- Supressão da tabela que constava informações referentes aos dados dos parcelamentos informais, por datarem de dados relativos ao ano de 2014); e
- Alteração na altura máxima permitida para o cercamento murado de 2,40 metros para 2,50 metros.

O conteúdo restante desta **DIUR 01/2019** se manteve inalterado em relação em à DIUR 06/2014.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, Órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

As Diretrizes Urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo elaboradas à luz das Estratégias de Ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal estabelece as Diretrizes Urbanísticas para a área denominada Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, a serem observadas na elaboração de Planos de Ocupação e Projetos Urbanísticos de parcelamentos urbanos inseridos na região.

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

1. INTRODUÇÃO

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

Estas diretrizes urbanísticas abrangem porção territorial de 13.167,07ha da Macrozona Urbana, que se estende da Estrada Parque Contorno DF-001, a oeste, até a Área de Proteção de Manancial – APM do São Bartolomeu, a leste; e da DF- 463, ao sul, até a DF-250, ao norte (Figura 1).

Segundo o PDOT, a região insere-se parte em Zona Urbana de Uso Controlado II e parte em Zona de Contenção Urbana (Figura 2). Sua porção central corresponde à Zona Rural de Uso Controlado, área conhecida como Altiplano Leste.

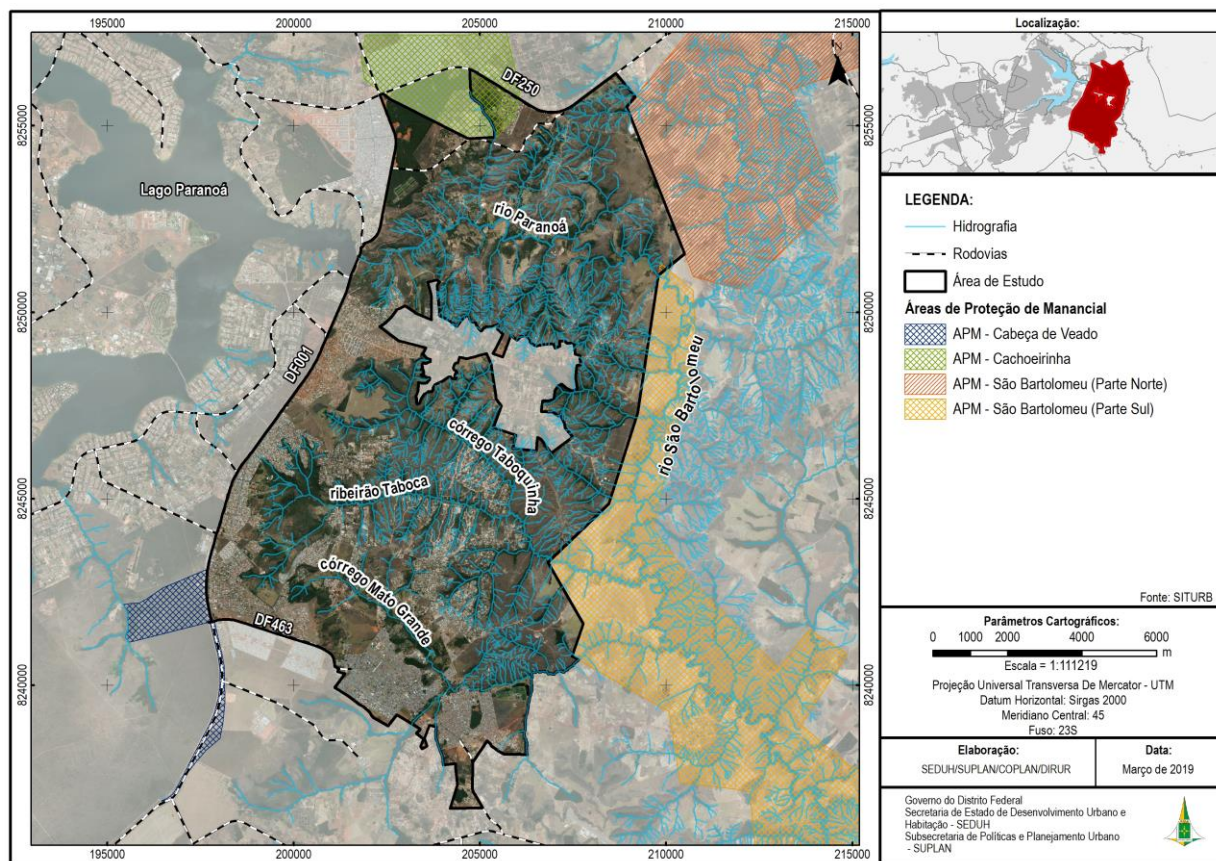


Figura 1 – Localização da área abrangida pelas diretrizes urbanísticas

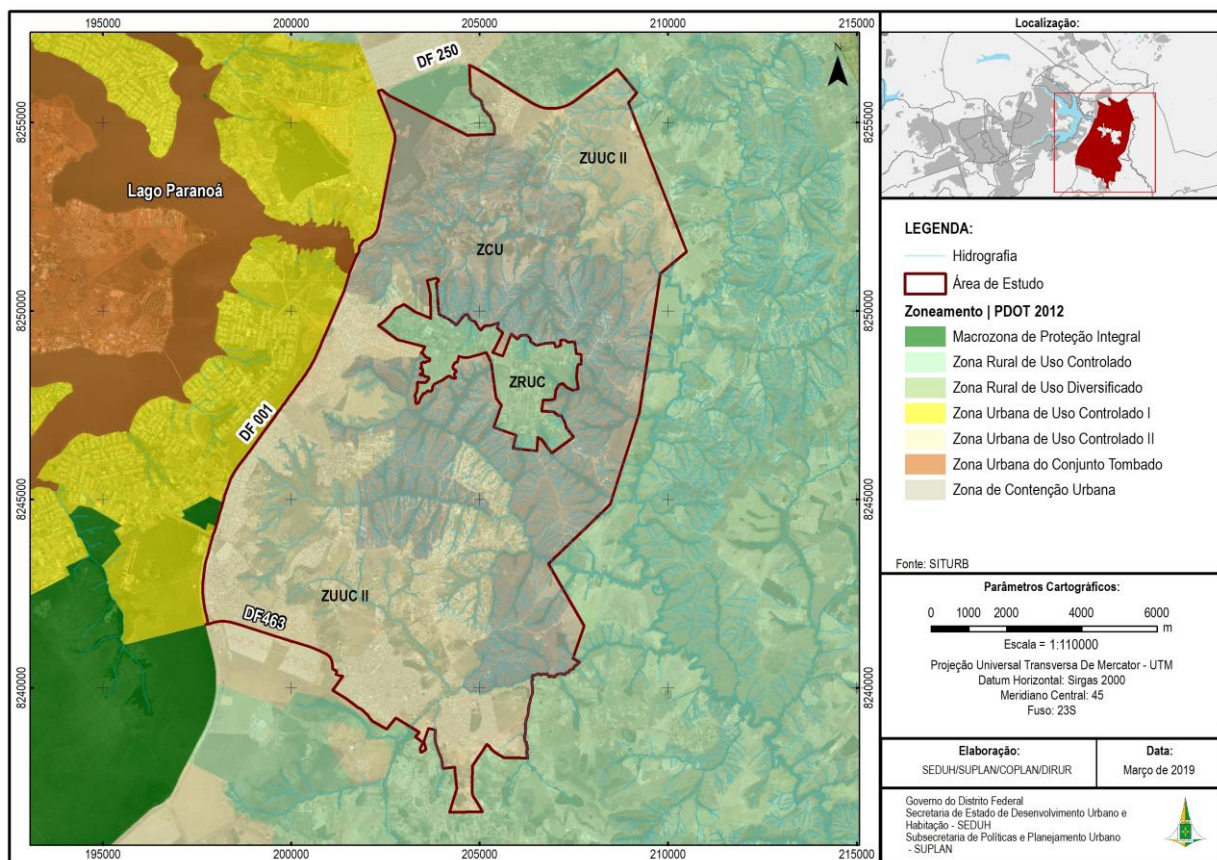


Figura 2 - Zoneamento do PDOT

A região encontra-se localizada na bacia hidrográfica do rio São Bartolomeu e está em sua totalidade na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, unidade de conservação da categoria de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Apresenta porções de alta e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, conforme mapa obtido do cruzamento de dados do meio físico, provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF (Figura 3).

As áreas de plano elevado, que correspondem à baixa sensibilidade ao parcelamento, são importantes áreas de recarga de aquíferos, cuja permeabilidade dos solos à infiltração de águas pluviais é relevante para a manutenção do ciclo hidrológico (Figura 4).

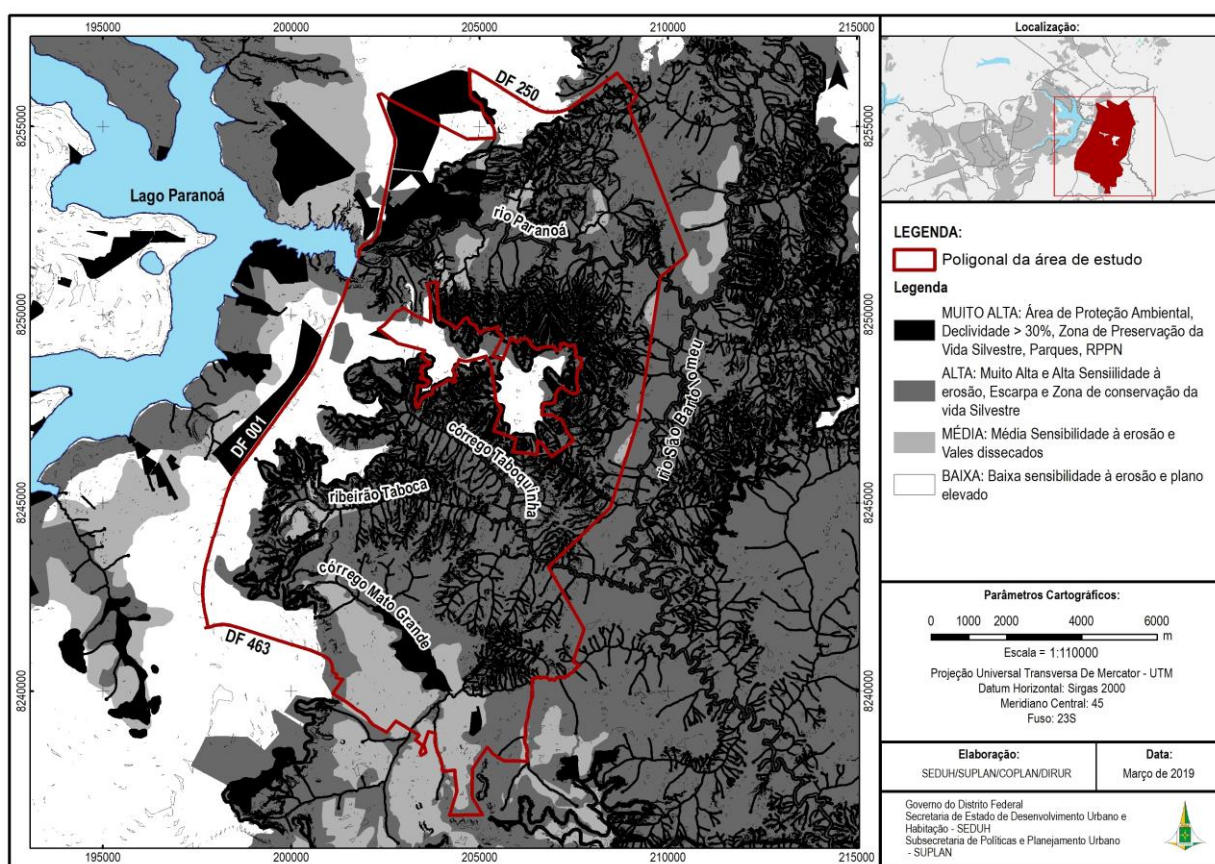


Figura 3 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

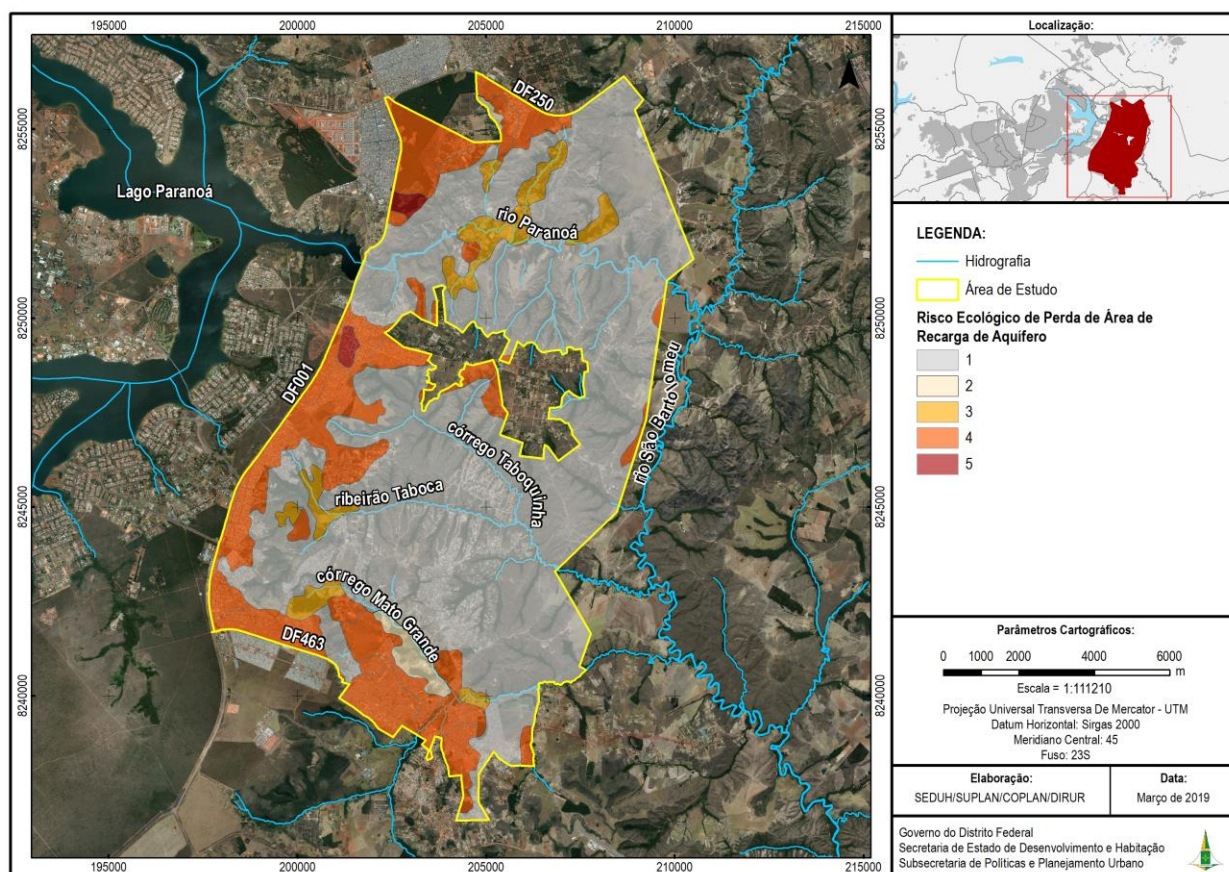


Figura 4 - Mapa de sensibilidade dos aquíferos – ZEE-DF

Parte da região, em especial as áreas de chapada, foi parcelada informalmente, tendo sido implantados diversos condomínios fechados, numa configuração urbana notadamente fragmentada. Esses parcelamentos foram incluídos no PDOT na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE, relacionadas à população de média e alta renda, e Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, relacionadas à população de baixa renda (Figura 5). A ocupação informal gerou uma série de problemas como desarticulação do tecido urbano, dificuldades de acesso e circulação, além de carência na oferta de equipamentos públicos para atendimento à população residente.

O núcleo urbano de São Sebastião, localizado na porção sul da região, também é identificado no PDOT como Área de Regularização de Interesse Social (inciso II, Parágrafo único do art. 127). Sua implantação iniciou-se a partir de projeto de parcelamento elaborado, não tendo sido registrado em cartório competente. Diversas modificações ocorreram no transcorrer da ocupação do parcelamento, fazendo-se necessária a elaboração de projeto de regularização.

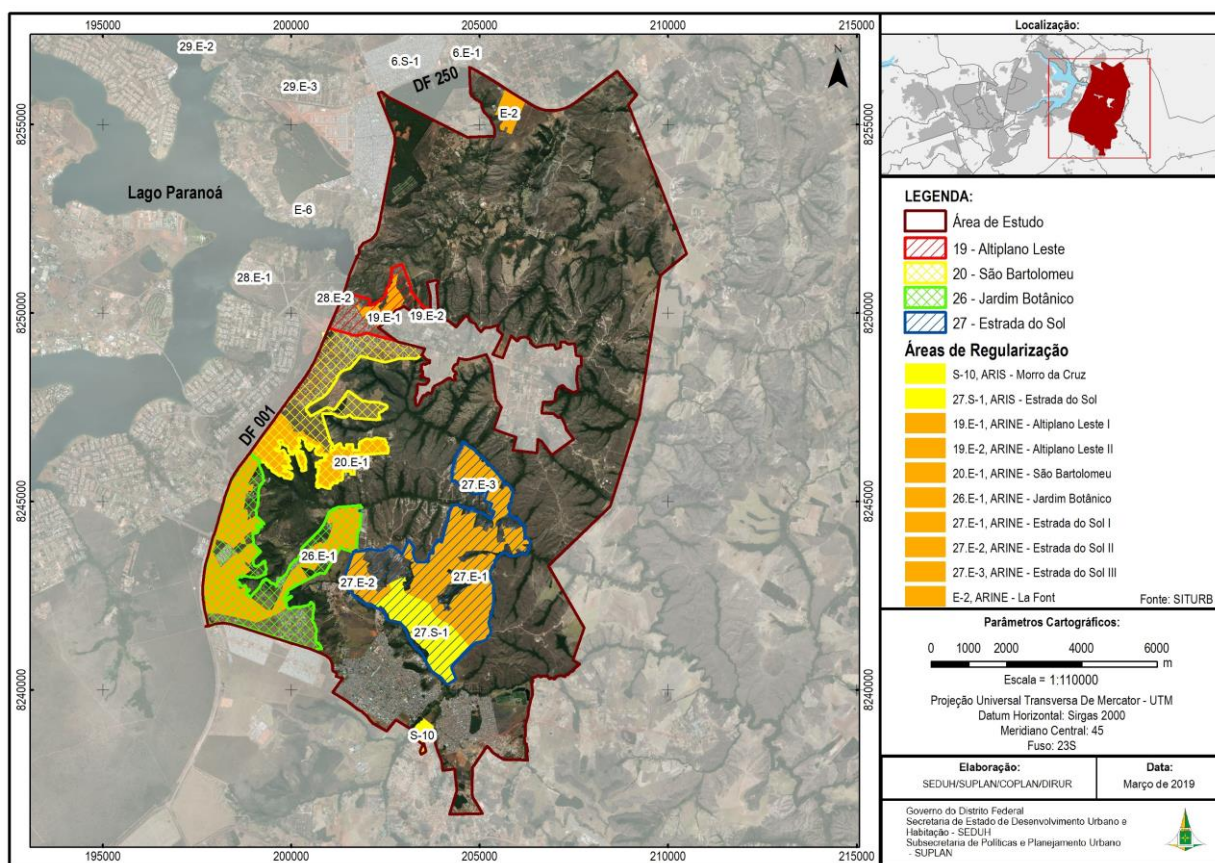


Figura 5 - Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

A concepção urbana definida nestas diretrizes urbanísticas para a porção territorial objeto desta DIUR busca articular a necessidade de reestruturação urbana, com a conservação dos atributos ambientais e o desenvolvimento de elementos que confirmem qualidade ao espaço urbano, como mobilidade urbana, distribuição equilibrada de usos e atividades e a destinação de espaços públicos.

As diretrizes urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, considerando as disposições da Lei Federal 6.766/79¹ e do PDOT, visam:

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

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

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

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

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

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

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

Nos próximos tópicos são apresentadas diretrizes para os sistemas estruturantes do espaço urbano, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes para drenagem sustentável, diretrizes para a aplicação de instrumentos urbanísticos e recomendações para saneamento básico e distribuição de energia elétrica. Integra também este documento o **Apêndice A**, que reúne informações coletadas e estudos que embasam as proposições apresentadas.

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

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

2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO

Na perspectiva de promover estruturação de novos espaços para a urbanização e reestruturação da ocupação urbana informal na Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, foram definidas diretrizes para os sistemas considerados estruturantes da cidade.

Segundo Villaça (2001, p. 21), a estrutura urbana pode ser caracterizada a partir dos seguintes elementos: o centro principal (a maior aglomeração diversificada de empregos, ou de comércio e serviços), os subcentros de comércio e serviços (réplicas menores do centro principal), os bairros residenciais e as áreas industriais. Esta classificação relaciona-se com os usos urbanos, que, segundo o PDOT (art. 44) são: residencial, comercial de bens e prestação de serviços, institucional ou comunitário, industrial e misto (combinação dos anteriores com o uso residencial).

A esses elementos que compõem a estrutura urbana se relacionam outras estruturas territoriais² como sistema viário, que se refere à articulação e fluxos de pessoas e mercadorias na cidade; e os espaços ambientalmente sensíveis, cuja proteção é otimizada se forem tratados como componentes de um sistema integrado e, sempre que possível, conectados entre si (por exemplo, por intermédio das faixas de APP de cursos d'água).

Dessa forma, no âmbito deste trabalho, os sistemas estruturantes da cidade, considerados essenciais à adequada formação desses espaços, são: sistema de viário e de circulação; sistema de centralidades; e sistema de espaços verdes. Esses sistemas são os elementos-chave para funcionamento do conjunto urbano, valorização do espaço público e qualidade de vida. O foco, nessa abordagem, volta-se para a dimensão global da cidade.

²O próprio Villaça (2001, p. 12) acrescenta que aquela estrutura inicial (vinculada aos usos urbanos) está imbricada a outras estruturas territoriais.

A concepção urbana proposta para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião reflete as disposições de dois instrumentos de planejamento territorial que incidem sobre a área: o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT, principal instrumento da política urbana, e o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, instrumento que orienta o uso e ocupação nessa unidade de conservação. A aplicação desses instrumentos converge para a necessária **compatibilização da ocupação e expansão urbana com a proteção dos atributos ambientais da região**, em especial os solos, recursos hídricos e o seu papel como corredor ecológico.

Os aspectos físicos do sítio - com declividades acentuadas, drenagem densa, solos susceptíveis a erosão – associados aos serviços ambientais desempenhados pela bacia do rio São Bartolomeu, como corredor ecológico e Área de Proteção de Manancial - APM, são elementos que necessariamente condicionam a ocupação urbana na região.

Adicionalmente, a polarização exercida pelo Plano Piloto de Brasília, possibilitada pelos acessos conferidos pelas pontes Presidente Médici, Costa e Silva e Juscelino Kubitschek, torna a Estrada Parque Contorno – DF-001, em seu trecho leste, implantado em áreas planas de chapada, eixo indutor e estruturador da malha urbana.

Essa configuração físico-territorial acarreta uma **gradação da ocupação**, cuja intensidade diminui da DF-001 em direção a vertente do rio São Bartolomeu, vindo a adquirir feições de características suburbanas até rural/natural, reforçando a característica de transição da região.

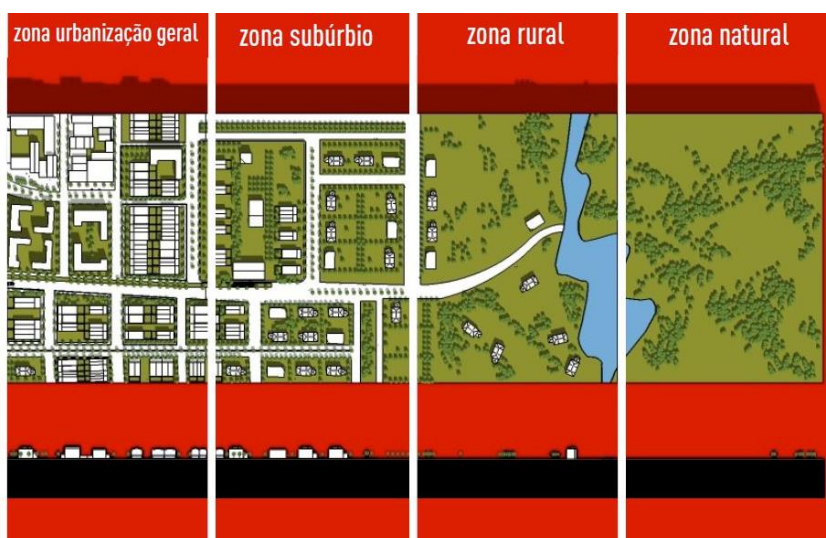


Figura 6 - Modelo representativo de gradação da ocupação urbana

FONTE: Figura de Carlos Leite com modificações (corte)

A intensidade gradual de ocupação desse território está, também, associada à baixa densidade populacional conferida pelo PDOT. O predomínio de baixa densidade e os obstáculos impostos pelo meio físico induziram dispersão da ocupação urbana e seus efeitos, como dificuldades de articulação viária e necessidade de grandes deslocamentos. Soma-se, a essa configuração geral da região, a fragmentação do tecido urbano implantado em decorrência dos parcelamentos informais, que se estendem por grande parte das áreas planas de chapada que acompanham a DF-001.

Esses aspectos são limitações para a adoção de um modelo urbano de cidade sustentável e de crescimento urbano inteligente. Os conceitos de sustentabilidade urbana, do desenvolvimento urbano orientado pelo transporte (DOT) e da corrente denominada novo urbanismo enfatizam a

multifuncionalidade dos espaços, que possibilita diminuir os deslocamentos com veículos motorizados nas cidades, permitindo que a maior parte dos trajetos realizados para trabalho, escola, comércio e serviços sejam efetuados por meios não motorizados, e desta forma ocorra diminuição das emissões de carbono na atmosfera. E ao mesmo tempo, buscam uma urbanização compacta, de maior densidade populacional, que mantenha as áreas verdes e de sensibilidade ambiental protegidas. Trata-se de um modelo que vincula a formação de uma rede de centralidades multifuncionais à uma rede de mobilidade sustentável.



Figura 7 - Rede de centralidades multifuncionais e rede de mobilidade sustentável

FONTE: Carlos Leite

Na Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, as rupturas do tecido urbano e a baixa densidade são fatores que limitam a implantação de centros compactos e de maior abrangência territorial. Relativamente à mobilidade urbana, a pequena capilaridade viária, decorrente da ocupação informal e dos acidentes geográficos, restringe a formação de uma rede de mobilidade.

No entanto, apesar da difícil aderência da urbanização na região ao modelo, busca-se adoção dos seus princípios norteadores com a finalidade de propiciar tanto **distribuição equilibrada de áreas de comércio e serviços**, com previsão de novas centralidades, como **melhoria da mobilidade urbana**, por meio de abertura de novas vias, associada a sistema cicloviário e fortalecimento do sistema de transporte coletivo do eixo leste previsto no PDTU.

A concepção urbana adotada para a estruturação e reestruturação da ocupação urbana na região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, que reúne os elementos pontuados anteriormente – proteção de atributos ambientais, graduação da ocupação, distribuição de atividades e promoção da mobilidade urbana – é explicitada nas diretrizes definidas para os sistemas estruturantes da cidade, a serem adotadas e seguidas pelos planos de ocupação e projetos urbanísticos de parcelamentos do solo, conforme apresentado nos itens a seguir.

2.1. MOBILIDADE URBANA

A mobilidade urbana envolve acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável. De acordo com o Plano Diretor de Transporte

Urbano do DF - PDTU, a mobilidade urbana deve ir além da fluidez de veículos, e considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes, os modais de transporte não poluentes, e a acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas.

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

Ressaltam-se os desafios para a mobilidade urbana na região: de um lado os acessos ao Plano Piloto, através das pontes do Lago Paranoá, que já não comportam a quantidade crescente de veículos circulando em horários de pico, causando longos congestionamentos diários; e de outro, os obstáculos do meio físico, relevo sinuoso e drenagem densa, que dificultam e/ou oneram a implantação de sistema viário interno, bem como a circulação de transporte coletivo.

2.1.1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

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

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

A rodovia Estrada Parque Contorno - DF-001, no limite oeste da região, a DF-250, no limite norte, e a DF-463, no limite sul, são importantes eixos de circulação existentes. Incide, também, na área das diretrizes a Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, que prevê implementação do Anel de Atividades de Jardim Botânico/São Sebastião.

A proposta para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT e do PDTU. Essa proposta visa promover articulação entre o núcleo urbano de São Sebastião, as áreas de ocupação informal e as novas áreas para urbanização; bem como a adequação dos parcelamentos informais a implantação do sistema viário principal.

Nessa perspectiva, a concepção do sistema viário estruturante para a região inclui (Figura 8):

- Criação de eixo de ligação próximo ao limite leste da região e paralelo a DF 001, de forma a possibilitar alternativa de circulação no sentido norte/sul;
- Criação no sentido oeste/leste de vias transversais percorrendo os divisores ou áreas entre as vertentes dos afluentes do rio São Bartolomeu, a fim de garantir acesso às porções mais distantes da DF 001 e criar fluxo interno à região;
- Implantação do anel de atividades previsto no PDOT, que estabelece a ligação entre Setores Habitacionais do Jardim Botânico e da Estrada do Sol com o núcleo de São Sebastião.
- Criação de alternativas viárias, que reforcem as ligações da porção sul da região com o núcleo urbano de São Sebastião, de forma a aumentar a acessibilidade a essa área já urbanizada e fortalecer seu papel como polo de comércio e serviços para a região.

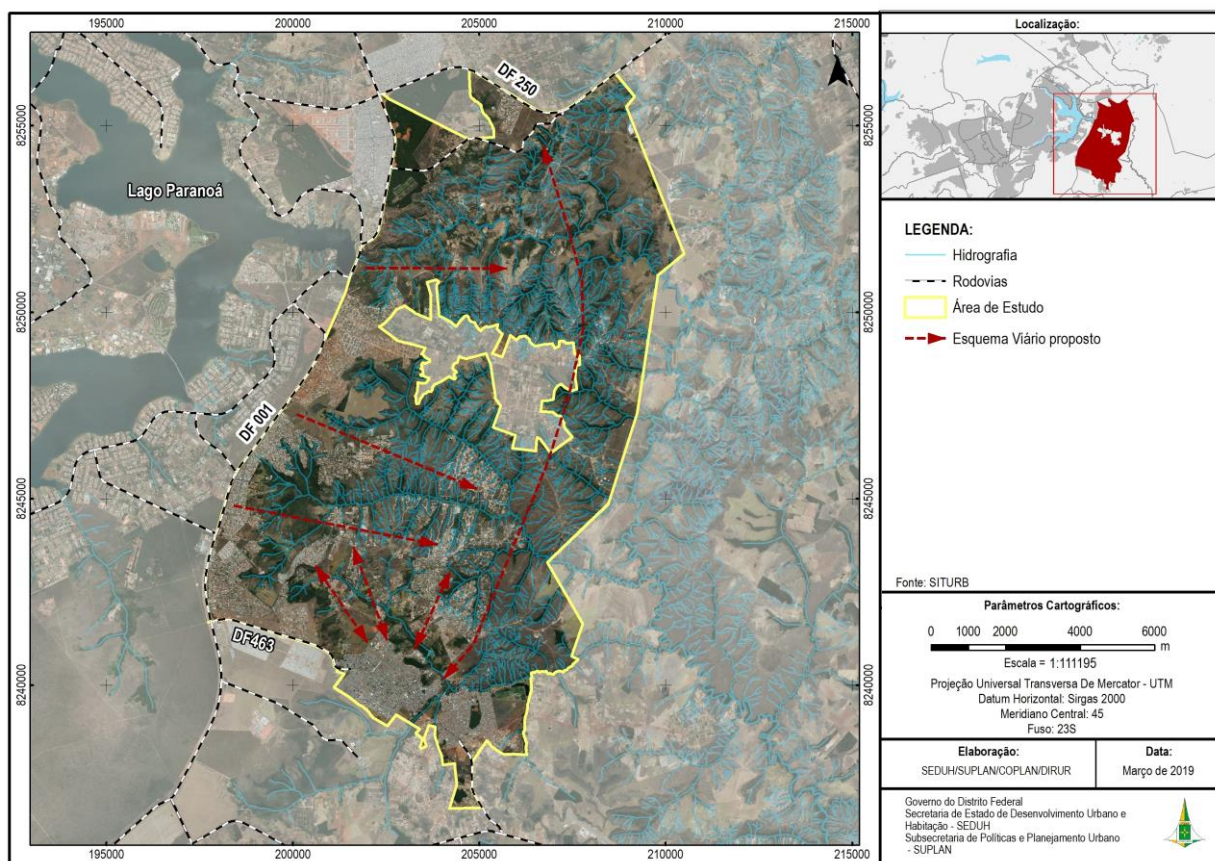


Figura 8 - Modelo esquemático da proposição para Sistema Viário Estruturante

SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião é proposto traçado viário estruturador, onde são indicadas as principais vias de conexão, às quais os parcelamentos do solo urbanos, novos e em processo de regularização fundiária urbana deverão estar articulados, conforme apresentado no **Mapa 1 - Sistema Viário Estruturante**.

A DF-001 é classificada, nestas diretrizes, como **Via de Circulação Expressa**, devido seu papel como eixo de transporte e ligação da região com as outras áreas urbanas do DF.

O Anel de Atividades Jardim Botânico/São Sebastião, da Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, é classificado como **Via de Atividades**, eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras. Embora, em face da consolidação da ocupação estritamente residencial em segmentos do Anel de Atividades possa comprometer, no momento, sua qualificação inteiramente como via de atividades, firma-se a perspectiva de transformação dos espaços lindeiros a via com usos comerciais e de serviços, ao longo do tempo.

As demais vias principais propostas visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais). Essas vias são indicadas como **Vias de Circulação**, conforme classificação de acordo com o contexto urbano. No entanto, considera-se a possibilidade de que

venham a ser identificadas nos projetos urbanísticos, em trechos específicos, como **Vias Parque**, na perspectiva de virem a cumprir esse papel no parcelamento.

A **Via Parque** é de contorno de áreas protegidas e/ou de beleza cênica, tem o objetivo de possibilitar o deleite e a fruição da população das áreas com atributos ambientais e assim valorizá-las como elemento da paisagem urbana. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou podendo constituir vias para pedestres ou mesmo ciclovias, conforme avaliação do órgão de planejamento urbano e territorial.

As definições do sistema viário, de acordo com o contexto urbano, constam da **Nota da Nota Técnica nº 02/2015 - DAURB/SUAT/SEGETH**, de 09 de março de 2017, que regulamenta o Art. 20 do Plano Diretor no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências. Deve considerar também o Guia de Urbanização (SEGETH, 2017).

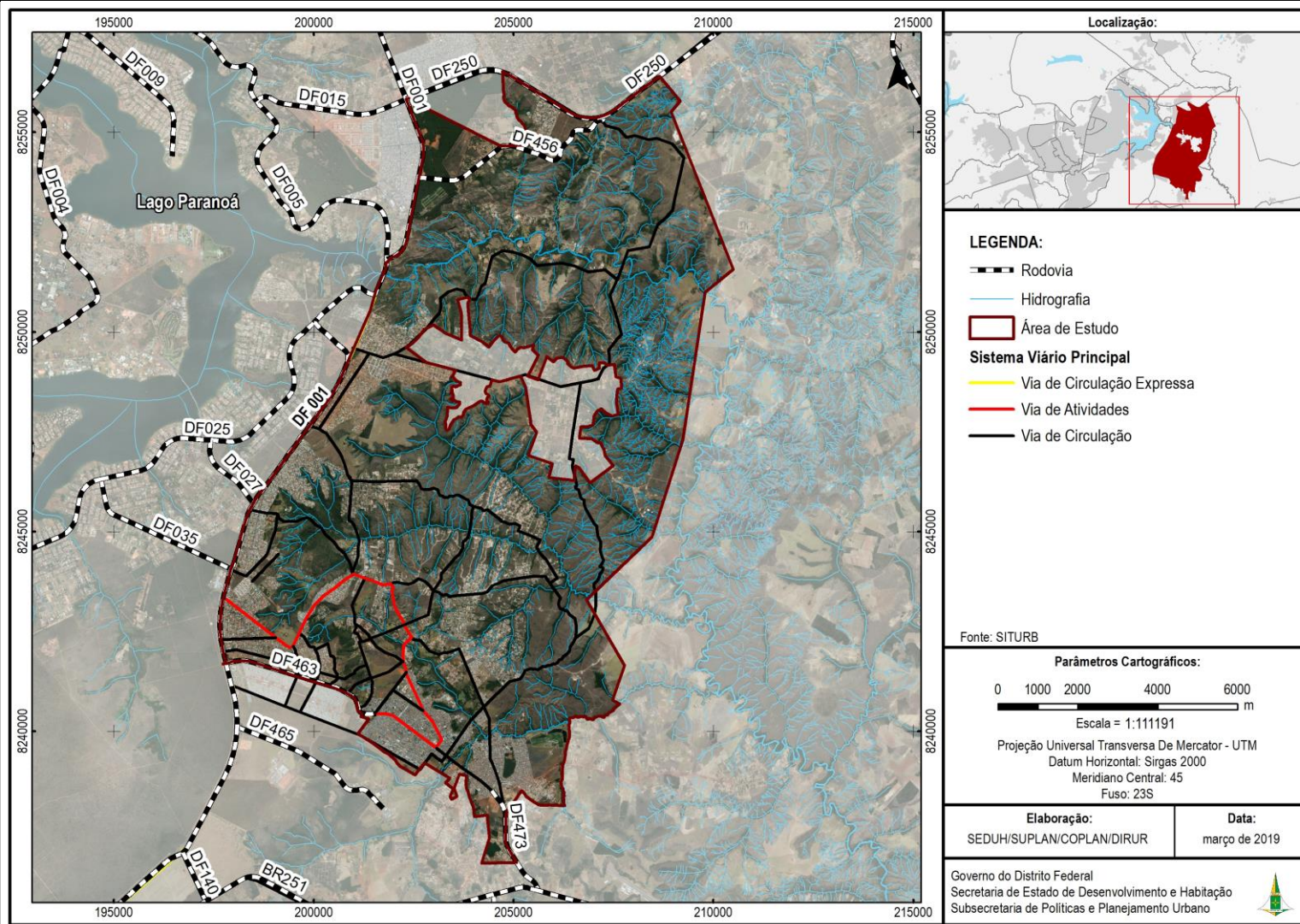
O traçado apresentado poderá adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

Além das vias estruturantes, os projetos urbanísticos deverão prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população. Documento de Diretrizes Urbanísticas ao Parcelamento do Solo Específicas – DIUPE, a ser emitido para cada solicitação de parcelamento do solo protocolada no Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito, elaborado com base nestas Diretrizes Urbanísticas, poderá indicar sistema viário complementar que deverá ser incorporado ao projeto de urbanismo

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

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

- O dimensionamento das caixas de vias deverá considerar a necessidade de garantir a mobilidade para a população;
- Nos casos em que não houver viabilidade técnica de aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017, a solução aplicada no projeto viário deverá ser justificada e submetida à análise e aprovação dos órgãos gestores, conforme disposto no art. 44 do referido Decreto;
- Vias cujas caixas têm dimensionamento inferior a 9,00m deverão ser tratadas como vias compartilhadas.
- Os lotes com interferência com as caixas das vias propostas nos projetos urbanísticos de regularização deverão ser registrados com suas dimensões e área devidamente ajustados à caixa da via, e os proprietários notificados da necessidade de liberação de área para implantação do sistema viário.



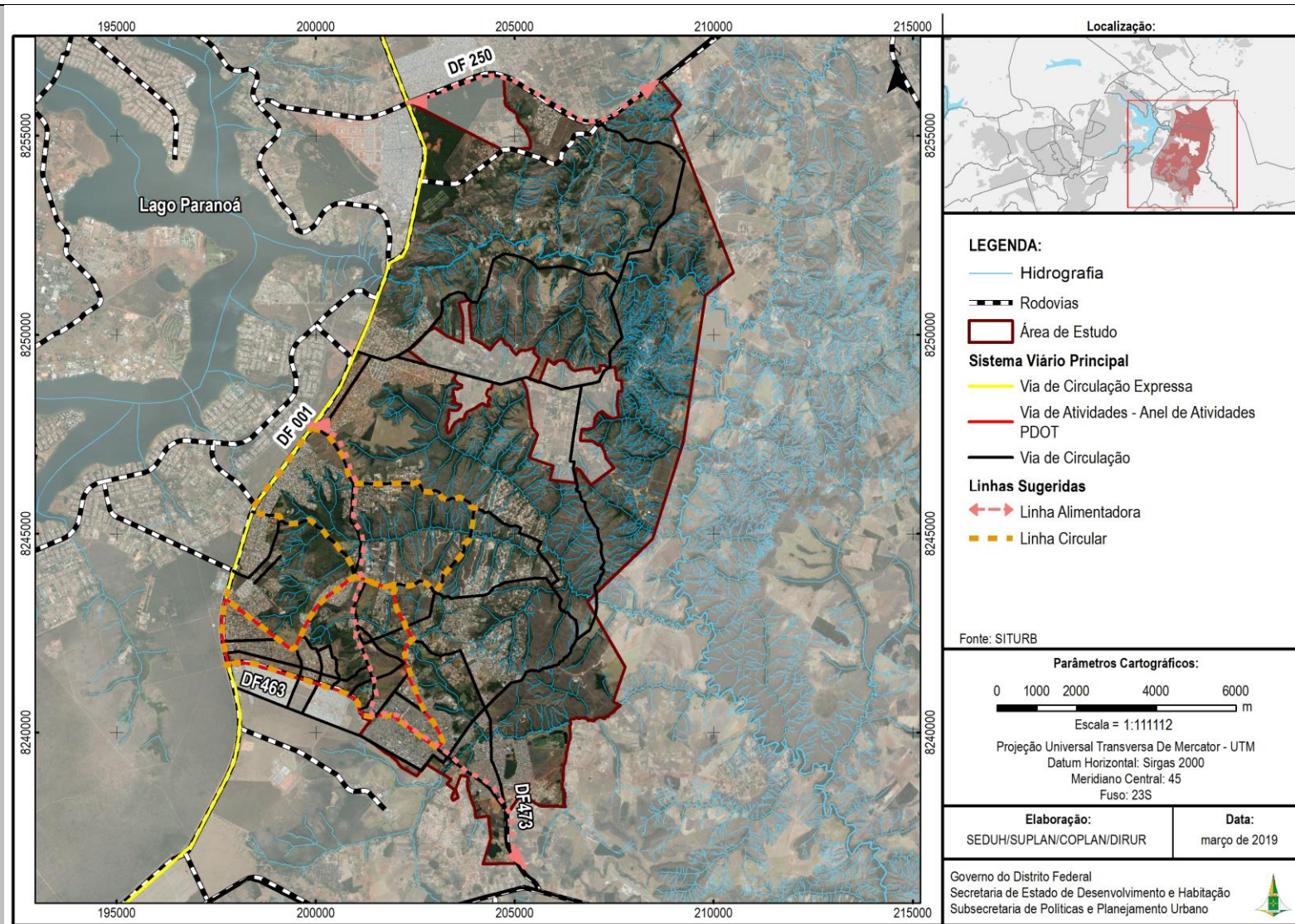
Mapa 1 - Sistema Viário Estruturante

2.1.2. SISTEMA DE TRANSPORTE

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, deve-se priorizar os modais de transporte coletivo e não poluentes, e acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas. Nessa perspectiva, diretrizes específicas para o transporte urbano foram incorporadas a este documento, com a finalidade de criar condições necessárias à implantação de um sistema de transporte de qualidade, bem como tratamento adequado aos pedestres e ciclistas.

O sistema de transporte coletivo é constituído de um conjunto de linhas que promovem a mobilidade no território de diferentes formas e com diferentes tipos de veículos. Os veículos de grande capacidade são os articulados, os de média capacidade são veículos convencionais e alongados, e os de pequena capacidade os veículos micro. As linhas tronco, de acordo com a Secretaria de Estado de Transporte - ST/DF, têm origem nos terminais de integração ou nos pontos de controle, com serviço expressos, semiexpressos e parador. A frota correspondente é de veículos de média e grande capacidade, operando em alta frequência de viagens nas horas de pico. As linhas alimentadoras e distribuidoras têm o objetivo de alimentar as linhas tronco, seja nos terminais, estações de transferência ou em qualquer ponto de parada. Essas linhas irão utilizar veículos de pequena e média capacidade, circulando pelas vias internas das Regiões Administrativas. Ainda, de acordo com a ST/DF, podem ser previstas linhas circulares e de ligação, que trafegam internamente e entre as Regiões Administrativas, operando com veículos de média capacidade.

SISTEMA DE TRANSPORTE
<p>O Corredor Eixo Leste, previsto no PDTU, é constituído de linhas troncais que estabelecem a ligação da região do Jardim Botânico e São Sebastião com o Plano Piloto, utilizando das pontes Presidente Médici, Costa e Silva e Juscelino Kubitschek. Consta, ainda, do Plano linhas alimentadoras entre São Sebastião e a EPCT (DF-001), passando pela DF-463.</p> <p>Nestas diretrizes, sugere-se linha circular no trajeto que percorre o Anel de Atividades, estabelecendo ligação entre os Setores Habitacionais do Jardim Botânico e Estrada do Sol com São Sebastião e Manguelal. Outras linhas circulares e de ligação deverão ser planejadas visando favorecer as conexões da região com o núcleo urbano de São Sebastião.</p> <p>Na porção norte sugere-se linha alimentadora ao longo da DF 250, de modo a permitir acesso à linha troncal do Paranoá, bem como articulação de parcelamentos que vierem a se implantar nessa porção com o núcleo urbano do Paranoá.</p> <p>Com o intuito de favorecer modos não motorizados de transporte, propõe-se o planejamento de rede cicloviária abrangendo toda a região, com capilaridade na malha urbana e que seja conectada aos outros modais de transporte, principalmente o transporte coletivo.</p> <p>Precisam, também, ser previstos paraciclos e bicicletários, nos pontos de apoio e acesso às ciclovias ou ciclofaixas, principalmente, próximo às estações e terminais dos outros modais de transporte. Os usuários devem ser recebidos com estrutura e segurança nas estações multimodais, e se deslocar com segurança.</p>



Mapa 2 - Modelo esquemático de transporte coletivo - linhas circulares e alimentadoras

2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES

A centralidade urbana é formada pela concentração de atividades, associadas à atração e à irradiação de fluxos. As centralidades são espaços que reúnem atividades, que promovem o convívio social, constituindo lugares de referência urbana. Esses espaços gregários, por sua arquitetura e urbanismo, sua escala e diversidade de usos, caracterizam-se pelo elevado grau de urbanidade. Para Lefebvre (1999, p. 110) não existe realidade urbana sem um centro comercial, simbólico, de informação e de decisão. Na sua concepção, o centro deveria ser a expressão mais característica da variedade da vida social na cidade, o lugar por excelência do encontro.

No espaço das grandes cidades brasileiras, a centralidade tem se transformado. O centro tradicional já não consegue continuar comandando, ele só, o complexo processo de construção metropolitano, novas centralidades surgem distribuídas no tecido urbano (TOURINHO, 2007, p. 23). Nessa perspectiva, a formação de um sistema de centralidades visa organizar a ocupação urbana, distribuir fluxos e deslocamentos, criando referências espaciais e lugares de convívio.

A formação de novas centralidades é enfatizada no PDOT, que tem como um dos seus objetivos gerais a *"promoção do desenvolvimento de novas centralidades no território do Distrito Federal"* (PDOT/2009, art. 8º, inciso XII). A consolidação de novas centralidades é proposta como forma de *"reduzir a segregação sócio espacial e a estabelecer relações com os municípios limítrofes"* (PDOT/2009, art. 104, inciso II). As novas centralidades podem se constituir em alternativa para uma melhor distribuição de atividades, serviços e de empregos no tecido urbano, diminuindo inclusive as necessidades de deslocamentos diários, os custos e o tempo despendidos com eles.

Observa-se, também, que existe relação entre formação de centralidades com a implantação de atividades de porte regional, que por sua própria natureza atraem fluxos e geram polaridade. O PDOT (art. 52) apresenta uma lista indicativa de equipamentos regionais.

As proposições quanto ao sistema de centralidades para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião estão condicionadas pelo padrão da ocupação informal do solo, caracterizado pela dispersão e fragmentação do tecido urbano, associado aos aspectos físicos do território, conforme já mencionados. Essas características - relativas (i) às dificuldades de acesso aos parcelamentos; (ii) às limitações quanto a permeabilidade viária; e (iii) ao predomínio de baixa densidade populacional – são obstáculo à implantação de centros compactos e de maior abrangência territorial. No entanto, se faz necessária a distribuição equilibrada de comércio e serviços para atendimento à população residente na região.

Diante desse quadro, o objetivo para a região é de implementação de **rede de pequenas centralidades**, pontos de concentração de comércio e serviços para atendimento à população residente. Aplica-se o conceito de espaços urbanos multifuncionais, mas considerando escala de abrangência e dimensão compatíveis com as potencialidades e concepção urbana prevista para a região. A intenção é minimizar os efeitos associados à ocupação dispersa, decorrente da baixa densidade populacional, provendo atendimento a necessidades básicas de comércio e serviços, bem como propiciar alguma oferta de empregos, de maneira a contribuir para redução de deslocamentos.

Busca-se, então, o fortalecimento das áreas comerciais implantadas e planejadas e a criação de novas áreas distribuídas na região da seguinte forma:

- Valorização do núcleo urbano de São Sebastião, como polo de comércio e serviços para a região, em especial para os Setores Habitacionais do Jardim Botânico e da Estrada do Sol;

- Potencialização do papel da DF-001 como eixo de estruturação e articulação desse espaço urbano, por meio do fortalecimento dos locais de comércio e serviços já existentes e da criação de novos locais ao longo dessa rodovia;
- Otimização da ocupação lindeira ao Anel de Atividades Jardim Botânico/São Sebastião, da Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, tendo em vista seu potencial de articulação entre as áreas urbanas da região;
- Criação de novas áreas de concentração de comércio e serviços nos novos parcelamentos do solo, distribuídas na área de abrangência das diretrizes.

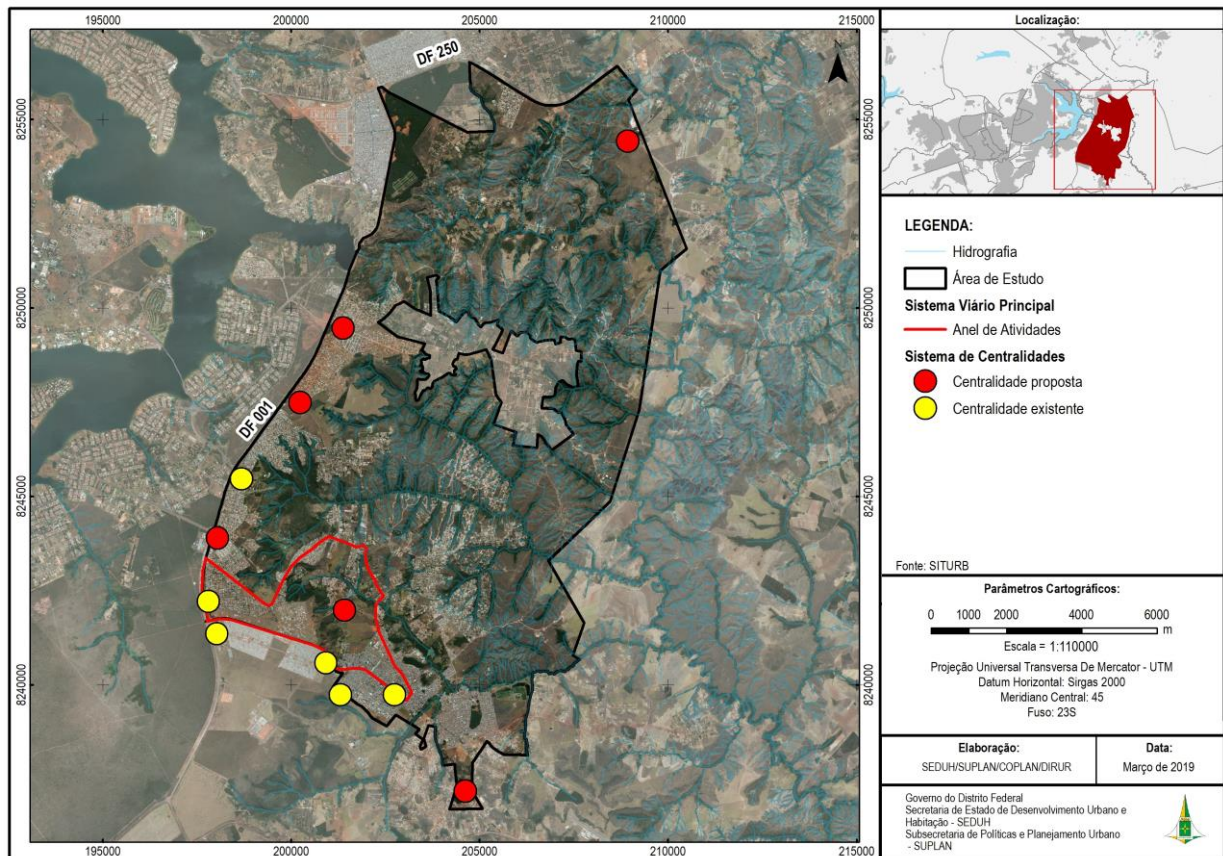


Figura 9 - Modelo esquemático de sistema de centralidades

SISTEMA DE CENTRALIDADES

Os planos de ocupação e projetos de parcelamentos do solo na Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião deverão atender às indicações propostas nestas diretrizes com o intuito de constituir um sistema de centralidades. Essas centralidades têm escala de abrangência e dimensão compatíveis com as características predominantes de ocupação de baixa densidade da região.

Além das novas centralidades indicadas no Mapa Sistema de Centralidades, os projetos de parcelamento do solo na região poderão propor outras centralidades, desde que essas áreas estejam articuladas ao sistema viário estruturante definido nestas diretrizes.

Na área correspondente à Zona de Contenção Urbana poderão ser implantados comércios e serviços locais para atendimento à população residente. Serviços e usos institucionais também poderão ocorrer entremeados à ocupação residencial, observando-se taxa de ocupação máxima de 32% da área total do lote, tendo em vista o estabelecido pelo PDOT para unidades autônomas do lote de uso residencial.

O planejamento das centralidades nos projetos de urbanismo deve considerar o conjunto da ocupação, buscando possibilitar articulação com as demais áreas urbanas implantadas na região, consolidadas e informais.

Na elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos, as áreas de centralidades devem atender as seguintes diretrizes:

ELEMENTOS	DIRETRIZES
Configuração espacial	<p>Criar diversidade urbanística, arquitetônica e paisagística, arquitetura de destaque, visando diferenciar as áreas de centralidade no conjunto do espaço urbano.</p> <p>Tornar as centralidades referências urbanas, pontos de orientação no conjunto do espaço urbano com valor simbólico, proporcionando qualidade visual à paisagem urbana e assim evitar uma escala homogênea e monótona.</p> <p>Valorizar a paisagem urbana, gerando diversidade de ocupação e arquitetônica, de forma a criar referências visuais e espaciais, particularmente com relação às centralidades e vias de atividades.</p>
Uso e Ocupação do Solo	<p>Admitir a diversidade de usos e sua concentração, com áreas para a implantação de comércio, serviços - de grande e médio porte - residencial misto, instituições públicas e privadas, e EPC.</p> <p>Possibilitar flexibilidade aos parâmetros de uso e ocupação no sentido de permitir a liberdade de criação arquitetônica e urbanística para a localização de equipamentos públicos e privados (escolas de ensino superior, hospitais, clínicas e outros) que, por suas características, devam localizar-se em áreas centrais.</p> <p>Evitar grandes extensões de lotes ou fachadas sem abertura para o espaço público, bem como grandes áreas de estacionamento em solo, que diminuam a conexão das calçadas com os usos lindeiros e, portanto, a vitalidade urbana.</p> <p>Privilegiar o espaço público como espaço de convivência, atrativo ao encontro.</p>
Mobilidade	<p>Promover articulação viária das centralidades com a região como um todo.</p> <p>Garantir compatibilização entre os modais motorizados e não motorizados.</p> <p>Garantir acessibilidade usando os princípios de desenho universal, conforme a legislação em vigor.</p> <p>Prever estacionamentos públicos arborizados e, sempre que possível, garagens privadas em subsolo ou em pavimentos superiores, de modo a liberar espaço público e de circulação para pedestres nas áreas centrais.</p> <p>Implantar ciclovias - contínuas e seguras - integrando a centralidade com as vias de atividades, com as áreas habitacionais, as áreas verdes e as vias parque.</p> <p>Planejar rede de pedestres, rotas acessíveis, para circulação de pedestres, com espaços adequados, interligados, com passeios largos, nivelados, sombreados e seguros.</p>
Densidade de ocupação	<p>Admitir maior densidade de ocupação, associando estes espaços a maior urbanidade, com maior concentração de pessoas e atividades.</p> <p>Criar uma densidade de ocupação que destaque as centralidades do conjunto urbanístico, de modo a se obter áreas compactas no espaço urbano, com seus benefícios: proximidade, sociabilidade, segurança pública, mobilidade urbana, com redução dos custos de urbanização, paisagismo e infraestrutura.</p>

<p>Aspectos da paisagem</p>	<p>Garantir livres os visuais de paisagem natural e a linha do horizonte, onde a conformação do relevo permitir, aproveitamento das situações de mirantes e belvederes.</p> <p>Valorizar - por meio da arquitetura, do urbanismo e do paisagismo –elementos da paisagem natural do sítio e de belezas cênicas e visuais: morros, vales, veredas, rios, córregos, cachoeiras.</p>
------------------------------------	--

2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

Os espaços verdes caracterizam-se pela predominância de espécies vegetais, sendo elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis³, aliar a oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, e a promoção do conforto ambiental urbano, por meio de regulação térmica, ventilação natural, iluminação natural e níveis de umidade adequados.

A manutenção e criação de espaços verdes na região visam: atendimento às exigências do zoneamento ambiental da APA da Bacia do rio São Bartolomeu; o fortalecimento da estratégia de conectores ambientais do PDOT; manutenção de permeabilidade do solo para recarga dos aquíferos; proteção de encostas; e a conciliação do desenvolvimento urbano com a conservação dos recursos naturais e a qualidade de vida.

Os espaços que compõem este sistema estruturante dividem-se em duas categorias, com características e objetivos diferenciados:

	OBJETIVO	TIPOS DE ESPAÇOS
Espaços Ambientalmente Protegidos	Conservação e/ou preservação da natureza e recursos ambientais.	Unidades de Conservação ⁴ (Unidades de Proteção Integral ou Unidades de Uso Sustentável, conforme o disposto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, Lei Federal nº 9.985/2000) de âmbito federal ou distrital (Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, Lei Distrital nº 827/2010); Áreas de Preservação Permanente - APP; Áreas de Proteção de Mananciais ⁵ - APM; Outras áreas instituídas por normas específicas, incluídas as Reservas Particulares de Patrimônio Natural – RPPN, cuja a criação é indicada no zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
Espaços Verdes Públicos	Propiciar áreas de lazer e recreação para a população associado à presença de vegetação, nativa ou não.	<u>Áreas Verdes</u> : são espaços "com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais" ⁶ . É elemento urbanístico vital que alia função recreativa a promoção do equilíbrio do meio ambiente urbano, de forma a contribuir com qualidade de vida da população. "O que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves...." ⁷ , admitindo-se certos tipos de construção, mas em proporção reduzida. A vegetação nessas áreas é, portanto, destinada, em regra, à recreação e ao lazer, configurando em elemento essencial ao conceito. <u>Parques Urbanos</u> : espaços delimitados que conjugam funções vivenciais à qualidade do ambiente urbano. A constituição de um sistema de parques urbanos deve estar associada à manutenção de áreas de vegetação natural ou não. Os parques urbanos buscam criar um atrativo paisagístico para a cidade, qualificando-a ambientalmente, e provendo os parcelamentos de áreas adequadas para a prática de esporte, cultura, recreação e lazer contemplativo. Isto proporcionará uma maior qualidade de vida para os seus usuários. Os parques urbanos podem ser classificados em dois grupos: parque de âmbito local, de uso dos moradores do setor ou bairro; e parque de âmbito regional, de uso dos moradores da cidade, independente de sua proximidade.

³São consideradas áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo nessa região as bordas de chapada, encostas íngremes, áreas com solos hidromórficos, mananciais destinados ao abastecimento público (APM), e áreas de risco à erosão, conforme levantamentos preliminares elaborados no âmbito destas diretrizes com base nos mapas do ZEE-DF e SITURB – Apêndice A.

⁴ Unidade de conservação é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

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

⁶Definição da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 1º, inciso XX.

⁷ SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. São Paulo, Ed. Maleiros, 2ª edição, 1995. p. 247

SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

O sistema de espaços verdes na região, constituído de **Espaços Ambientalmente Protegidos**, está representado no **Mapa 3**: unidades de conservação; Áreas de Preservação Permanente – APP; áreas com declividade superior a 30%, Áreas de Proteção de Manancial – APM; e Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Consta também identificado no Mapa a Estratégia de Integração Ambiental do PDOT, com os Conectores Ambientais e Área Ambiental Proposta, e a Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

De acordo com a Lei nº 5.344/2014, consideram-se Áreas de Preservação Permanente – APP:

Art. 4º São normas gerais de proteção da APA da BRSB:

[...]

V – na APA da BRSB, consideram-se como Áreas de Preservação Permanente aquelas definidas pela Lei federal nº 12.651, de 2012, e as seguintes:

- a) as áreas no entorno de reservatórios artificiais de água com mais de 1 hectare de superfície decorrentes de barramento de curso d'água, cuja faixa marginal deve ser de 30 metros, em projeção horizontal, a partir do nível máximo do lago;
- b) as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes e intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 metros, em projeção horizontal, podendo ser ampliado mediante estudos específicos;
- c) as encostas ou partes delas com declividade superior a 45º, equivalente a 100 por cento na linha de maior declive;
- d) os campos de murundu e outras áreas sujeitas à inundação;
- e) as cavidades subterrâneas, sua projeção em superfície e uma faixa de 100 metros, em projeção horizontal, no entorno delas;
- f) os remanescentes de vegetação nativa inseridos em Parques Ecológicos e Unidades de Conservação de Proteção Integral, a partir da publicação da norma legal de sua criação;

Ressalta-se que no Mapa 3 as Áreas de Preservação Permanente - APP e com declividade superior a 30% foram identificadas com base em mapas do diagnóstico do Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal, elaboradas em escala adequadas ao planejamento de grandes áreas. Desta forma, suas dimensões poderão ser ajustadas em decorrência de estudos a serem elaborados em escala de maior precisão.

Com relação à Estratégia de Integração Ambiental do PDOT, na região foram indicados os seguintes conectores ambientais, que consistem em um conjunto de espaços lineares que, por seus atributos naturais, tais como vales fluviais e fragmentos de vegetação nativa, favorecem a interligação de sistemas naturais (art. 146):

- Paranoá: ao longo do curso do rio Paranoá, sendo incorporado o lago Paranoá;
- Jardim Botânico/São Sebastião: segue da Estação Ecológica do Jardim Botânico e ao longo do curso do ribeirão Santo Antônio, da Papuda até sua foz no rio São Bartolomeu.

No conector ecológico do Paranoá, o PDOT indica área para a criação de parque linear, a partir de estudos específicos a serem realizados pelo órgão gestor da política ambiental.

A estratégia de integração ambiental visa promover maior integração e articulação entre os espaços naturais e construídos, favorecendo o fluxo biótico e a manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas naturais e construídos, de forma a assegurar a biodiversidade local, para a contínua melhoria da qualidade de vida. A integração ambiental será reforçada pela configuração e implantação dos conectores ambientais, estabelecidos pelo PDOT, e de corredores ecológicos, cuja definição é de competência do órgão gestor da política ambiental.

As ações indicadas ao longo dos conectores ambientais são (art. 145, PDOT):

- I – integração e articulação da gestão das unidades de conservação e demais áreas protegidas;
- II – criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas já constituídas e de estabelecer espaços contínuos que reforcem a vocação de conexão;
- III – recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água compreendidos em conectores localizados em ambiência rural ou urbana;
- IV – demarcação das reservas legais de propriedades rurais em áreas que estabeleçam, sempre que possível, espaços contínuos e compatíveis com a função de conexão entre ecossistemas;
- V – articulação com as instituições federais responsáveis por áreas vocacionadas para a função de conexão de ecossistemas, com a finalidade de proteção e manutenção desses espaços;
- VI – incentivo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo e agroecologia;
- VII – realização de pesquisas e estudos acerca da biota local e do fluxo gênico, para melhor compreensão dos processos bióticos em curso e orientação de medidas necessárias à manutenção e recuperação da qualidade ambiental desses espaços;
- VIII – integração e articulação de equipamentos e parques urbanos e ecológicos com os demais espaços naturais protegidos, por meio da valorização e ampliação da arborização urbana de áreas públicas e particulares;
- IX – conscientização da população, com vistas à criação e à manutenção de áreas verdes e espaços arborizados em lotes urbanos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como à manutenção de vegetação nativa em sítios e chácaras situadas em áreas urbanas;
- X – incentivo à arborização urbana por meio da ampliação da arborização de vias e espaços públicos e da venda orientada e apoio técnico para o plantio de mudas de espécies nativas.

Os **Espaços Ambientalmente Protegidos** deverão ser complementados com as áreas de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental, cuja criação está prevista na Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu. De acordo com essa norma, na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, os novos parcelamentos deverão destinar no mínimo 80% dos 50% de áreas não impermeabilizadas da área total da gleba parcelada, para a manutenção da vegetação de cerrado existente ou para a sua recuperação:

Art. 13.

[...]

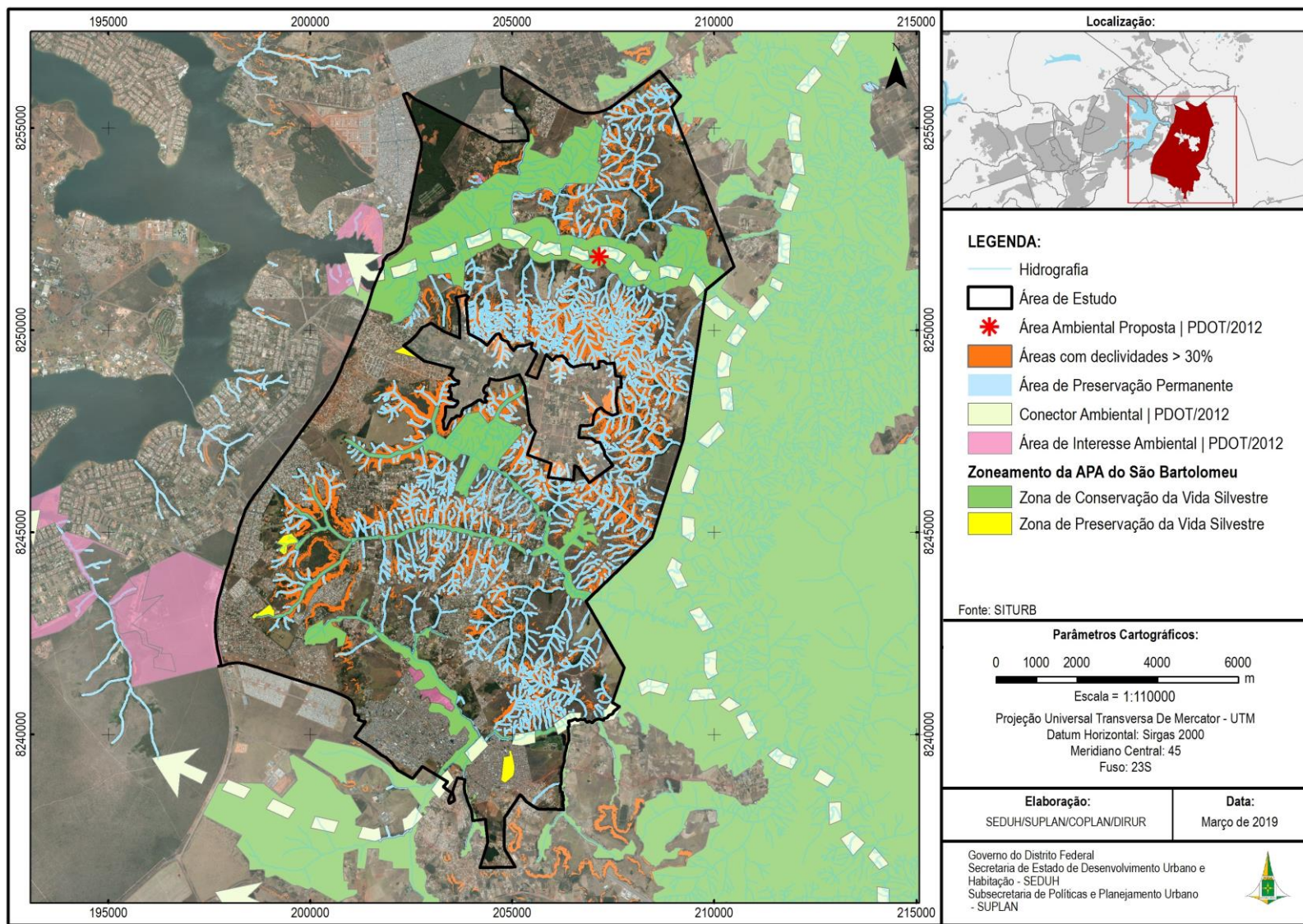
V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

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

As áreas a serem mantidas com vegetação de cerrado, em gleba a ser parcelada situada na ZOEIA, deverão ser indicadas com base em inventário florestal da gleba, elaborado de acordo com orientação do órgão responsável pela gestão da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, devendo ser observada a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível, com intuito de que essas áreas cumpram seu papel na formação de corredor ecológico do São Bartolomeu.

A área permeável na gleba deverá incluir obrigatoriamente as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. A localização dessas áreas, também, deverá considerar a importância da cobertura vegetal na proteção de áreas com alta sensibilidade à erosão e escarpa; e como amortecimento nas franjas das APP e das unidades de conservação.

Por meio da categoria de **Espaços Verdes Públicos**, busca-se a configuração na região de um sistema de áreas verdes e parques urbanos, para uso e desfrute da população residente. Esses espaços públicos poderão ser computados em até 20% dos 50% de área não impermeabilizada da área total da gleba, exigido para a ZOEIA (inciso V do art. 13), que corresponde a 10% da área total da gleba



Mapa 3 - Sistema de Espaços Verdes

No caso da criação de parques urbanos, esses podem incluir em sua poligonal porção de espaços ambientalmente protegidos (APP) ou mesmo áreas com remanescentes de flora nativas, que devem ser destinadas à conservação ou preservação.

Os parques e outras áreas verdes devem ser integrados ao tecido urbano por meio de vias Parque, ciclovias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião refletem a concepção urbana para essa porção territorial, cujos pilares são: proteção de atributos ambientais, graduação da ocupação, distribuição de atividades e promoção da mobilidade urbana. Estas diretrizes estão embasadas no PDOT e na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Os parâmetros de uso e ocupação tratados, considerando as disposições do PDOT, delega às diretrizes urbanísticas definidas a seguir:

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

A LUOS estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal dos parcelamentos urbanos, sendo um instrumento complementar da política de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento do Distrito Federal. São objetivos da LUOS, conforme artigo 4º:

- I - propiciar a descentralização da oferta de emprego e serviços, de habitação e dos equipamentos de educação, saúde e lazer;
- II - aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos;
- III - proporcionar melhor integração do espaço público com o privado;
- IV - propiciar a implementação das estratégias de ordenamento territorial expressas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT pertinentes a esta Lei Complementar;
- V - promover a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com prioridade para a arborização;
- VI - preservar os aspectos da paisagem urbana, do Conjunto Urbanístico de Brasília e do entorno dos bens tombados individualmente;
- VII - estimular a utilização do transporte coletivo e dos modos não motorizados e não poluentes de deslocamento;
- VIII - estabelecer metodologia e critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo de projetos de novos parcelamentos do solo compatíveis com a LUOS.** (Grifo nosso).

De acordo com as disposições da LUOS, a elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos estabelecidos pela mesma (art.43).

3.1. USO DO SOLO

O **Zoneamento de Usos** para a região, **Mapa 4**, articula o zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, a LUOS, Lei Complementar nº 948, com o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014. Sobrepoem-se a esse zoneamento básico a zona de centralidades, para a qual são definidos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos.

As categorias de uso e ocupação do solo – UOS, adotadas nestas Diretrizes Urbanísticas, têm como referência o artigo 5º da LUOS.

Em toda a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu é proibido instalação e operação de **indústrias poluentes**, cujo beneficiamento produza efluentes líquidos e gasosos lançados no meio ambiente, conforme disposto na Lei 5.344/2014, a exceção da Zona de Ocupação Qualificada – ZOEQ, definida no seu zoneamento ambiental, e as indústrias já licenciadas ou em fase de licenciamento na data de publicação da Lei. A instalação de indústria na região fica sujeita à devida análise e pronunciamento do órgão responsável pela execução da política de meio ambiente do Distrito Federal.

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

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

- a) indústria de produtos minerais não metálicos;
- b) indústria metalúrgica;
- c) indústria mecânica;
- d) indústria de material elétrico, eletrônico e comunicações;
- e) indústria de material de transporte;
- f) indústria de borracha;
- g) indústria de couros e peles;
- h) indústria química;
- i) indústria de produtos de matéria plástica;
- j) indústria têxtil, de vestuário, calçados e artefatos de tecidos;
- k) serviços de galvanoplastia.

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

Ocorrem, na porção abrangida pelas diretrizes, as **Áreas de Regularização** de Interesse Específico – ARINE do Jardim Botânico, da Estrada do Sol, do São Bartolomeu, do Altiplano Leste, do LaFont e de Interesse Social – ARIS da Estrada do Sol, Morro da Cruz e núcleo urbano de São Sebastião, que integram a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. O enfoque nas áreas de regularização fundiária é o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular. Os respectivos projetos de regularização deverão definir áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e especificar as situações em que houver obrigação quanto à realocação de moradias que vierem a ser identificadas em áreas de risco e/ou de restrição ambiental, especialmente considerando as ocupações em áreas de APP e com declividade superior a 30%.

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

- I – manutenção de suas dimensões originais desde o ano de 1997, em que foi aprovada a Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, comprovadas mediante análise comparativa da ortofoto referente ao voo de 1997 com a situação atual da ocupação, admitidas provas constantes de processos administrativos ou judiciais preexistentes e histórico da ocupação;

II – ter utilização rural ou ambiental, comprovada por parecer técnico aprovado pela Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural – SEAGRI, Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH ou entidades públicas autorizadas, respectivamente; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Os critérios estabelecidos pela Lei para o contrato específico não se enquadram às unidades de configuração residencial situadas em Áreas de Regularização (ARINE ou ARIS). Nesses casos, as unidades deverão ser ajustadas a dimensão máxima admitida pela norma para a respectiva ARINE ou ARIS e a área remanescente destinada, preferencialmente, a áreas públicas, como equipamentos comunitários, urbanos ou espaços livres de uso público.

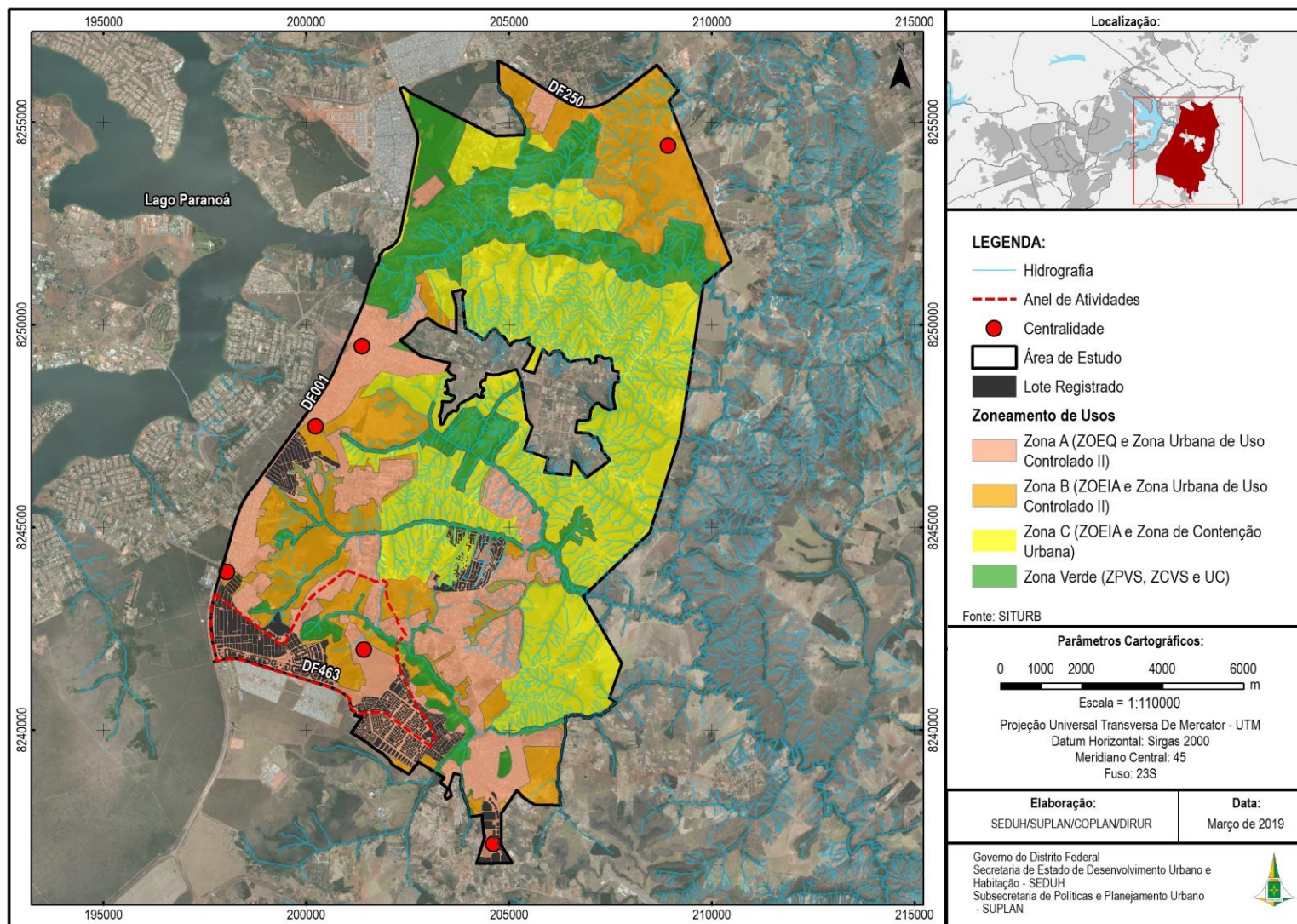
Para que seja firmado o contrato específico, conforme definido no PDOT, Grupo de Trabalho instituído pelo Poder Executivo (art. 281) deverá identificar as glebas que atendam os critérios estabelecidos pela norma. Aquelas glebas, submetidas ao referido Grupo de Trabalho que não forem identificadas como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

O contrato específico depende de prévia anuência do Órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal quanto à interferência com projetos urbanísticos e de regularização fundiária (§4º do art. 278). A análise deverá considerar a pressão para ocupação urbana que a região está sujeita e a necessidade de espaços públicos para complementação e qualidade do parcelamento urbano.

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

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

ZONEAMENTO DE USOS



Mapa 4 - Zoneamento de Usos

3.1.1. Centralidades

Zona formada pelas áreas de centralidade definidas nestas diretrizes e áreas lindeiras à via de atividades (Anel de Atividades Jardim Botânico/São Sebastião). Admite-se a possibilidade de que outras centralidades sejam propostas nos projetos de novos parcelamentos urbanos na região, desde que estejam localizadas em articulação com o sistema viário estruturante definidos nestas diretrizes.

As centralidades visam promover distribuição equilibrada de atividades diversificadas no tecido urbano. As áreas propostas nestas diretrizes foram selecionadas considerando seu acesso ao sistema viário estruturante. Em especial foram identificadas áreas, ainda não ocupadas, ao longo da DF-001 e os lotes lindeiros e áreas não ocupadas ao longo do Anel de Atividades, da Estratégia de Estruturação Viária do PDOT. Particularmente, nesta região, as centralidades estão previstas com pequena dimensão e abrangência local, considerando as limitações impostas pela baixa densidade demográfica e acessibilidade viária de alcance contido.

Nas áreas de centralidades, deverá ser reforçada sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Atividades, em geral, relacionadas aos usos comerciais, prestação de serviços, e institucionais ou comunitários (público ou privados). São áreas urbanas multifuncionais, de configuração mais compacta, com maior densidade de ocupação, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

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

	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
CENTRALIDADES	CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 2 CSII 3** INST INST EP	<ul style="list-style-type: none">• Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada;• Aplicar a proporção entre uso residencial e demais usos na zona em torno de no máximo 70% para residencial e no mínimo 30% para os demais usos;• Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;• Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;• Planejar acessos às garagens, preferencialmente, pelas vias de menor hierarquia, e em distâncias que não dificultem a fluidez do tráfego, a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência;• Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;• Remeter ao órgão ambiental, para análise e posicionamento, uso industrial, quando previsto no projeto urbanístico, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

*Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

3.1.2. Zona A

A Zona A corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a a Zona de Ocupação Especial de Qualificação– ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II é composta de áreas sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água (art. 70, PDOT/2009). Essa Zona deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos (art. 71, PDOT/2009). Entre as diretrizes para ZUUC II estão: permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana; e o respeito ao plano de manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação.

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

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

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

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

III – devem ser adotadas medidas de:

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

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

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

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

Incidem sobre a Zona A as Áreas de Regularização de Interesse Social e de Interesse Específico da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, bem como as áreas integrantes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009 (Figura 10).

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

A Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009 tem o objetivo de atender à demanda habitacional do Distrito Federal a partir de projetos e programas de iniciativa pública, voltados a diferentes faixas de renda. De acordo com o Art. 135 do PDOT/2009, são áreas incluídas nessa estratégia: Etapa 3 do Jardim Botânico, Setor Nacional, Setor Crixá, e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. Nessas áreas se aplicam as seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo:

Art. 136. O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:

- I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;
 II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;
 III – articulação com áreas consolidadas;
 IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;
 V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.”

Os Setores Nacional e Crixá foram definidos como área especial de interesse social, correspondendo a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, voltada à formulação de programas de habitação social.

Diante do exposto, essa zona deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa. As concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar as Zona de Centralidades indicadas nas diretrizes, além daquelas propostas por novos parcelamentos.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 CSII 3* INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

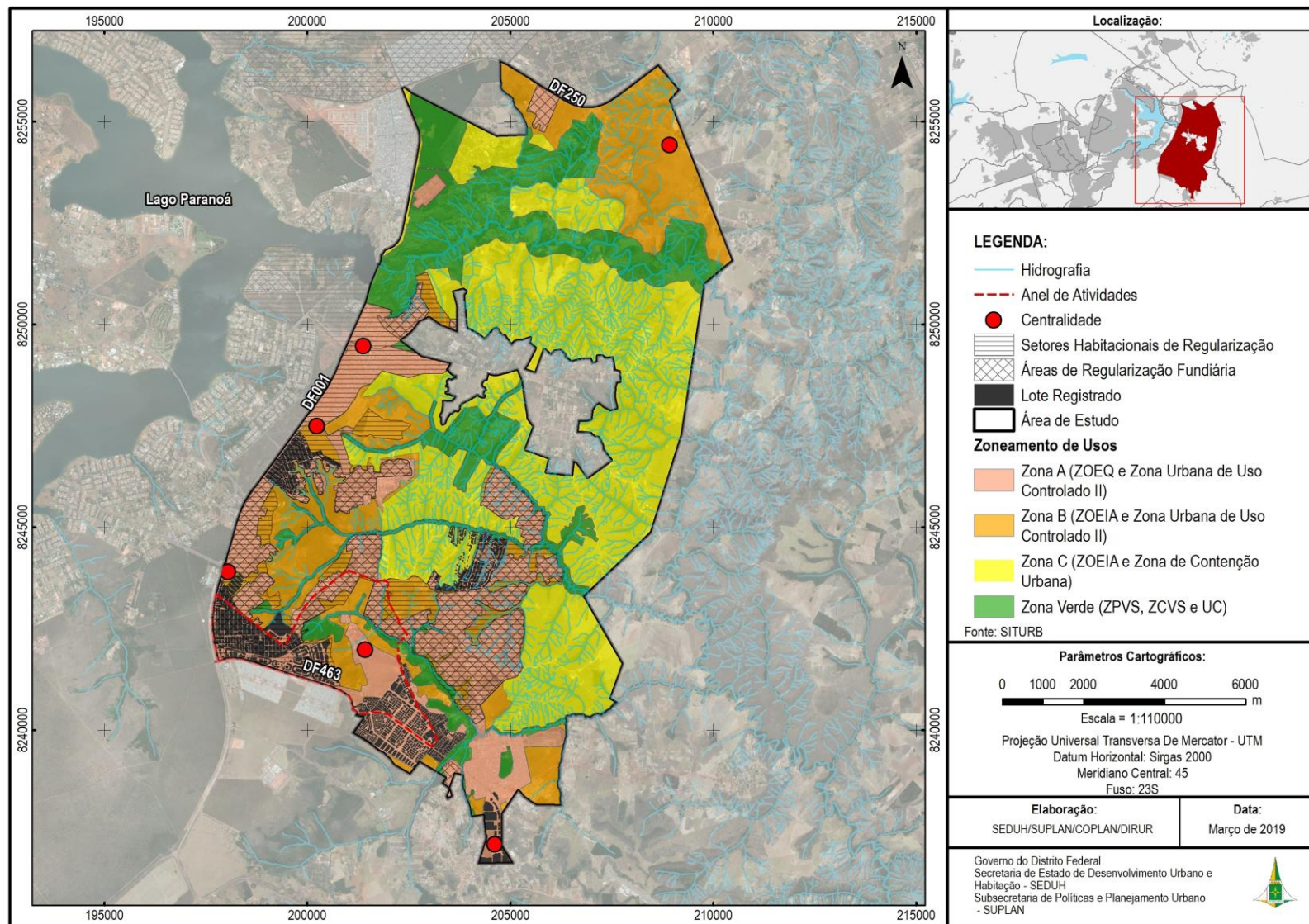


Figura 10 - Zoneamento de Usos com Áreas de Regularização

3.1.3. Zona B

A Zona B corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II é composta de áreas sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água (art. 70, PDOT/2009), conforme mencionado no item anterior.

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

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

I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

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

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reúso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

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

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

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

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

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

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

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

Incide sobre a Zona B áreas não parceladas dos Setores Habitacionais de Regularização, da Estratégia de Regularização Urbana do PDOT/2009 (Figura 10). Esses setores agregam 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. Na área de abrangência destas diretrizes inserem-se os Setores Habitacionais de Regularização do Jardim Botânico, da Estrada do Sol e do São Bartolomeu.

Diante do exposto, essa zona deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa, tendo em vista que as concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar como Zona de Centralidades, as indicadas nas diretrizes e aquelas propostas por novos parcelamentos.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais; • Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014). • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. • Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

3.1.4. Zona C

A Zona C corresponde a sobreposição da Zona de Contenção Urbana do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A Zona de Contenção Urbana é composta por áreas urbanas localizadas nas fronteiras com as áreas rurais, sendo caracterizada por ocupação habitacional de densidade demográfica muito baixa, de modo a criar uma zona de amortecimento entre o uso urbano mais intenso e a Zona Rural de Uso Controlado (art. 76, PDOT). A Zona de Contenção Urbana tem por objetivo assegurar a preservação e a manutenção das suas características naturais por meio do estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação dos solos restritivos (art. 77, PDOT).

A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às Zonas de Preservação da Vida Silvestre e de Conservação da Vida Silvestre, a fim de evitar as atividades que ameacem ou

comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais (art. 12 da Lei nº 5344/2014), cujas diretrizes foram descritas no item anterior.

O parcelamento urbano na Zona de Contenção Urbana, do zoneamento do PDOT/2009, está proibido em glebas menores que 10ha (dez hectares) (§ 1º do art. 77, PDOT).

O PDOT, para a Zona de Contenção Urbana, define modelo de uso e ocupação do solo estabelecendo os seguintes parâmetros de parcelamento aplicáveis ao uso residencial (art. 78, PDOT):

Art. 78 [...]

I – permitir o uso habitacional de densidade demográfica muito baixa, conforme os seguintes parâmetros de parcelamento: (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

a) a área mínima do lote é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

b) as ocupações devem ocorrer de forma condominial, respeitado o limite de 32% (trinta e dois por cento) do total do lote do condomínio para as unidades autônomas e 68% (sessenta e oito por cento) do total do lote do condomínio para área de uso comum; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

c) as unidades autônomas devem ser projetadas, preferencialmente, de forma agrupada, respeitada a proporção máxima de 4 (quatro) unidades habitacionais por hectare; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

d) (Alínea revogada pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

e) no máximo 8% (oito por cento) da área comum do lote do condomínio poderão ser destinados a equipamentos de lazer do condomínio; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às Zonas de Preservação da Vida Silvestre e de Conservação da Vida Silvestre, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais (art. 12 da Lei nº 5.344/2014). As normas definidas pela Lei nº 5.344/2014 para a ZOEIA constam mencionada no item anterior.

Diante do exposto, essa zona deve ser destinada preferencialmente para uso residencial, habitação coletiva, na tipologia de casas e na forma condominial. Os demais usos, compatíveis com o uso residencial e a baixa densidade populacional e de ocupação, são admitidas pequenas áreas comerciais, de âmbito local.

Também são admitidos nessa zona serviços, uso institucional e Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, com exceção para: (i) comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas; (ii) serviços anexos e auxiliares do transporte; (iii) aluguel de veículos, máquinas e equipamentos sem condutores ou operadores; e (iv) limpeza urbana e esgoto e serviços conexos. Os lotes destinados a esses usos devem observar taxa de ocupação máxima de 32% da área total do lote, tendo em vista o estabelecido pelo PDOT para as unidades autônomas do lote de uso residencial.

Na Zona fica assegurada a manutenção das ocupações rurais, desde que atendam ao módulo rural mínimo de 2ha (dois hectares) e o número máximo de 3 (três) unidades habitacionais por gleba, conforme § 3º do art. 77 do PDOT/2009.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	RE 2 CSII 1 CSII 2 INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial habitação coletiva – casas – na forma condominial. • Adotar o limite mínimo de 100.000m² para o lote residencial. • Atender aos seguintes parâmetros de ocupação do lote residencial: forma condominial, respeitado o limite de 32% (trinta e dois por cento) do total do lote do condomínio para as unidades autônomas e 68% (sessenta e oito por cento) do total do lote do condomínio para área de uso comum. • Admitir o máximo de 4 (quatro) unidades habitacionais por hectare do lote residencial condominial. • Permitir, no máximo, a destinação de 8% (oito por cento) da área comum do lote do condomínio para equipamentos de lazer. • Admitir de forma complementar usos de comércio local e pequenos serviços para atendimento a população residente. • Permitir uso institucional e serviços, observando taxa de ocupação máxima de 32% da área total do lote, tendo em vista o estabelecido pelo PDOT para as unidades autônomas do lote de uso residencial. • Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinado à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo. • Admitir que o percentual exigido de áreas não impermeabilizadas da gleba parcelada possa ser computado na área de uso comum do lote condominial. • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.

3.1.5. ZONA VERDE

A Zona Verde corresponde às áreas da poligonal de abrangência destas diretrizes sobre as quais incide Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Mato Grande, Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS e Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, definidas no Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014. Sobre essas áreas incidem normas de uso e ocupação próprias referentes à legislação ambiental.

A ZPVS é destinada à preservação dos recursos ecológicos e genéticos e da integridade dos ecossistemas e é composta pelas unidades de conservação incidentes na APA da BRSB e nas áreas destinadas à criação de novas unidades de conservação (art. 8º).

São normas específicas para a ZPVS (Art. 9º)

- I – a pesquisa científica e as coletas a ela associadas são permitidas desde que autorizadas pelo órgão ambiental responsável pela gestão da unidade de conservação;
- II – o uso público é permitido desde que compatível com a categoria e o respectivo plano de manejo das unidades de conservação;
- III – as atividades e as ocupações desenvolvidas dentro de outras unidades de conservação devem ser compatíveis com os respectivos planos de manejo e não podem comprometer a integridade dos recursos naturais;
- IV – apenas as atividades de baixo impacto são permitidas;
- V – é proibido na zona de que trata este artigo:
 - a) edificação de qualquer tipo, salvo se prevista no plano de manejo, destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - b) abertura de vias, exceto aquelas previstas no plano de manejo da unidade de conservação, destinadas à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - c) instalação de infraestrutura de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e cabos aéreos ou subterrâneos de transmissão de dados e imagens, exceto se prevista no plano de manejo da unidade de conservação e destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - d) introdução de espécies exóticas da flora e da fauna;
 - e) coleta de espécimes da fauna e da flora nativas, bem como folhas, frutos e flores, ressalvada aquela com finalidades científicas;
 - f) utilização de agrotóxicos e outros biocidas;
 - g) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - h) prática de esportes motorizados em trilhas;
 - i) corte de árvores nativas e supressão de vegetação nativa em qualquer estágio de regeneração;
 - j) instalação de indústrias.

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

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

- I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;
- II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;
- III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;
- IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;
- V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;
- VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;
- VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;
- VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;
- IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;
- X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;
- XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;
- XII – é proibido:
 - a) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;
 - c) prática de esportes motorizados;
 - d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.

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

- I – as atividades existentes e não proibidas na APA, até a data de publicação desta Lei, podem ser mantidas, desde que cumpridas as demais normas ambientais, fundiárias e urbanísticas vigentes;
- II – a ampliação de empreendimentos existentes ou a implementação de novos empreendimentos não pode reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro;
- III – a permeabilidade ecológica da área de interesse, antes e após a instalação do empreendimento, deve ser apresentada no estudo ambiental integrante do processo de licenciamento;
- IV – é permitido, para atendimento das exigências em projetos urbanísticos, o cômputo de áreas verdes que atendam ao inciso III;

V – todas as intersecções entre as rodovias e o corredor ecológico devem ser devidamente sinalizadas com placas informativas e instalação de dispositivos de redução de velocidade;
VI – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias que interfiram no corredor ecológico devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos, com anotação de responsabilidade técnica de biólogo.

A permeabilidade ecológica, grau de resistência que a matriz da paisagem oferece ao deslocamento dos organismos entre as diferentes unidades de habitat, para o corredor ecológico da APA não pode ser reduzida. A escala de permeabilidade ecológica da APA é subdividida nos seguintes grupos (art. 18):

I – Grupo de Áreas de Preservação: permeabilidade alta:

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

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

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

III – Grupo de Áreas Desenvolvidas: permeabilidade baixa:

- a) grau 3: áreas urbanas de baixa densidade demográfica, com densidade menor que 50 habitantes por hectare;
- b) grau 2: áreas urbanas de média densidade demográfica, com densidade entre 50 e 150 habitantes por hectare;
- c) grau 1: áreas urbanas de alta densidade demográfica, com densidade superior a 150 habitantes por hectare.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA VERDE	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.	<ul style="list-style-type: none"> As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.

3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO

A ocupação do solo indicada nestas diretrizes para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião envolve os seguintes parâmetros: percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nos lotes; subsolo; tratamento de divisas; e densidade demográfica.

Na definição de índices urbanísticos para as Áreas de Regularização inseridas na área de abrangência destas diretrizes, deverão ser observadas as disposições do PDOT:

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

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

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

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

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

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

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

As Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS – Estrada do Sol, Morro Azul e núcleo urbano de São Sebastião – são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade (art. 126, PDOT). O Setor Nacional e o Setor Crixá, integrantes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, também são definidas como áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, voltadas à formulação de programas de habitação social (art. 135, PDOT). Nessas áreas incidem parâmetros urbanísticos específicos

De acordo com determinações provenientes do zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, os novos parcelamentos do solo na região deverão atender a percentual máximo de impermeabilização do solo aplicado à gleba parcelada. Para as **Zonas B e C**, deve-se observar as disposições do zoneamento ambiental para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, quanto aos limites definidos para a impermeabilização do solo de 50% da área total da gleba parcelada. E ainda que, as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80% de área com remanescentes do cerrado, vindo a constituir Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental.

Em observância à norma, em área inserida em ZOEIA, 80% dos 50% do total da gleba parcelada, que não deve ser impermeabilizado, deverá ser mantido com cobertura vegetal nativa do cerrado. Nos casos em que não houver essa cobertura vegetal nativa preservada na totalidade ou em parte da gleba, deverão ser adotadas medidas de recomposição da vegetação. As porções da gleba a serem mantidas permeáveis e com vegetação de cerrado deverão ser indicadas com base em inventário florestal da gleba, elaborado de acordo com orientação do órgão responsável pela gestão da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, devendo ser observada a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. A área permeável na gleba deverá incluir obrigatoriamente as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. O percentual restante de 20% das áreas não impermeabilizadas poderá ser computado em espaços livres públicos, arborizados ou ajardinados, no parcelamento do solo.

A Zona A é constituída, em sua maior parte, de terrenos com alto potencial de recarga de aquíferos, referentes em especial às áreas de plano elevado, onde predominam solos profundos. Esses terrenos são identificados como de alta e muito alta sensibilidade à redução dos aquíferos de acordo com o ZEE-DF. De forma que, para os novos parcelamentos do solo, situados na **Zona A**, estas diretrizes definem o percentual mínimo de 20% de áreas permeáveis da área total da gleba parcelada, não computada a taxa de permeabilidade adotada para os lotes. Metade desse percentual poderá ser computado em espaços livres públicos, arborizados ou ajardinados, no parcelamento do solo. Esse

percentual, no entanto, poderá ser maior de acordo com estudos ambientais (inciso VIII do art. 4º da Lei nº 5.344/2014).

3.2.1. Áreas Públicas

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

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

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

Os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, deverão atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) de área pública estabelecido pelo PDOT (art. 43, inciso I). Esse percentual não se aplica à **Zona C** do Zoneamento de Usos proposto nestas diretrizes, inserida na Zona de Contenção Urbana, que de acordo com o PDOT terá parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano (inciso I do art. 43/PDOT). Para os parcelamentos inseridos na **Zona C**, estas diretrizes definem o percentual mínimo de 10% de área pública, visando a constituição de lotes de Equipamentos Comunitários de pelo menos 10.000m².

A destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setores Habitacionais Altiplano Leste, São Bartolomeu, Jardim Botânico e Estrada do Sol. De forma que, para os projetos de regularização, inseridos ou não em Setores Habitacionais de Regularização, deverá ser observado o mínimo de 10% de áreas públicas.

Salienta-se que 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. Nessa perspectiva, nas áreas não parceladas nos Setores Habitacionais de Regularização, poderá ser compensado nos Setores o quantitativo de área pública não alcançado nas áreas de Regularização, de maneira que o percentual exigido para o Setor como um todo seja cumprido, e a população residente atendida com equipamentos públicos.

Documento de Diretrizes Urbanísticas ao Parcelamento do Solo Específicas – DIUPE, a ser emitido para cada solicitação de parcelamento do solo protocolada na Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal, elaborado com base nestas Diretrizes Urbanísticas, apontará as exigências quanto a áreas públicas para cada processo de parcelamento do solo na região, com vistas ao atendimento ao mínimo exigido pelo PDOT.

A **Tabela I** a seguir relaciona área e percentuais mínimos de área pública, exigidos para os Setores Habitacionais de Regularização, e informa quanto desse percentual será atendido nos novos parcelamentos, onde é exigido o mínimo de 15% da sua área como pública, e quanto resta para ser complementado, seja nas Áreas de Regularização ou cumprido no próprio Setor. A fim de garantir áreas

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

Essas informações visam subsidiar a elaboração das DIUPE. Os cálculos apresentados são estimativos, uma vez que não foram subtraídas as Áreas de Preservação Permanente - APP.

TABELA I – Área Pública nos Setores Habitacionais de Regularização

Setores Habitacionais de Regularização	Área Total do Setor (ha)	% Área Pública	Área Pública (ha)	ARIS/ARINE Área total (ha)	NOVOS PARCELAMENTOS		Área pública complementar necessária (ha)
					Área total (*) (ha)	15% Área pública (ha)	
ALTIPLANO LESTE	215,08	10	21,51	65,40	149,67	22,45	-----
JARDIM BOTÂNICO	883,74	10	88,37	534,96	348,78	52,32(**)	36,06(***)
SÃO BARTOLOMEU	664,16	10	66,42	245,99	418,17	62,73	3,69
ESTRADA DO SOL	1.262,86	10	126,29	980,80	282,06	42,31	83,98

(*) área disponível aos novos parcelamentos, inclui porções de APP que não são parceláveis.

(**)de acordo com informações da TERRACAP, no projeto de parcelamento do solo Jardim Botânico - Etapa 3, registrado em cartório competente, foram destinados 10,90ha para área pública.

(***)de acordo com informações da TERRACAP, no projeto de regularização do Jardim Botânico - Etapa 1, registrado em cartório competente, foram destinados 28,42ha para área pública.

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

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

Diretrizes para Espaços Livres de Uso Público - ELUP

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade. Nessa perspectiva, os ELUP devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar). Ressalta-se que o dimensionamento desses espaços deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que não se tornem ociosos.

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

Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC

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

O dimensionamento de áreas para EPC deve considerar as demandas dos órgãos públicos tendo em vista atendimento à população estimada pelos projetos de regularização e de novos parcelamentos.

O percentual mínimo de EPC sugerido nestas diretrizes é de 3,5% (três e meio por cento). Esse percentual poderá variar de acordo com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento do Solo – DIUPE, em função da demanda e do tamanho a gleba.

Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU

Deverão ser destinadas áreas nos novos parcelamentos para a EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. Para dimensionamento e localização de áreas para EPU, deverão ser efetuadas consultas às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes.

As áreas de bacias de retenção e infiltração exigidas no estudo ambiental ou pela concessionária de serviço público competente poderão ser computadas no percentual de áreas permeáveis desde que constituam espaços com cobertura vegetal e respeitado o limite de 20% dos 50% da gleba parcelada de área não impermeabilizada, exigida na ZOEIA, do zoneamento ambiental da APA da bacia do Rio São Bartolomeu.

3.2.2. Parâmetros para os lotes

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

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

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado II de 4 (quatro) e para a Zona de Contenção Urbana 1 (um), aplicado sobre o percentual de área passível de ocupação (inciso VI do art. 42), que corresponde ao máximo de 32% para as unidades autônomas do total do lote residencial na forma condominial. No entanto, de acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos nas Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

A **Taxa de Permeabilidade Mínima** corresponde ao mínimo percentual da área do lote ou da área parcelável que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas Tabelas de Parâmetros deste Item.

A **altura máxima** é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. A cota de soleira é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com levantamento planialtimétrico cadastral - TOP, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos.

A cota de soleira é estabelecida de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

- I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;
- II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;
- III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;
- IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

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

Os projetos urbanísticos devem considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação, percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, deverão definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação máxima e afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber.

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

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

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

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

III – (VETADO);

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

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

Para a Zona de Contenção Urbana, o PDOT define parâmetros específicos para o tamanho mínimo do lote residencial:

I – permitir o uso habitacional de densidade demográfica muito baixa, conforme os seguintes parâmetros de parcelamento: (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

a) a área mínima do lote é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece, no Anexo VI, os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às ARINE Altiplano Leste, São Bartolomeu, Jardim Botânico e Estrada do Sol e ARIS Estrada do Sol. 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 II e III**.

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

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2, 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.
02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

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

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 (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤400m²	R>400m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1 ;4.E-1; 7.E-1;9.E-1;13.E-1;14.E-1;14.E-2; 19.E-1; 19.E-2;20.E-1; 22.E-1;25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1;28.E-1;28.E-2; 29.E-1;29.E-2;29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

OBS:

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

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

TABELA III - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização fora de Setores Habitacionais – Anexo VI/02 PDOT

EXPANSÃO DA VILA SÃO JOSÉ, QUEIMA LENÇOL, BURITIS, DNOCS, VILA CAUHY, PÔR DO SOL, PRIVÊ CEILÂNDIA, ESTRUTURAL, VIDA NOVA, CÉU AZUL, MORRO DA CRUZ, CAUB I E CAUB II E QNP 22 E 24 CEILÂNDIA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤150m²	R>150m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13)	600	60	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.
02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 60m² e com testada mínima de 5m.

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

MANSÕES PARAÍSO, LA FONT, MÔNACO, SUCUPIRA, PRIVÊ LAGO NORTE E PORTO SEGURO											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (E-1; E-2; E-3; E-4; E-5;E-6)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

OBS:

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

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

Para o núcleo urbano de São Sebastião os coeficientes de aproveitamento constam definidos no Anexo V do PDOT, conforme **Tabela IV** a seguir:

TABELA IV- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – SÃO SEBASTIÃO – RA XIV

	Vias de Atividades	Vias de circulação	Vias Secundárias ou Coletoras	Centros Urbanos	Subcentros Urbanos	Áreas Econômicas	Praças Locais	EPC EPU	Demais Áreas
Coef Máximo	3	-	3	-	-	2,5	-	1,8(1)	1.8
Coef Básico	2.3	-	2.3	-	-	1,8	-	1,8(2)	1.8

Exceções Coeficiente Máximo

(1)

- EPC / EPU com área maior ou igual a 10.000 m²: CfAM=1

Exceções Gerais

- Setor Habitacional Mangueiral: CfAM definido pelo Projeto Urbanístico

Exceções Coeficiente Básico

(2)

- EPC / EPU com área maior ou igual a 10.000 m²: CfAB=1



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

Para novos parcelamentos, como parâmetros complementares, estas diretrizes definem coeficientes de aproveitamento básico e máximo. Os parâmetros nº máximo de pavimentos, altura máxima e a taxa de permeabilidade, definidos nestas diretrizes, se aplicam para novos parcelamentos e Áreas de Regularização, conforme especificados na **Tabela V** a seguir.

TABELA V: Parâmetros de Ocupação do Solo dos Lotes

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coeficiente de Aproveitamento básico (*)	Coeficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (%) mínimo) (**) (***)
CENTRALIDADE	CSIIR 2	1	3,5	15,5	22,5	---
	CSIIR 2 NO					
	CSII 2					
	CSII 3					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA A	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	CSII 3					
	INST					

	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	INST					
INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS					
ZONA C	RE 2	0,5	1	9,5	9,5	50
	CSII 1	1	1	9,5	9,5	20
	CSII 2					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

(*) para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

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

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

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cálculo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

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

Os projetos de regularização fundiária que apresentem **ocupações que interferem com APP**, observadas as disposições do novo Código Florestal (arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012), deverão atender no mínimo as segundas orientações, sem prejuízo das recomendações provenientes de Estudo Ambiental, a ser elaborado no âmbito dos respectivos licenciamentos ambientais:

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

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

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

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

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

3.2.3. Subsolo

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

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

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

3.2.4. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias

Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção.

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

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição de lotes e quadras de modo a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.

3.2.5. População e Densidade Demográfica

Sobre a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião incidem diferentes faixas de densidade populacional estabelecidas pelo PDOT (Figura 11). Na **Tabela VI** estão discriminadas, por porções territoriais referentes às faixas de densidade, a população máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais, calculados tendo como referência a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010).

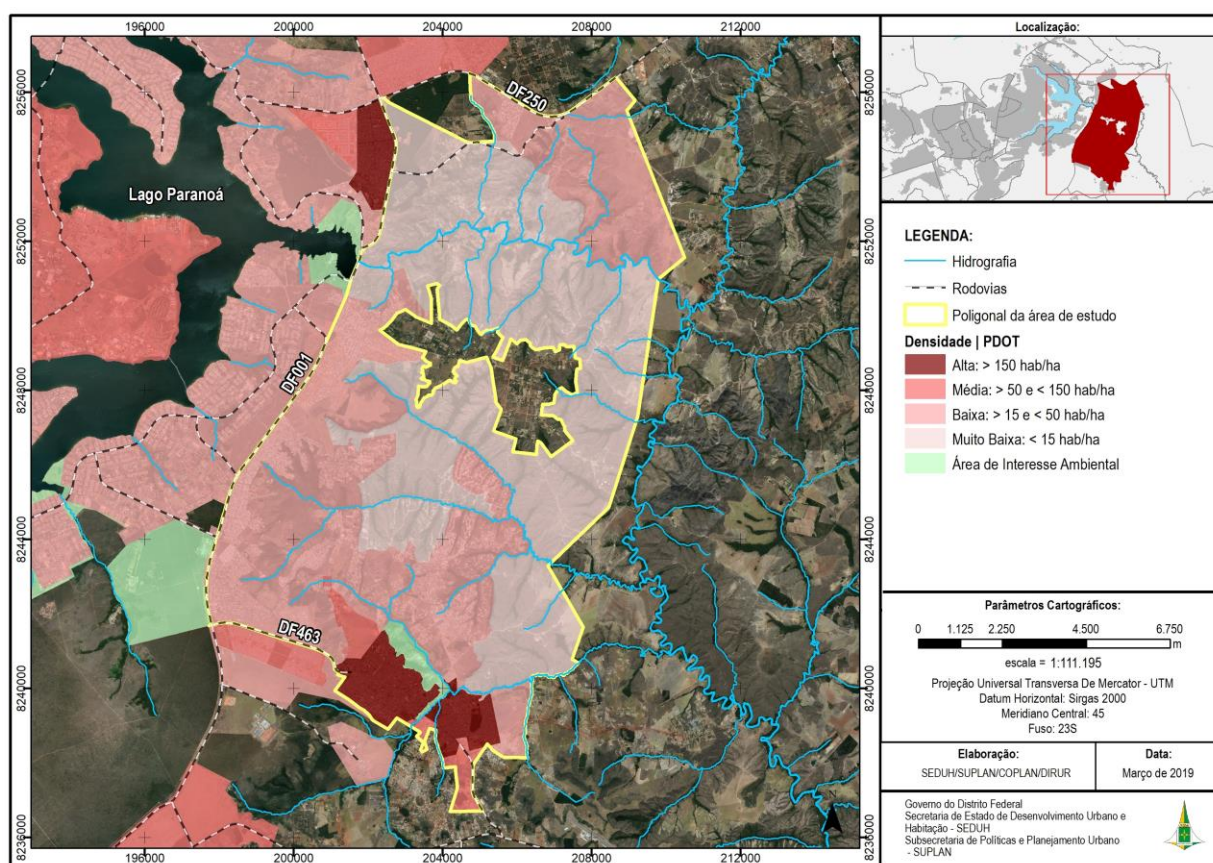


Figura 11 – Densidade Demográfica das porções do PDOT

TABELA VI - Densidade Demográfica PDOT

Porções territoriais	Área (hectare)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Zona urbana de Uso Controlado - São Sebastião	629	+ 150 hab/ha	-----	-----
Zona urbana de Uso Controlado - Bairros Crixá e Nacional	272	50 a 150 hab/ha	40.800	12.363

Demais áreas na Zona urbana de Uso Controlado	5.705	15 a 50 hab/ha	285.250	86.439
Zona de Contenção Urbana (*)	6.429	4 UH/ha	84.862	25.716
Área de Interesse Ambiental	132,07	-----	-----	-----
TOTAL DA POLIGONAL	13.167,07	-----	-----	-----

(*) população e unidades calculadas com base no máximo de quatro unidades habitacionais por hectare, admitidas para a Zona de Contenção Urbana.

Do total de população e unidade habitacionais admitida para cada um dos Setores Habitacionais e para a totalidade da área devem ser subtraídas a população das Áreas de Regularização, estimada de acordo com o Censo Demográfico de 2010 – IBGE, conforme discriminada na **Tabela VII**.

TABELA VII – População e Domicílios da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, Censo de 2010

Setores Habitacionais e Localidades	População	Domicílios Particulares	Média Morad/Dom
	Num. Abs.	Num. Abs.	
Núcleo Urbano de São Sebastião (inclui ARIS Morro da Cruz)	70.470	20.879	3,38
Setor Estrada do Sol	7.790	2.218	3,51
Setor Jardim Botânico	11.038	3.239	3,41
Setor Altiplano Leste	1.183	360	3,29
Setor São Bartolomeu	4.537	1.332	3,41
Condomínio La Font (fora de Setor Hab de Regularização)	1.044	313	3,34
Total	96.062	28.341	3,39

Fonte: Censo Demográfico 2010 - IBGE. Tabulações especiais dos microdados: GEMOT / SEDHAB.

A estimativa de população e de unidades habitacionais foi calculada com base na densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado para menor devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados no processo de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos. Ressalta-se informação da concessionária de serviço público de abastecimento de água, CAESB, sobre seu planejamento que acolhe o acréscimo populacional estimado da ordem de 221.000 habitantes para a região, num horizonte de 30 anos.

4. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

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

Na concepção tradicional, a urbanização causa destruição da drenagem natural. O sistema modificado passa a ser formado por ruas, bueiros, condutos e canais que aceleram o escoamento e aumentam as vazões máximas em várias vezes, além de lavar as superfícies, transportando o poluente gerado pelas emissões atmosféricas de descartes, lançamentos irregulares, entre outros. Visando

mudança desse quadro, 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 sua velocidade, e principalmente, não transferir para jusante os impactos decorrentes do parcelamento.

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

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

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

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

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

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relacionados aos grandes lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções lúdicas que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

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

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

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

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

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

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

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

5. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos na região, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e

de Alteração de Uso (ONALT); a Concessão de Uso Especial para fins de moradia e a Concessão de Direito Real de Uso.

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

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

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

Na Zona de Contenção Urbana, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF PDOT/2009 estabelece que seja definida alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU diferenciada, de forma a incentivar a permanência de áreas naturais ou de uso agrícola no interior das glebas e lotes (art. 79, PDOT/2009).

Nas Áreas de Regularização definidas pelo PDOT podem incidir vários instrumentos para implementar a regularização fundiária urbana como: Usucapião Especial Urbano (individual/coletivo), Concessão de Uso Especial para fins de moradia (individual/coletivo), Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

O instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social está previsto como um dos instrumentos jurídicos e políticos do Estatuto da Cidade (alínea “f”, do inciso V do artigo 4º, Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001). As Zonas Especiais de Interesse Social são destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social. Por este instrumento fica reconhecido, pela ordem jurídica da cidade, que para atender à sua função social é dado instituir zonas com regras especiais, quando o uso admitido vier a promover a integração das pessoas mais necessitadas aos espaços habitáveis.

A concepção básica do instrumento das ZEIS é incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para o assentamento. As ZEIS compõem um universo diversificado de assentamentos urbanos, passíveis de tratamentos diferenciados. O estabelecimento de ZEIS significa o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes nas cidades, além da possibilidade de construção de uma legalidade que corresponda a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores. Muitas vezes a observância dos padrões urbanísticos idealizados é inviável na prática para boa parte da população, em razão de dificuldades econômicas.

6. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO

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.

Na Zona de Contenção Urbana, serão exigidos do empreendedor projetos de drenagem e de sistema de esgotamento sanitário, a serem elaborados e aprovados a partir de diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes (art. 80, PDOT/2009).

São apresentadas, a seguir, recomendações relativas ao saneamento básico e energia elétrica.

6.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

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

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

Deverão ser atendidas as disposições do zoneamento ambiental e Plano de Manejo da APA da bacia do rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, quanto:

Art. 4º São normas gerais de proteção da APA da BRSB:

[...]

XIV – no caso de novos projetos urbanos e rurais em que se utiliza o sistema de tratamento individual de esgotos sanitários, devem ser adotados os procedimentos relativos à padronização de fossas sépticas e à disposição dos efluentes;

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

[...]

VI – utilização de fossas negras ou equivalentes e outros dispositivos de lançamento ou disposição de esgotos sanitários sem tratamento;

6.2. Drenagem Pluvial

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

Deverão ser atendidas as disposições do zoneamento ambiental e Plano de Manejo da APA da bacia do rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, quanto:

Art. 4º São normas gerais de proteção da APA da BRSB:

[...]

XVI – a região das cabeceiras do córrego Taboca deve receber cuidados especiais de ocupação quanto à instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial e à manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa;

6.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos

sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.232 de 3 de dezembro de 2003) e legislação pertinente. O projeto urbanístico, se possível, indicará pontos de coleta seletiva e de coleta de resíduos integrantes da política.

Deverão ser atendidas as disposições do zoneamento ambiental e Plano de Manejo da APA da bacia do rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, quanto:

Art. 4º São normas gerais de proteção da APA da BRSB:

[...]

VI – as atividades que gerem efluentes, resíduos sólidos ou emissões atmosféricas, previstas em Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, devem seguir as seguintes diretrizes gerais:

a) os resíduos sólidos devem ser acondicionados em locais expressamente autorizados pelo gestor da unidade, de forma a não colocar em risco os ecossistemas naturais;

[...]

d) para o licenciamento ambiental, devem ser exigidas a elaboração e a execução de programas de monitoramento com avaliação periódica da qualidade da água, da contaminação do solo e da qualidade do ar, durante as fases de instalação e operação do empreendimento, às expensas do empreendedor, demonstrando o cumprimento da alínea c;

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

[...]

II – disposição de resíduos sólidos, líquidos e gasosos sem coleta e tratamento adequado;

6.4. Distribuição de Energia Elétrica

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

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

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os Projetos Urbanísticos deverão ser submetidos à avaliação e aprovação da Central de Aprovação de Projetos - CAP. Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal). Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Para parcelamentos situados na Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, deverão ser emitidas Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, em conformidade com estas Diretrizes Urbanísticas.

Os projetos urbanísticos de novos parcelamentos e os projetos de regularização fundiária deverão atender diretrizes de endereçamento definidas pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal, para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento desse espaço urbano.

Ficam revogadas as Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal, antiga SEDHAB, para parcelamentos urbanos inseridos na região: DIUR 01/2011; DIUR 03/2011; DIUR 05/2011; DIUR 02/2013; DIUR 03/2013; e DIUR 04/2013;

Os casos omissos deverão ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

APÊNDICE A

FUNDAMENTOS

APÊNDICE A FUNDAMENTOS Diretrizes Urbanísticas

Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

Este Apêndice A, das Diretrizes Urbanísticas da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, reúne as informações levantadas que serviram de subsídio para a elaboração das diretrizes.

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

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualizações estabelecidas pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião.

1.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualização mediante Lei Complementar nº 854/2012, a área em estudo está inserida em duas zonas: Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC) e Zona de Contenção Urbana (ZCU) (Figura A1).

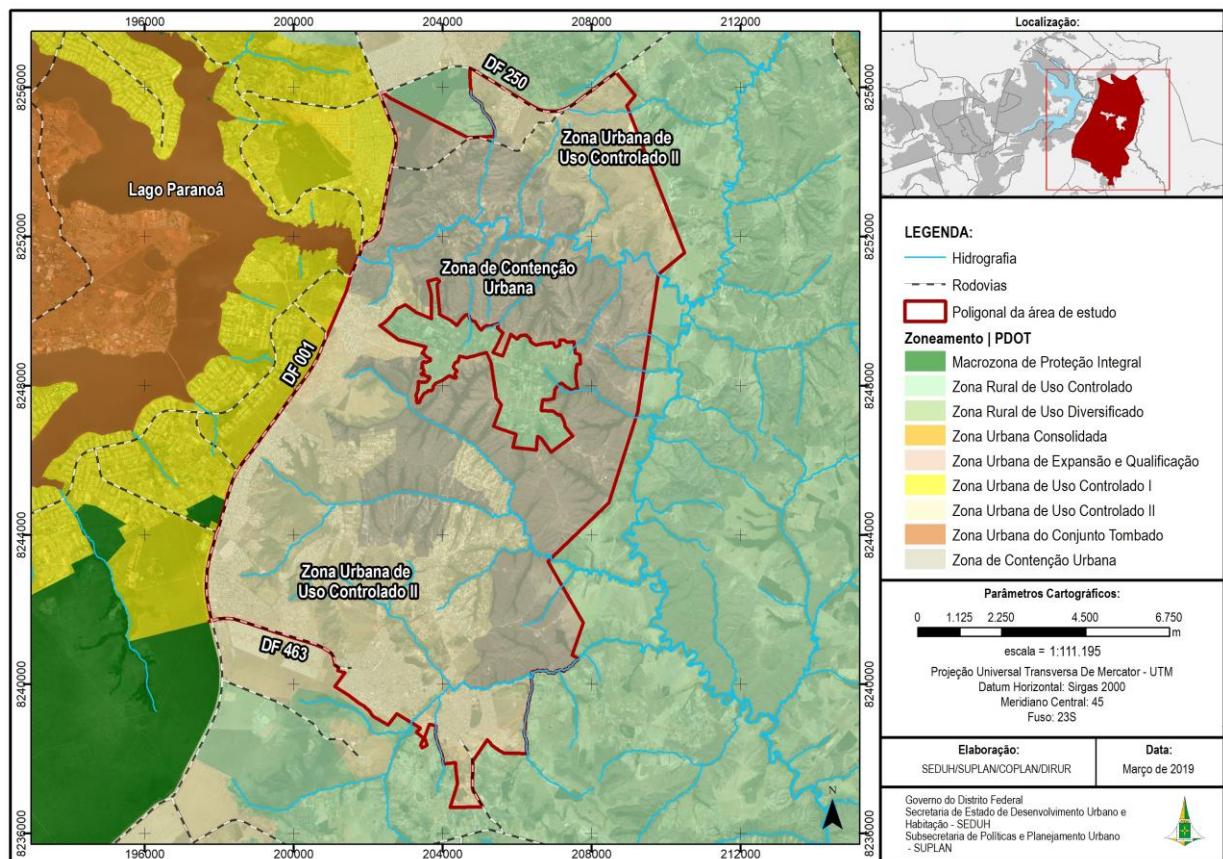


Figura A1 - Zoneamento estabelecido pelo PDOT/2009

A **Zona Urbana de Uso Controlado II** abrange áreas predominantemente habitacionais sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. Nessa zona deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos ambientais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

Art. 71. [...]

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

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

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

Na Zona Urbana de Uso Controlado II, de acordo com o PDOT/2009, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro).

Art. 42. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento na macrozona urbana, nos termos do que determinam o art. 28, § 3º, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e o art. 317, § 2º, V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, com a redação da Emenda nº 49, de 2007, ficam assim definidos:

A **Zona de Contenção Urbana**, como define o art. 76, é composta por áreas urbanas localizadas nas fronteiras com as áreas rurais, sendo caracterizada por ocupação habitacional de densidade demográfica muito baixa, de modo a criar uma zona de amortecimento entre o uso urbano mais intenso e a Zona Rural de Uso Controlado. São objetivos e diretrizes para essa zona:

Art. 77. A Zona de Contenção Urbana tem por objetivo assegurar a preservação e a manutenção das suas características naturais por meio do estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo restritivos.

§ 1º Fica proibido o parcelamento urbano em glebas menores que 10ha (dez hectares).

§ 2º O monitoramento deverá ser realizado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, mediante vistorias e utilização de tecnologias de geoprocessamento e sensoriamento remoto.

§ 3º Fica assegurada a manutenção das ocupações rurais, desde que atendam ao módulo rural mínimo de 2ha (dois hectares) e o número máximo de 3 (três) unidades habitacionais por gleba. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Art. 78. A Zona de Contenção Urbana deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, além de conciliar o uso habitacional com o uso agrícola, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – permitir o uso habitacional de densidade demográfica muito baixa, conforme os seguintes parâmetros de parcelamento: (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

a) a área mínima do lote é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

b) as ocupações devem ocorrer de forma condominial, respeitado o limite de 32% (trinta e dois por cento) do total do lote do condomínio para as unidades autônomas e 68% (sessenta e oito por cento) do total do lote do condomínio para área de uso comum; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

c) as unidades autônomas devem ser projetadas, preferencialmente, de forma agrupada, respeitada a proporção máxima de 4 (quatro) unidades habitacionais por hectare; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

d) (Alínea revogada pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

e) no máximo 8% (oito por cento) da área comum do lote do condomínio poderão ser destinados a equipamentos de lazer do condomínio; (Alínea com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

II – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

III – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

IV – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

Parágrafo único. Nas terras públicas situadas na Zona de Contenção Urbana, poderão ser concedidos contratos de Concessão do Direito Real de Uso – CDRU a partir da aprovação de projeto urbanístico elaborado de acordo com os critérios listados no caput. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

1.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem na área da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião são de Regularização Fundiária Urbana, de Oferta de Áreas

Habitacionais, de Polo Multifuncional, de Estruturação do Sistema Viário, e de Integração Ambiental. O Plano também estabelece diretrizes específicas para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas.

1.2.1. Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT, a Estratégia de Regularização Fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

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

Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais na área de abrangência das diretrizes foram definidas como (Figura A2):

- a) Áreas de Regularização de Interesse Específico/ARINE:
 - Altiplano Leste I e II;
 - Jardim Botânico;
 - Estrada do Sol I, II e III;
 - São Bartolomeu; e
 - La Font – situa-se fora de Setor Habitacional de Regularização.
- b) Áreas de Regularização de Interesse Social/ARIS:
 - Núcleo Urbano de São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião
 - Estrada do Sol; e
 - Morro da Cruz – situa-se fora de Setor Habitacional de Regularização

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

Os Setores Habitacionais de Regularização, criados pelo PDOT, integram a Estratégia de Regularização Urbana, cujos polígonos agregam 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. Na área de abrangência destas diretrizes inserem-se os Setores Habitacionais de Regularização do Jardim Botânico, da Estrada do Sol e do São Bartolomeu.

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

“na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:
I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI da Lei Complementar;

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;
 III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;
 IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;
 V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)”

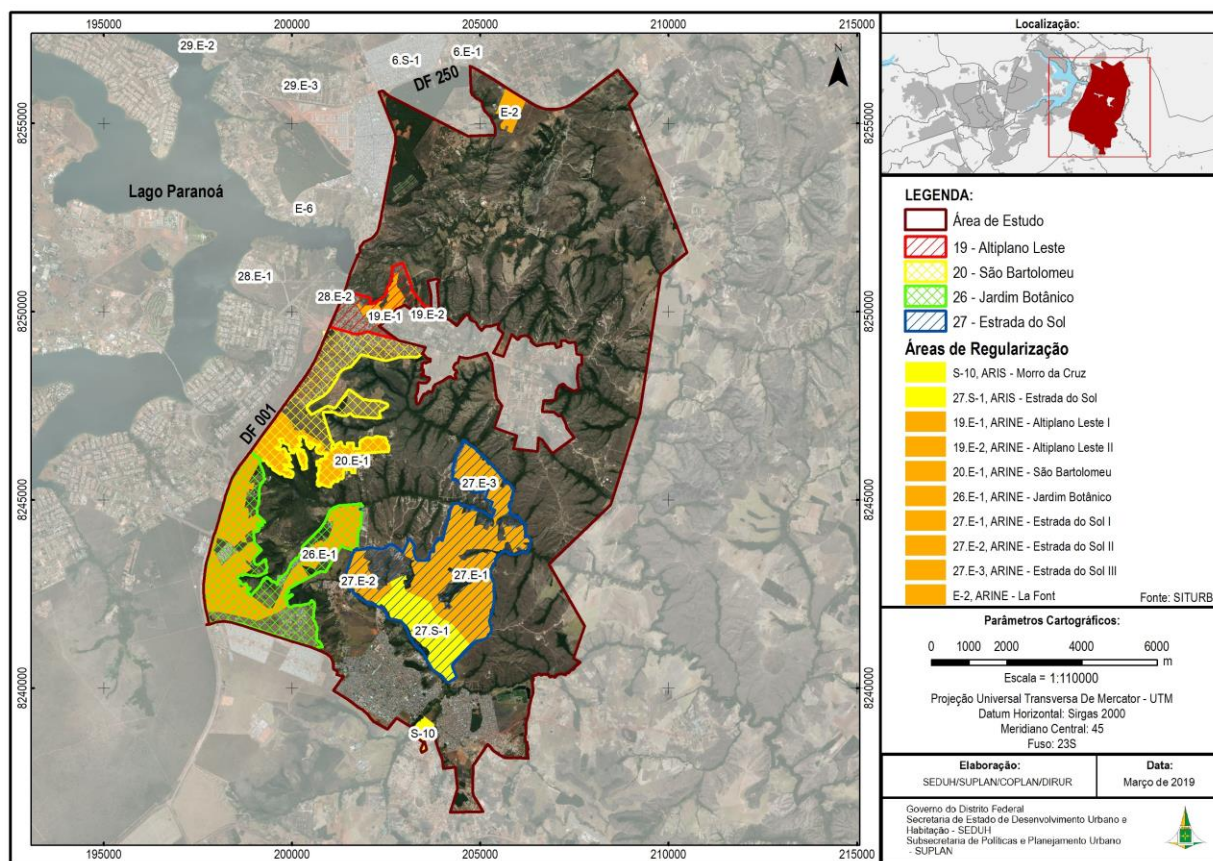


Figura A2 – Estratégia de Regularização Fundiária Urbana PDOT

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

1.2.2. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

A Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009 tem o objetivo de atender à demanda habitacional do Distrito Federal a partir de projetos e programas de iniciativa pública, voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

“Art.134 [...]

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

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

De acordo com o Art. 135 do PDOT/2009, são áreas incluídas nessa estratégia: Etapa 3 do Jardim Botânico, Setor Nacional, Setor Crixá, e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. Nessas áreas se aplicam as seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo:

Art. 136. O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:

- I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;
- II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;
- III – articulação com áreas consolidadas;
- IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;
- V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.”

Os Setores Nacional e Crixá foram definidos como área especial de interesse social, correspondendo a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, voltada à formulação de programas de habitação social.

De acordo com o Anexo II e Tabela 2D, essas áreas inseridas na estratégia tem os seguintes parâmetros:

Oferta de Áreas Habitacionais	Densidade	Coefficiente de aproveitamento Máximo na Área
A20 - Etapa 3 do Jardim Botânico, na Região Administrativa de São Sebastião	Baixa	1
A22 - Setor Nacional, na Região Administrativa de São Sebastião	Média	4
A23 - Setor Crixá, na Região Administrativa de São Sebastião	Média	4
A33 - áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu	Baixa	4

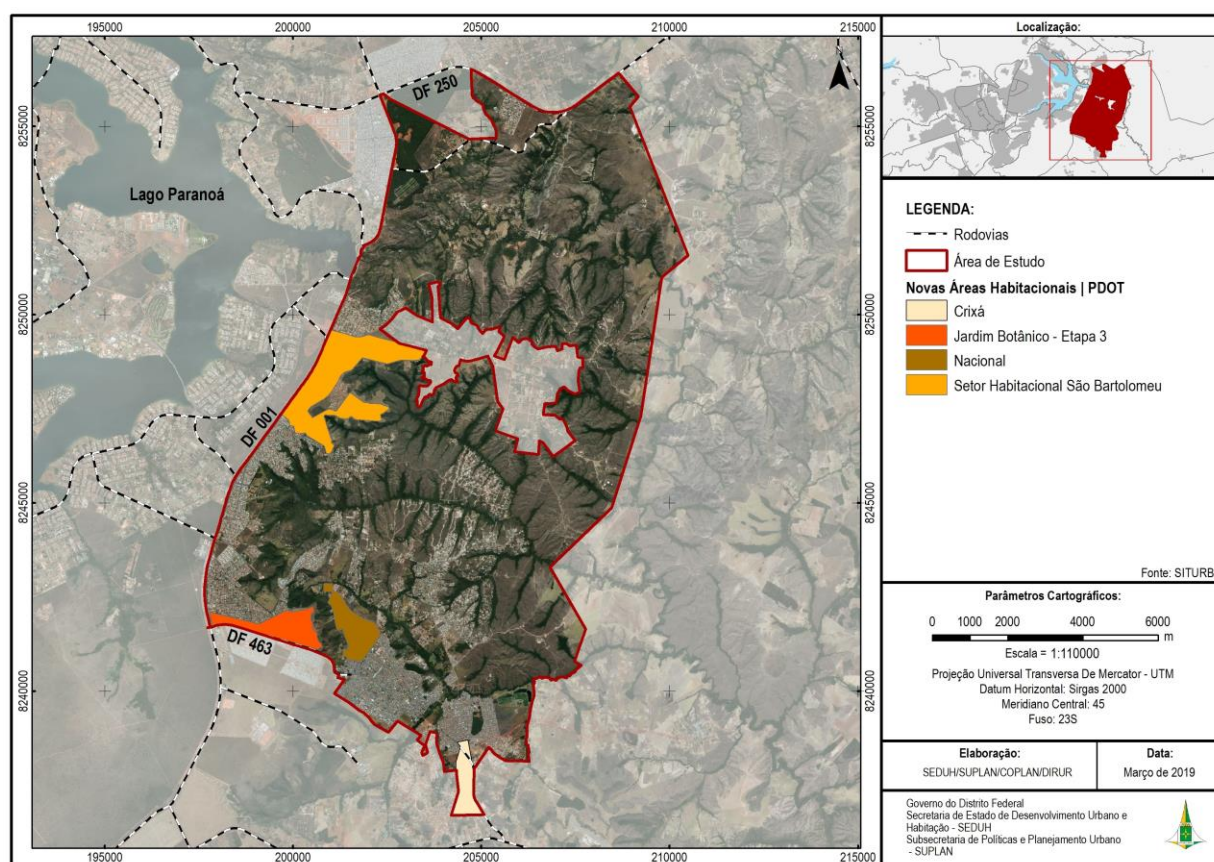


Figura A3 - Estratégia de Novas Áreas Habitacionais, PDOT

1.2.3. Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

No Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião está previsto no PDOT/2009 a implantação de anel de atividades Jardim Botânico-São Sebastião (inciso V do art. 115). A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (Art. 114):

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

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

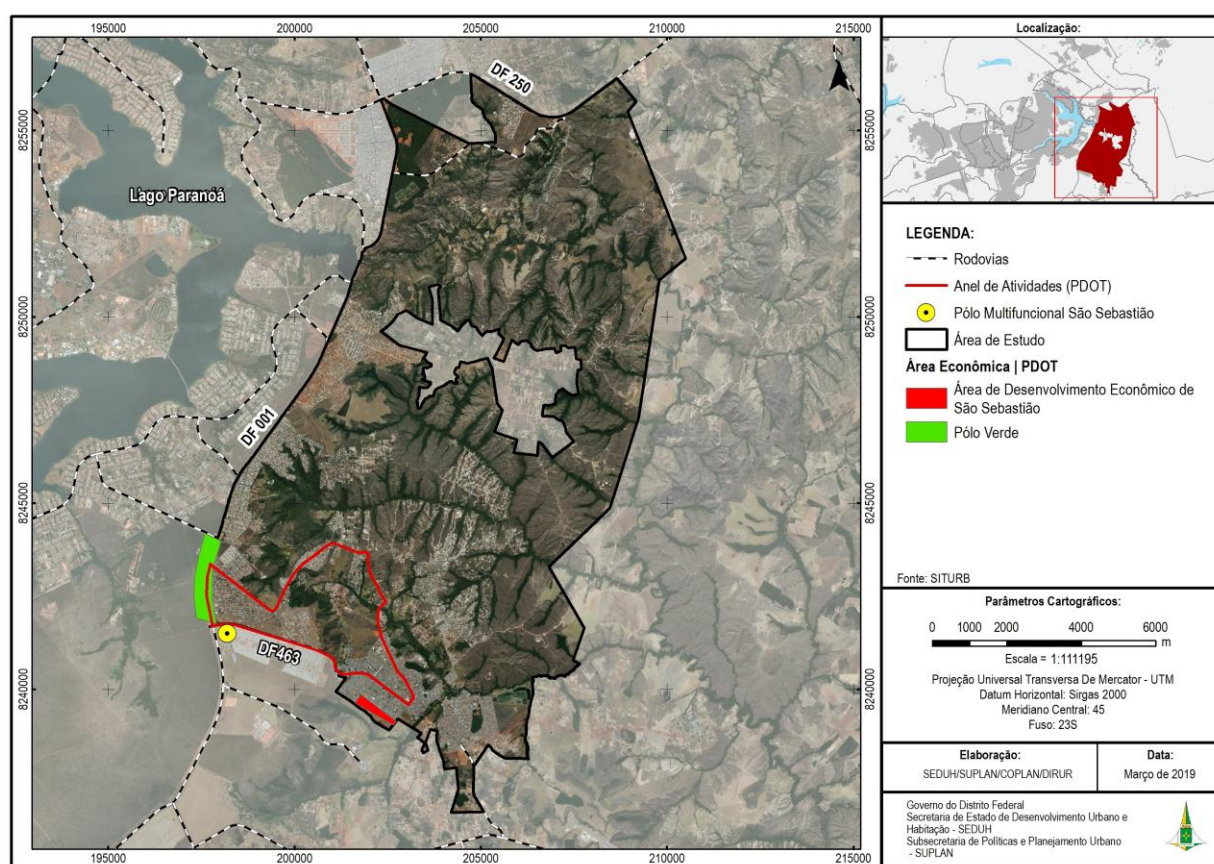


Figura A4 - Estruturação do Sistema Viário, Áreas Econômicas – PDOT/2009

1.2.4. Estratégia de Integração Ambiental

De acordo com o PDOT (Art. 142.), a integração ambiental será reforçada pela configuração e implantação de conectores ambientais e de corredores ecológicos.

Então, o Plano define conectores ambientais como:

"IV – conectores ambientais: porções de ecossistemas naturais, parques e equipamentos urbanos como vias públicas, calçadas, canteiros centrais, praças e playgrounds, providos de arborização e áreas verdes, utilizados como elementos de conexão entre espaços naturais preservados e demais unidades de conservação e áreas protegidas, possibilitando maior fluxo genético entre as espécies vegetais e o trânsito da fauna local. "

E em seu Art. 146:

"Ficam indicados os seguintes conectores ambientais, conforme consta no Anexo II, Mapa 4 e Tabela 4A, desta Lei Complementar, com vistas à aplicação das ações da presente estratégia: [...]

IV – Paranoá: ao longo do curso do rio Paranoá, sendo incorporado o lago Paranoá;

V – São Bartolomeu: segue da Estação Ecológica de Águas Emendadas pela bacia do Pipiripau e ao longo do curso do rio São Bartolomeu;

[...]

IX – Jardim Botânico/São Sebastião: segue da Estação Ecológica do Jardim Botânico e ao longo do curso do ribeirão Santo Antônio, da Papuda até sua foz no rio São Bartolomeu;

[...]

§ 1º Fica indicada, para a criação de parque linear, área no conector ecológico do Paranoá, conforme consta do Anexo II, Mapa 4 e Tabela 4A, a partir de estudos específicos realizados pelo órgão gestor da política ambiental. "

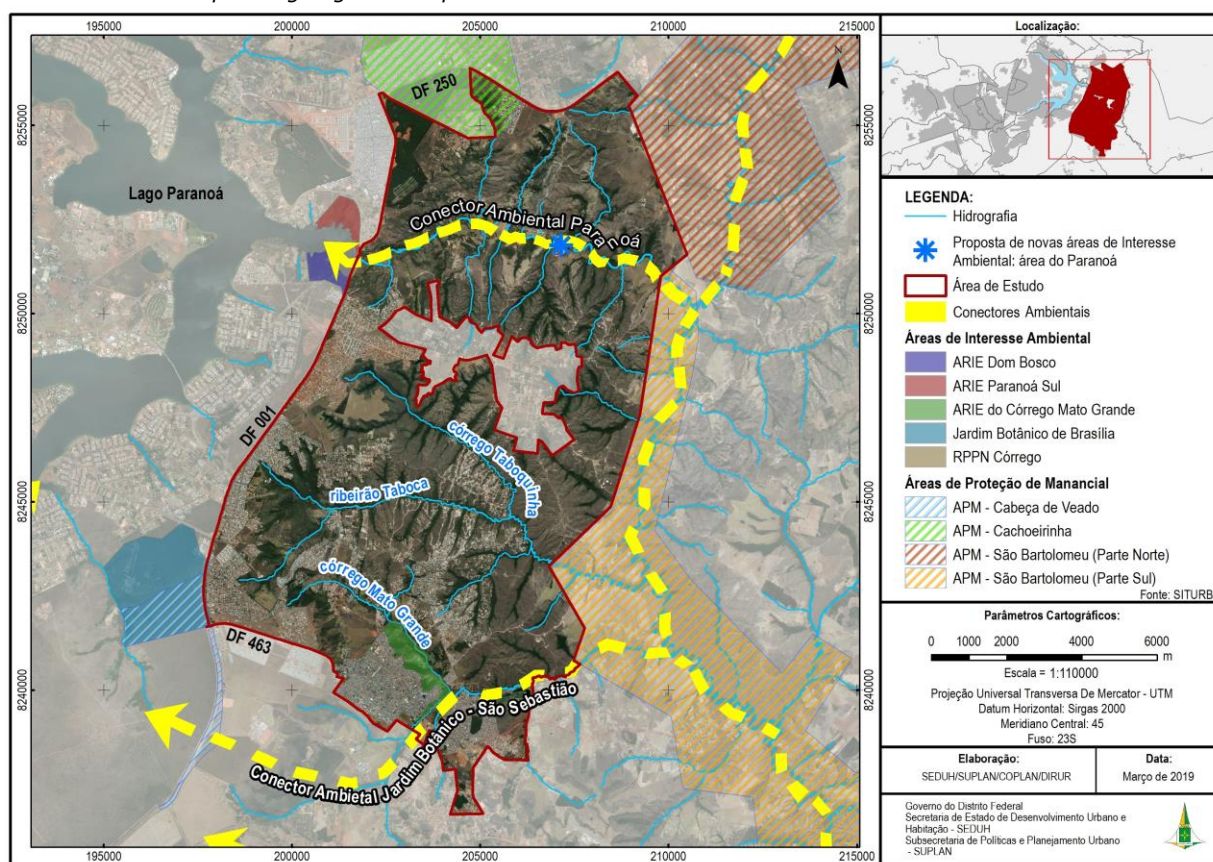


Figura A5 – Estratégia de Integração Ambiental – Conector Ambiental, PDOT/2009

Esta estratégia de integração ambiental do território comporta, dentre outras, as seguintes ações.

- criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas já constituídas e de estabelecer espaços contínuos que reforcem a vocação de conexão;
- recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água compreendidos em conectores localizados em ambiência rural ou urbana;
- demarcação das reservas legais de propriedades rurais em áreas que estabeleçam, sempre que possível, espaços contínuos e compatíveis com a função de conexão entre ecossistemas;
- incentivo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo e agroecologia;
- integração e articulação de equipamentos e parques urbanos e ecológicos com os demais espaços naturais protegidos, por meio da valorização e ampliação da arborização urbana de áreas públicas e particulares;

– conscientização da população, com vistas à criação e à manutenção de áreas verdes e espaços arborizados em lotes urbanos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como à manutenção de vegetação nativa em sítios e chácaras situadas em áreas urbanas; e

– incentivo à arborização urbana por meio da ampliação da arborização de vias e espaços públicos e da venda orientada e apoio técnico para o plantio de mudas de espécies nativas.

1.3. Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Para fins de planejamento integrado do sistema de transporte, o PDOT estabelece Rede Estrutural de Transporte Coletivo em todo o território do Distrito Federal (Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A). A função dessa rede é a de propiciar os deslocamentos da população entre as principais localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades (PDOT/2009, art. 19). Essa rede é classificada em:

- Rede primária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, incluindo-se nesta classificação o sistema metroviário;
- Rede secundária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária;
- Rede terciária: vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária.

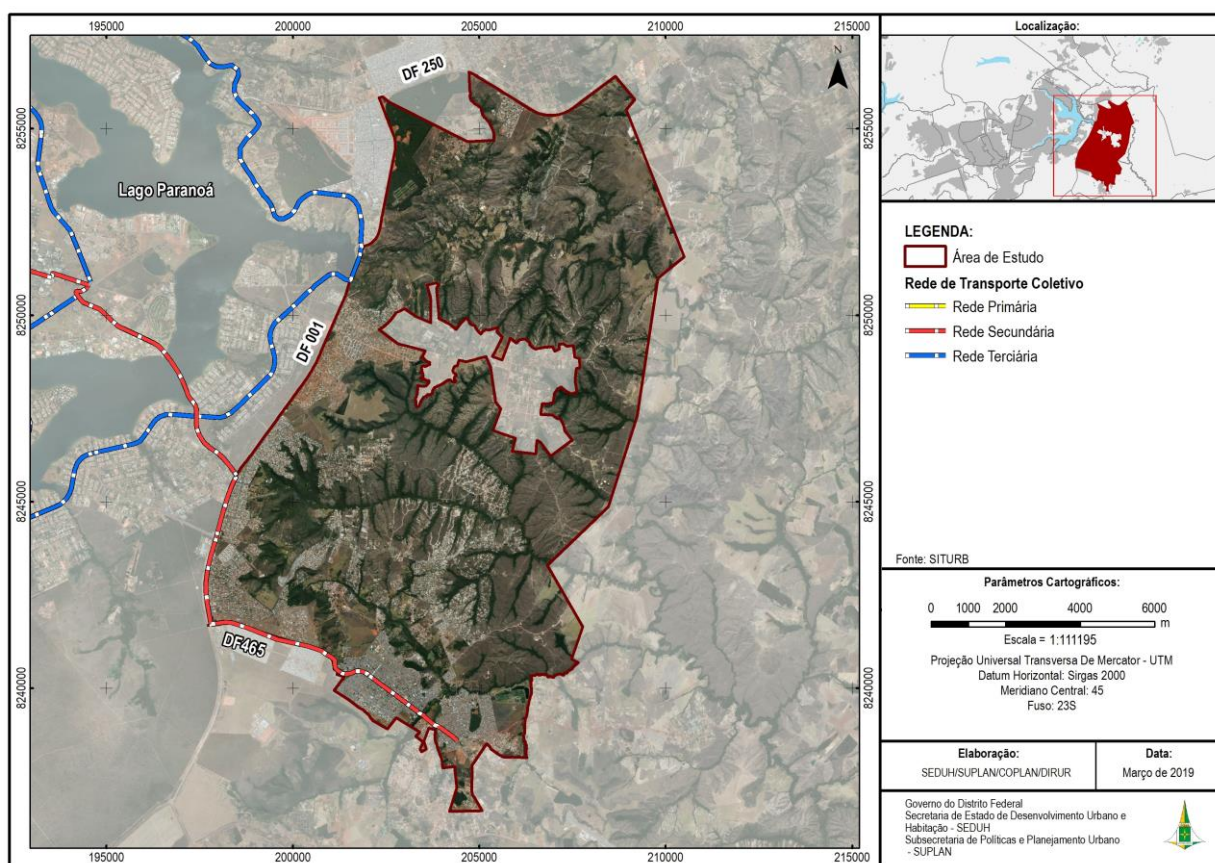


Figura A6 – Rede Estrutural de Transporte Coletivo, PDOT/2009

Na área de estudo, o PDOT/2009 define vias integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo de acordo com o seguinte macro hierarquia (Figura A6):

- EPCT (DF-001) e DF – 463 – classificadas como Rede secundária, que corresponde a "vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território,

interligando-se à rede viária primária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade...”
(PDOT/2009, art.19, inciso II)

1.4. Áreas Econômicas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI – incentivar a oferta de serviços;

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

Art. 36. Os incentivos para o desenvolvimento econômico adotados pelo Governo do Distrito Federal deverão ser aplicados, prioritariamente, nas Áreas de Dinamização, constantes do Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, e nas Áreas Econômicas, constantes do Anexo IV, Mapa 6 e Tabelas 6A, 6B e 6C, desta Lei Complementar, buscando-se, sempre que possível, formas de articulação institucional e parcerias com a iniciativa privada.

Na área em estudo incide a Área de Desenvolvimento Econômico de São Sebastião, classificada como não consolidada (Figura A4). As não consolidadas correspondem às áreas parcialmente implantadas e que apresentam deficiências quanto a infraestrutura urbana, comércio e serviços, devendo ser adotadas ações que possibilitem sua consolidação.

2. DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS

2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

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

I – articulação com as políticas públicas do Governo do Distrito Federal, sobretudo com as políticas de desenvolvimento urbano;

II – adoção de medidas articuladas para a promoção dos transportes públicos, regulação da circulação do automóvel, planejamento do território, gestão ambiental e outras políticas públicas afins, garantindo-se a priorização da circulação dos veículos do STPC/DF e o modo de transporte não motorizado sobre o transporte individual motorizado;

III – gestão integrada dos sistemas viários, de transportes e de trânsito;

IV – implantação do sistema integrado de transporte público de passageiros do Distrito Federal e Entorno;

V – implantação, recuperação e adaptação de infraestrutura de transporte voltada a atender às necessidades de melhoria da acessibilidade, da informação ao público e da mobilidade dos usuários;

VI – priorização do uso de tecnologia rodoviária e ferroviária sustentável, visando à ampliação da capacidade dos modais de transportes existentes;

VII – fomento ao desenvolvimento e à implantação de novas tecnologias de gestão, operação e controle de transporte coletivo;
VIII – intervenções viárias que proporcionem maior fluidez e segurança à circulação de veículos, pedestres e ciclistas;
IX – implantação de medidas para ampliar o uso da bicicleta e os deslocamentos de pedestres nas viagens diárias, assegurando-se conforto e segurança para os ciclistas e para os pedestres;
X – tratamento especial na inserção de polos geradores de viagens, por meio de instituição de instrumentos legais que promovam a adequada acessibilidade aos empreendimentos, garantindo-se a mobilidade de todos os usuários, bem como o desempenho operacional seguro e eficaz dos sistemas viário e de transportes;
XI – regulação da oferta de vagas de estacionamento onde for necessária, como forma de reduzir a circulação de veículos de transporte individual ou privado, para a viabilidade de padrões sustentáveis de mobilidade.

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

O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano- PDTU (outubro de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica as Estratégias para o Eixo Leste composta pelas Regiões Administrativas do Jardim Botânico, São Sebastião, Paranoá, Lago Sul e Itapoã.

Devido a sua configuração geográfica, dispersa ao longo da DF-001 e tendo como uma barreira natural o Lago Paranoá, a demanda se distribui por vários acessos, como a ligação com Plano Piloto através das Pontes Presidente Médici, Costa e Silva e Juscelino Kubitschek, Estrada Parque Dom Bosco (EPDB) e pela Estrada Parque Paranoá (EPPR). Para as demais regiões do Distrito Federal, utiliza-se a DF-001, que interliga, de maneira perimetral, a todos os eixos.

O Relatório apresenta a proposta do conjunto de linhas previstas para atenderem à demanda do Eixo Leste caso a tecnologia do metrô leve (VLT) seja implantada ou caso a tecnologia seja rodoviária na Via W3, com as respectivas linhas troncais.

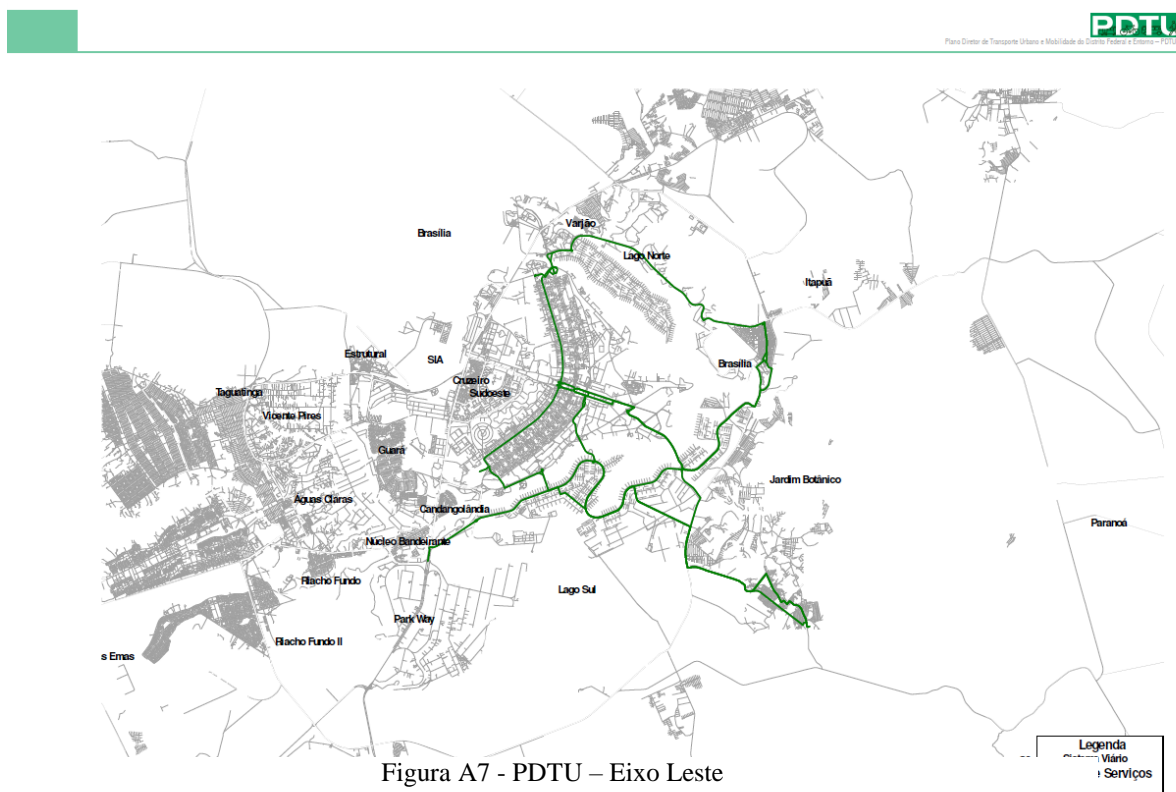


Figura A7 - PDTU – Eixo Leste

2.2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU

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

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

2.3. Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH

O Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos, desenvolvido pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA, compreende: prognóstico das demandas hídricas com cenários tendenciais e alternativos; comparação da disponibilidade versus demanda hídrica; análise da geração de cargas poluidoras; modelagem da qualidade da água para as bacias hidrográficas e o lago Paranoá; e medidas mitigadoras para controle quantitativo e qualitativo dos recursos hídricos. O Plano também propõe enquadramento dos corpos hídricos, com base na Resolução CONAMA 357/2005, alterada pelas Resoluções 410/2009 e 430/2011.

O PGIRH analisa o rebatimento no Plano Diretor de Ordenamento Territorial pela importância que o uso e ocupação do solo exercem sobre a conservação e utilização dos recursos hídricos no DF. Acompanhando os preceitos do art. 7º, da Lei Federal 9.433/97, o balanço entre demanda e disponibilidade hídrica constitui atividade elementar no plano diretor de recursos hídricos, devendo ser apresentado em todo e qualquer plano de ocupação da bacia.

As ocupações futuras devem estar articuladas com a demanda hídrica. Prevendo expansões urbanas, que não perturbe a capacidade de uso dos mananciais hídricos, nos aspectos de quantidade e de qualidade. Isto, em especial, significa o impedimento de adensamento populacional nas bacias que drenam para os mananciais ou para os corpos de água de interesse ao turismo e ao lazer.

O PDOT prevê rigorosas restrições à ocupação da bacia hidrográfica do rio São Bartolomeu, seguindo as diretrizes estabelecidas na legislação que criou a Área de Proteção Ambiental - APA do São Bartolomeu. À época da criação desta APA, cuja função é a preservação da bacia, já era estudada a hipótese de utilização do rio São Bartolomeu para o abastecimento do Distrito Federal.

Atualmente são monitorados os mananciais de abastecimento futuro. Dentre estes destacam-se: lago Paranoá, Corumbá (Alagado e Areais) e Bananal.

A bacia do rio São Bartolomeu, segunda maior bacia, localizada na porção centro leste da região, ocupa 21,8% da área total do Distrito Federal. A área desta DIUR contempla 13.167,07 ha, perfazendo aproximadamente 2,27 % do Território do Distrito Federal.

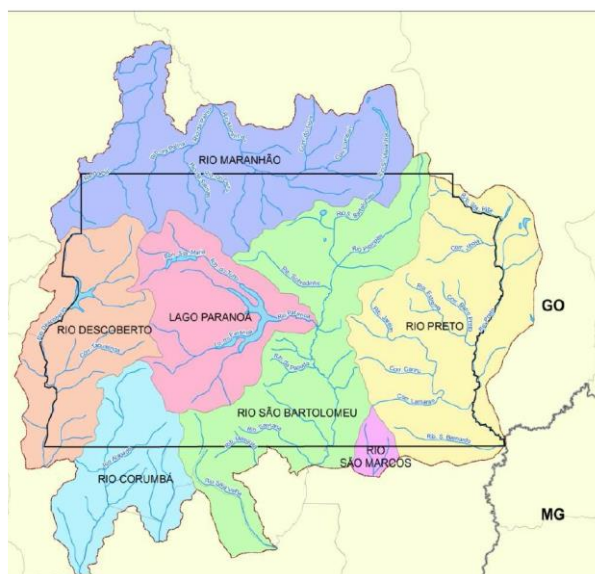


Figura A8 - Bacias Hidrográficas PGIRH

A área de estudo da DIUR da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião está inserida nas Unidades Hidrográficas de Gerenciamento do Paranoá, Taboca e Papuda, segundo o zoneamento hidrográfico do ZEE, cujas categorias foram unificadas no Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos.

Oferta e Demanda de Recursos Hídricos na Bacia do Rio São Bartolomeu

A ocupação urbana da Bacia do Rio São Bartolomeu é intensa, por este fato os usos dos recursos hídricos sobre demanda são significativamente domésticos (abastecimento público e esgotamento sanitário). A ocupação à montante da Bacia do Rio São Bartolomeu por condomínios irregulares, sem a coleta e tratamento de esgotamento sanitário representa perigo de contaminação tanto para corpos hídricos superficiais, quanto para as águas subterrâneas.

Demanda e vazão outorgável na área de estudo

A disponibilidade hídrica na bacia do Rio São Bartolomeu considerou as retiradas de água bruta nas captações Fumal, Corguinho, Brejinho, Quinze, Pípiripau e Mestre D'Armas, à montante da poligonal estudada. Porém, do ponto de vista de disponibilidade, destaca-se a confluência do rio São Bartolomeu com o rio Paranoá, representando o principal incremento de vazão, situado na parte norte da poligonal desta DIUR.

Ante o exposto faz-se essencial quantificar a demanda hídrica da área de estudo, que corresponde a 32% da vazão outorgável, no período de menor disponibilidade hídrica, sem incluir as vazões da bacia do Paranoá. O PGIRH corrobora que a demanda nas unidades hidrográficas de gerenciamento (Paranoá, Taboca e Papuda) onde está inserida a poligonal da DIUR São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião é inferior a 30% da vazão outorgável.

Existe perspectiva de oferta hídrica os seguintes tributários considerados no modelo como aportes pontuais: ribeirão Taboca, ribeirão Papuda (segmentado), ribeirão Cachoeirinha e ribeirão Santana.

Quanto aos aspectos qualitativos, o PGIRH organizou os dados agrupando-os por Regiões Administrativas. A poligonal desta DIUR encontra-se 62,5% na RA do Paranoá e 37,3% na RA de São Sebastião.

No trecho superior do rio São Bartolomeu existe significativo decréscimo qualitativo das águas, devido ao lançamento de esgotos, ficando seriamente comprometida em épocas de estiagem, resultante da combinação da forte carga poluidora e reduzida disponibilidade hídrica nas cabeceiras.

No trecho médio, na confluência com o rio Paranoá, verifica-se uma melhora significativa da qualidade das águas, uma vez que o mesmo atende aos padrões Classe 2, com exceção dos parâmetros coliformes termotolerantes e fósforo total, em toda a extensão a jusante do lago Paranoá.

No trecho inferior, ao lado da poligonal estudada nesta DIUR, devido à ausência de fontes poluidoras relevantes e da progressiva elevação da disponibilidade hídrica na bacia, o rio São Bartolomeu apresenta uma condição favorável de qualidade da água para todos os cenários de vazões simulados. A ETE São Sebastião, assim como ocorre com a ETE Paranoá, localiza-se no trecho superior de afluente (ribeirão Papuda), favorecendo a assimilação pelo rio São Bartolomeu.

Neste contexto, merece destacar que na área de estudo e a jusante próxima desta, existe pontos de monitoramento, operados pela ADASA (06 pontos) e CAESB (05 pontos).

A rede da ADASA comprovou uma piora na qualidade dos corpos hídricos, nos aspectos de COR, coliformes termotolerantes e turbidez, com forte indicativo de possível contaminação por esgoto, principalmente na ETE da Papuda. As alterações na cor e turbidez devem-se aos processos erosivos, aliado a significativa declividade do terreno.

A rede da CAESB, posicionadas nos mananciais de abastecimento apresentam todos os parâmetros dentro dos padrões da Resolução CONAMA, enquadrados na classe 1 e 2.

É imprescindível realçar a qualidade do ribeirão Santo Antônio da Papuda, de um modo geral atende os padrões de qualidade da Resolução CONAMA 357/2005, porém observou-se uma piora na qualidade das amostras no PP10, localizado à jusante da ETE.

Destaca-se também que o descumprimento ao padrão ambiental ocorre principalmente no trecho superior do rio São Bartolomeu, a montante do Lago Paranoá, para todos os cenários de vazão, devido à menor capacidade de diluição do curso de água nesta porção da bacia, conforme já comentado.

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a definição destas diretrizes urbanísticas foram levantados aspectos ambientais da região, relativos às unidades de conservação que se inserem na poligonal de estudo; e ao diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF. Essa abordagem busca fundamentar a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo com a análise dos aspectos físico-ambientais inerentes à área objeto das diretrizes.

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

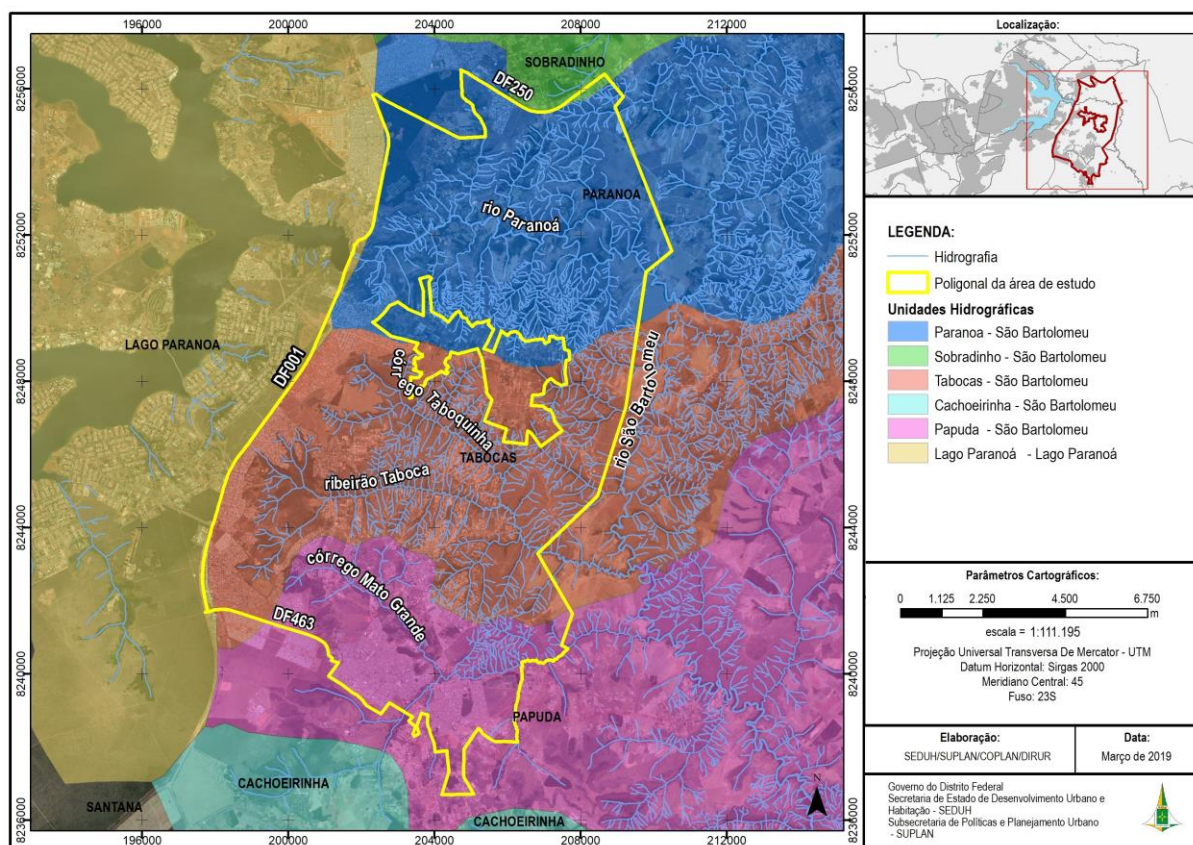


Figura A9 – Hidrografia

3.1. Unidades de Conservação

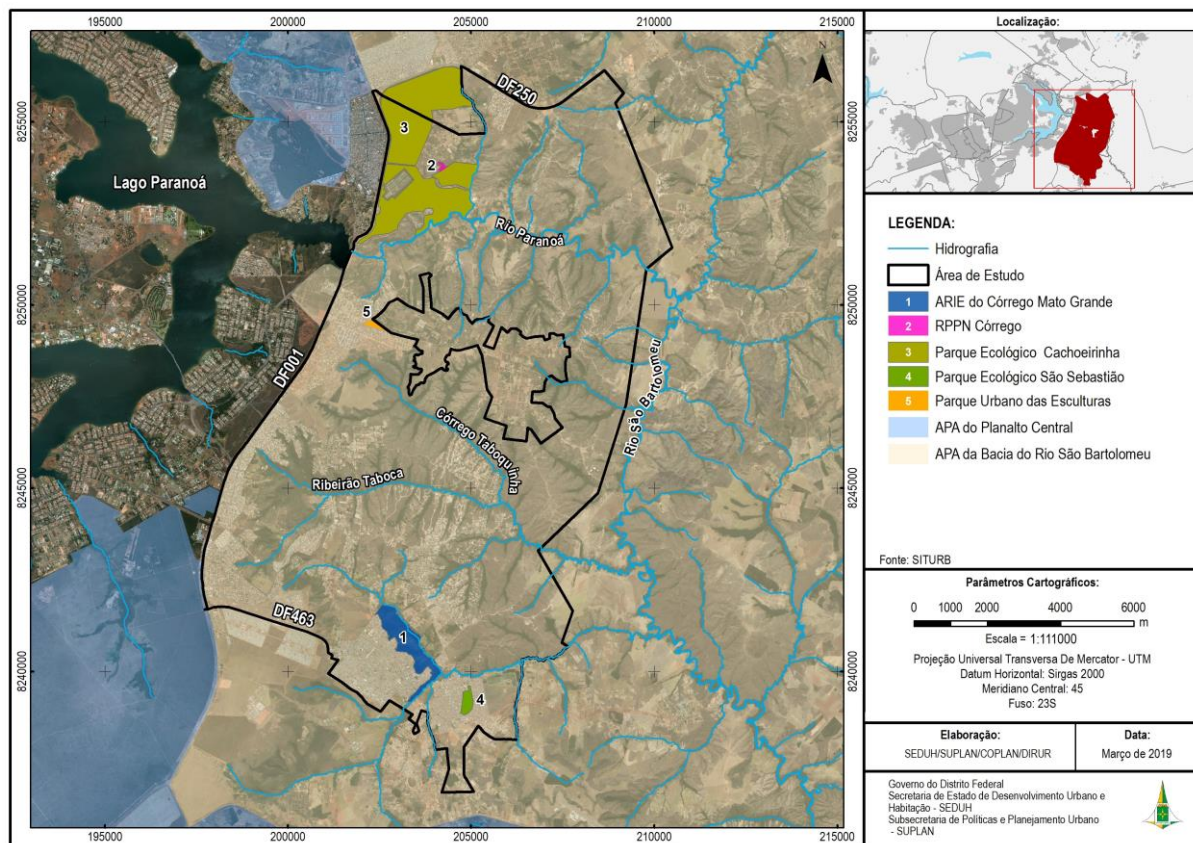


Figura A10 - Unidades de Conservação

3.1.1. Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu

A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

A APA do São Bartolomeu está localizada na porção central do DF é caracterizada por compreender importantes áreas de recarga de mananciais subterrâneos ali existentes e áreas de relevo acidentado associadas às formações dos principais afluentes sobre o Rio São Bartolomeu.

APA São Bartolomeu foi criada em 1983 pelo mesmo decreto que criou a APA do Descoberto e tem o objetivo principal de proporcionar o bem-estar futuro das populações do Distrito Federal e de parte do Estado de Goiás, bem como assegurar condições ecológicas satisfatórias às represas da região. Destaca-se que esta represa foi pensada em 1981 quando o Decreto 13.869 definiu as cotas de represamento com vistas à utilização de suas águas para abastecimento do Distrito Federal. Entretanto, o desenho desta UC não seguiu fielmente os limites da bacia hidrográfica, o que poderia vir a comprometer tal represa, já que parte das áreas a montante não está incluída nos limites da APA.

O rezoneamento ambiental e Plano de Manejo foi instituído por meio da Lei nº 5.344/2014, que estabeleceu quatro zonas com diferentes características e objetivos (Figura A11).

Embora não exista mais a previsão de represamento do Rio São Bartolomeu para servir de água para abastecimento da população do Distrito Federal, vale destacar que a região é hoje um dos principais vetores da expansão urbana proporcionada pela ocupação de condomínios horizontais e requer realmente uma gestão mais efetiva no sentido de mitigar os impactos ambientais.

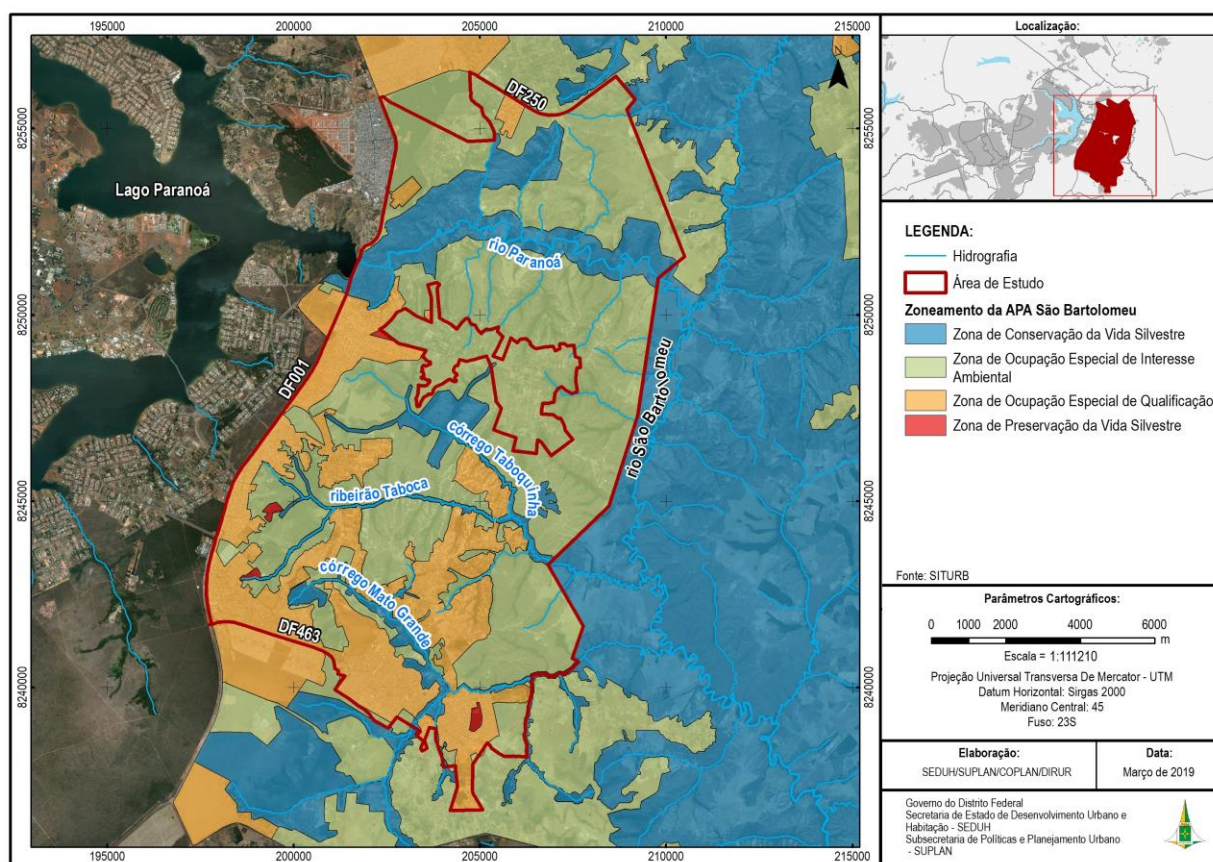


Figura A11 - Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

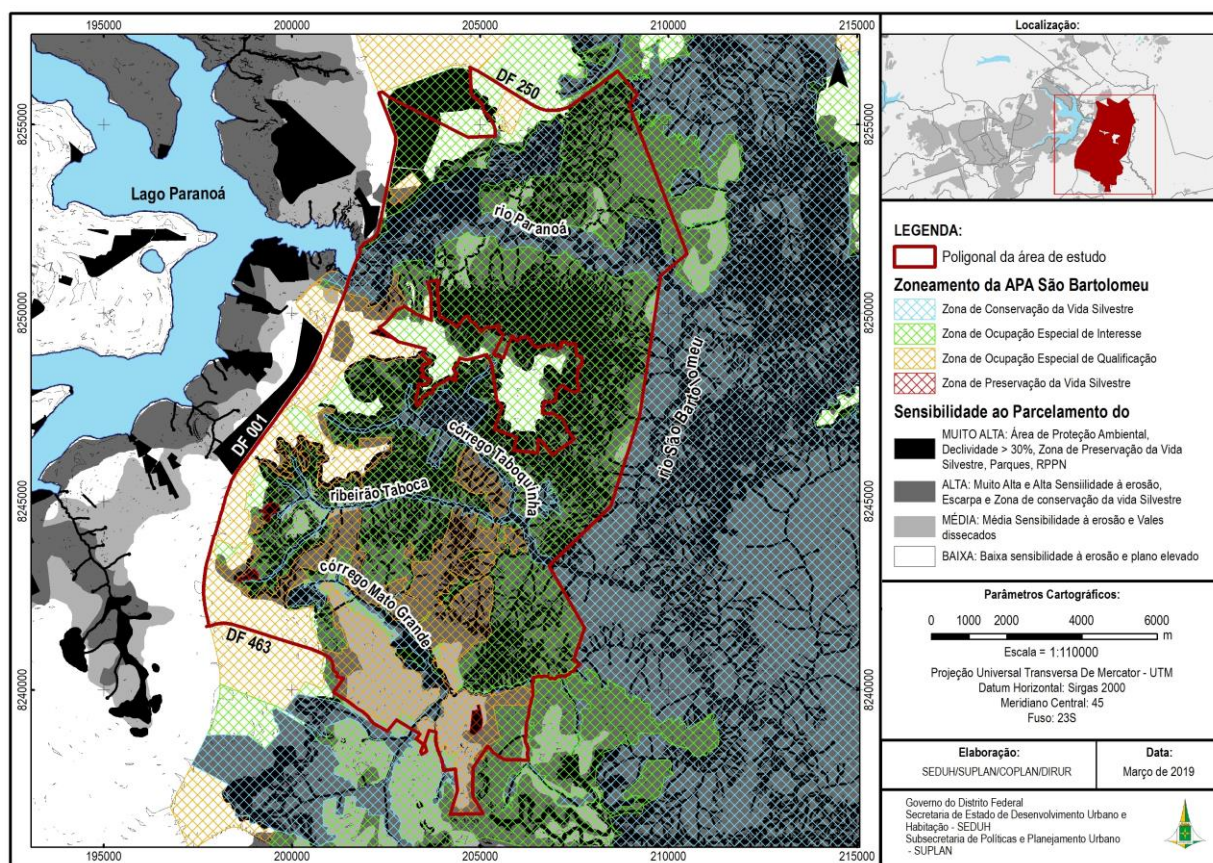


Figura A12 - Zoneamento ambiental da APA e mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo

3.1.2. ARIE do Córrego Mato Grande

A Área de Relevante Interesse Ecológico do Mato Grande está localizada nas Regiões Administrativas do Jardim Botânico e de São Sebastião está integralmente inserida na APA do São Bartolomeu. Criada em 2004, esta unidade de conservação está localizada contígua a área urbana de São Sebastião e possui dentro dos seus objetivos a importante função de proporcionar à população condições de exercer atividades culturais, educativas e de lazer.

A ARIE do córrego Mato Grande está localizada na área denominada Área de Risco, composta pela margem direita do córrego Mato Grande, a margem esquerda do ribeirão Santo Antônio da Papuda, sendo esta a área verde da cidade de São Sebastião. Foi criada em decorrência do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA da “Cidade Satélite de São Sebastião”.

Sabe-se que a criação da Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do córrego Mato Grande foi uma iniciativa para que a área parasse seu processo de degradação, visto que moradores das redondezas usavam o espaço como depósito de lixo e entulho. Conforme pode se observar na figura a seguir, ainda permanecem evidentes porções de terra dentro desta unidade de conservação que demandam ser recuperadas no sentido de promover a limpeza da área e a recomposição da cobertura vegetal.

Embora esta categoria permita conciliar terras públicas e privadas dentro da UC, se percebe que uma parte significativa da área protegidas está ocupada por chácaras, intensificando o uso do solo e o consumo dos recursos naturais, especificamente por água. Vale destacar que esta unidade de conservação não possui um plano de manejo que busque ordenar as atividades na área ressaltando a sua fragilidade.

3.2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF) instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF nº 21, suplemento B de 30 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial. Suas diretrizes e critérios devem orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população. Porém, conforme disposto em seu artigo 57, a Lei do ZEE-DF só entra em vigor 180 dias após sua publicação. Desta forma, enquanto isso, o Governo de Distrito Federal deve seguir com tratativas relacionadas à fase de implementação do ZEE-DF como instrumento legislativo norteador do planejamento e da gestão do território.

O ZEE-DF é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial. O objetivo geral do ZEE-DF é a promoção da sustentabilidade no Distrito Federal nas dimensões social, econômica, ambiental e político-institucional, por meio da compatibilização do desenvolvimento socioeconômico inclusivo com os riscos ecológicos e os serviços ecossistêmicos, em favor das presentes e futuras gerações. (ZEE, 2019).

Neste sentido, o ZEE-DF indica como e onde devem ocorrer as novas ocupações do solo, com respeito às características ambientais, socioeconômicas e demográficas de cada região, e também deve orientar a revisão do PDOT.

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

Os mapas do ZEE-DF são essenciais para a definição de diretrizes urbanísticas, mas **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade têm caráter preliminar, compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão do ZEE-DF analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados), e de características de vazão registradas para os sistemas e subsistemas que compõem os aquíferos do domínio fraturado e fissuro-cárstico. O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009.

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

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

3.2.1. Sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

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

Muito alta sensibilidade ao parcelamento – áreas com restrições legais à ocupação, inclui as APP, declividade igual ou superior a 30% e solos hidromórficos, veredas, além de Zona de Preservação e de Conservação da Vida Silvestre da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

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

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

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

Os critérios utilizados estão representados nos mapas a seguir (Figuras A13 a A17), e a análise integrada obtida do cruzamento desses mapas consta do mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, Figuras A18.

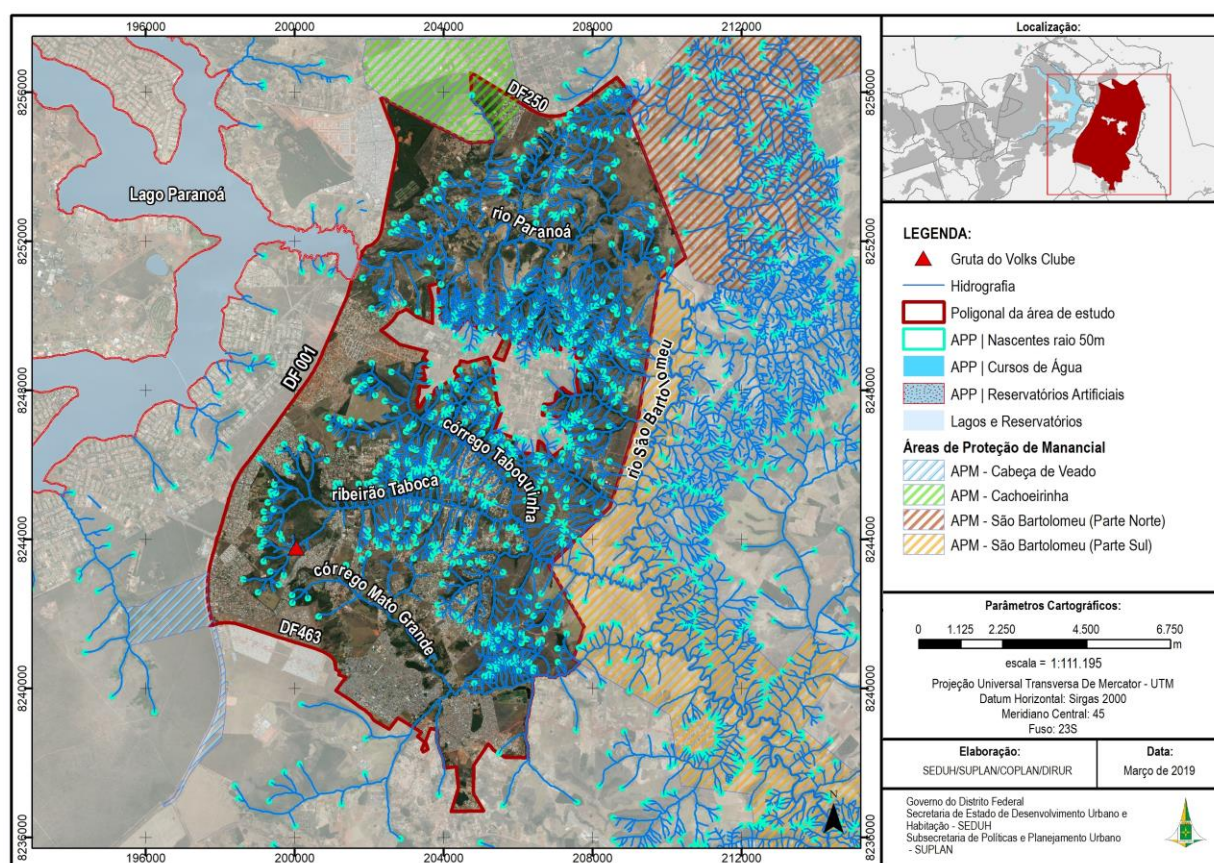


Figura A13 - APP de nascentes e corpos hídricos do ZEE-DF

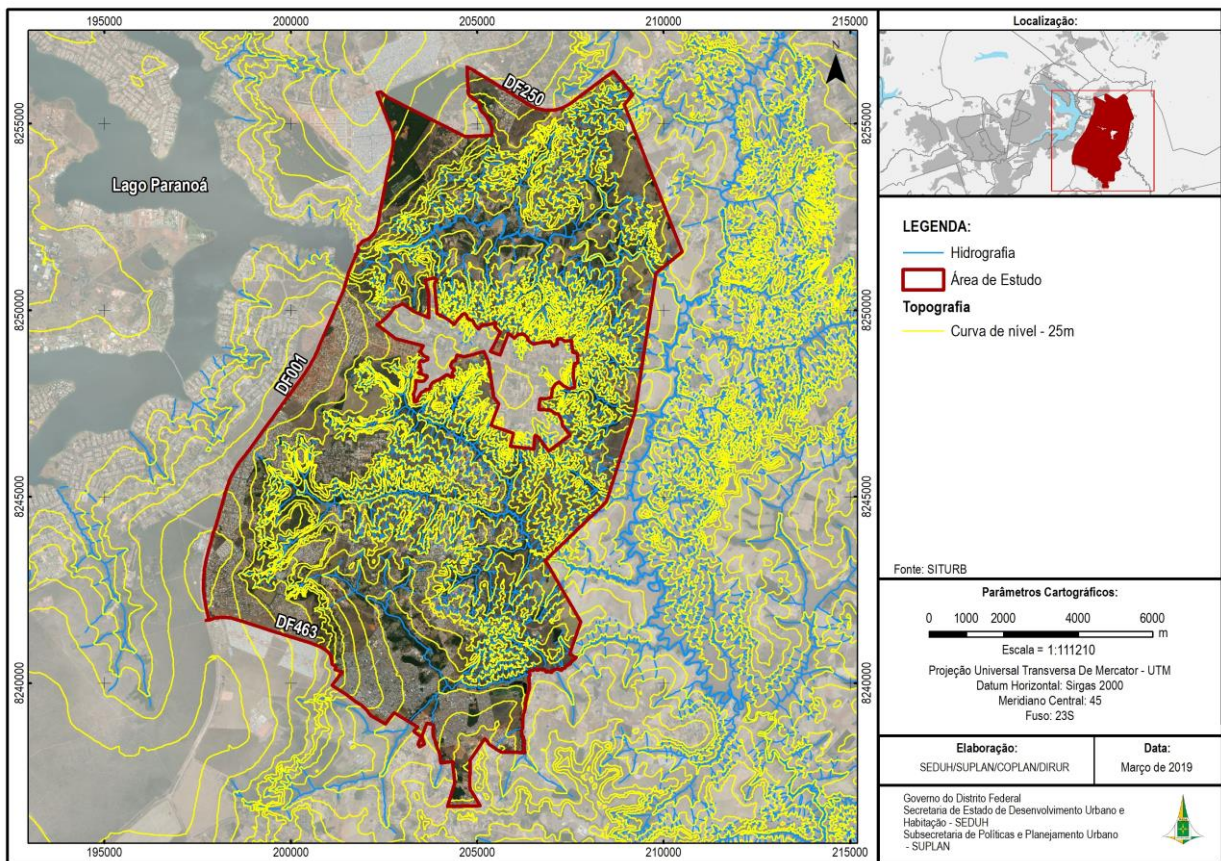


Figura A14 - Curvas de Nível

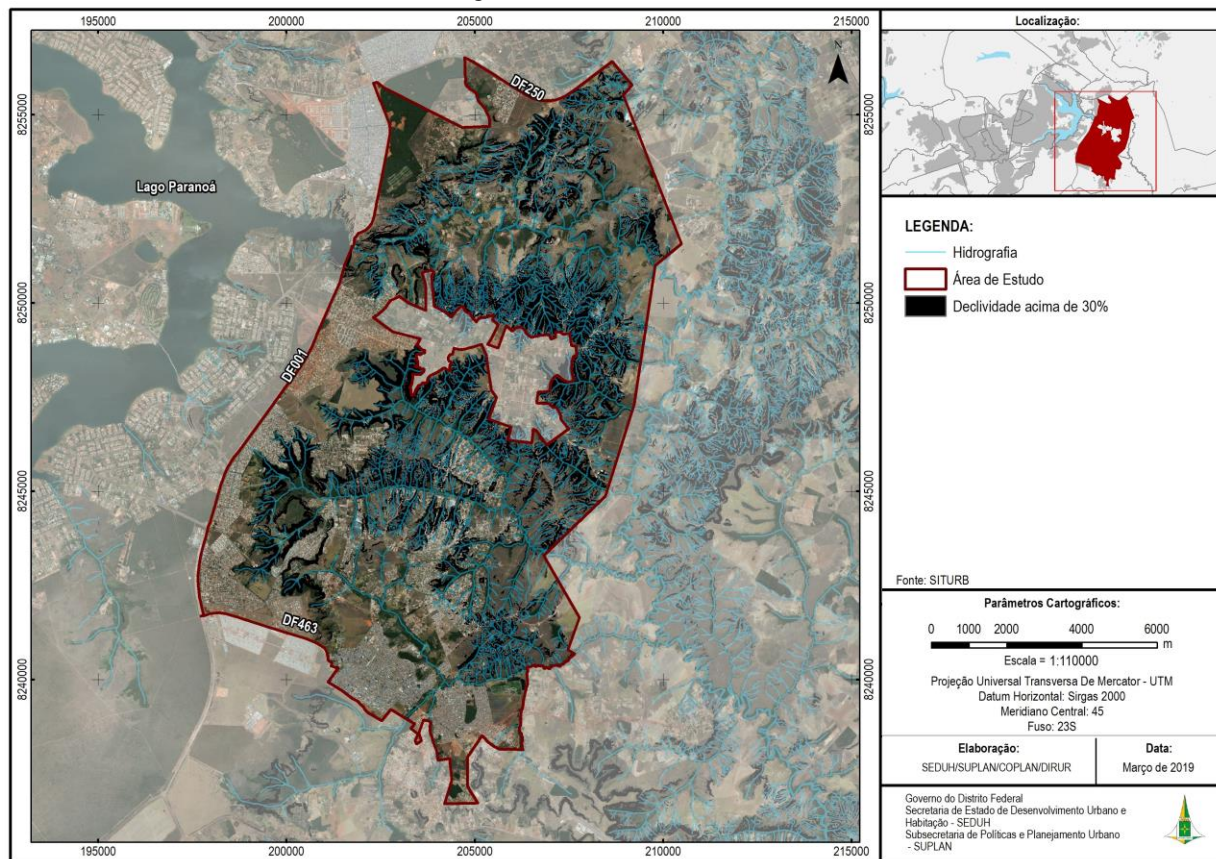


Figura A15 - Declividade

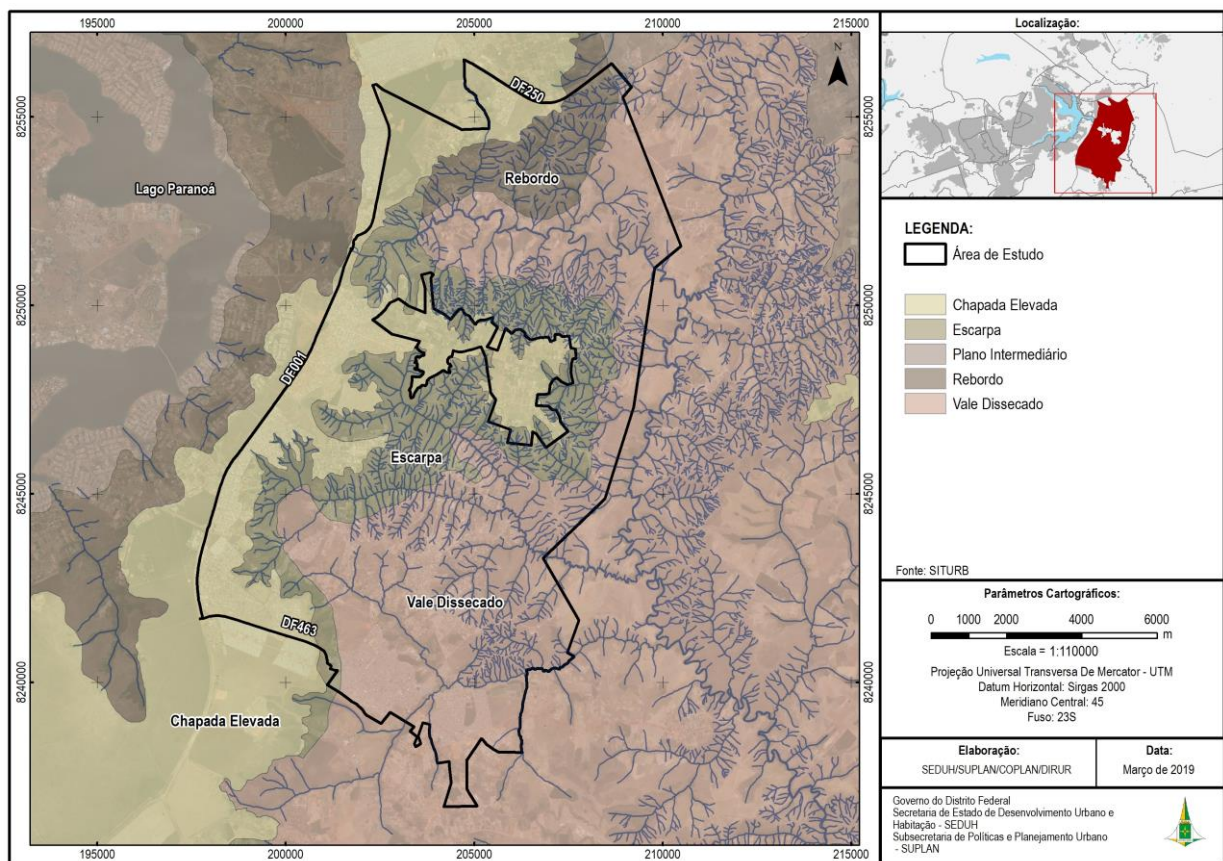


Figura A16 - Unidades Geomorfológicas ZEE-DF

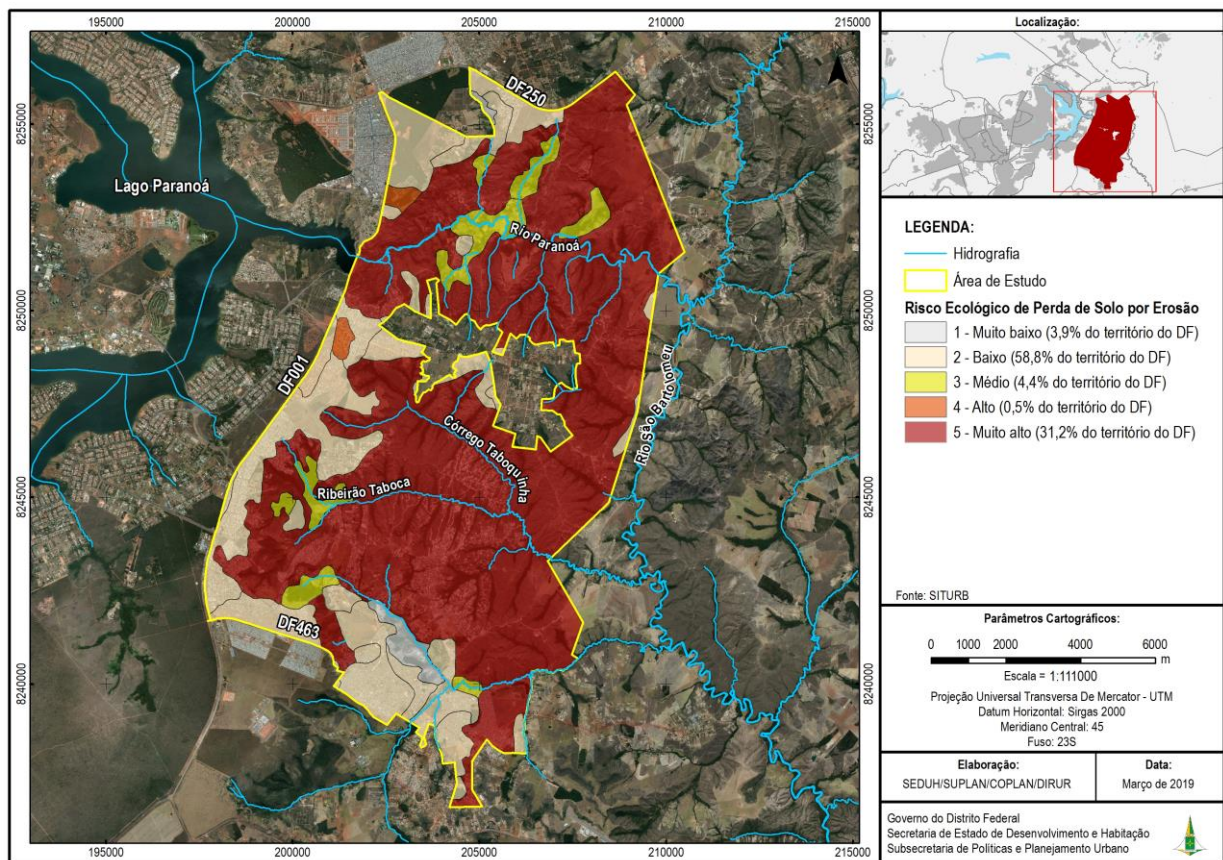


Figura A17 – Sensibilidade do solo à erosão ZEE-DF

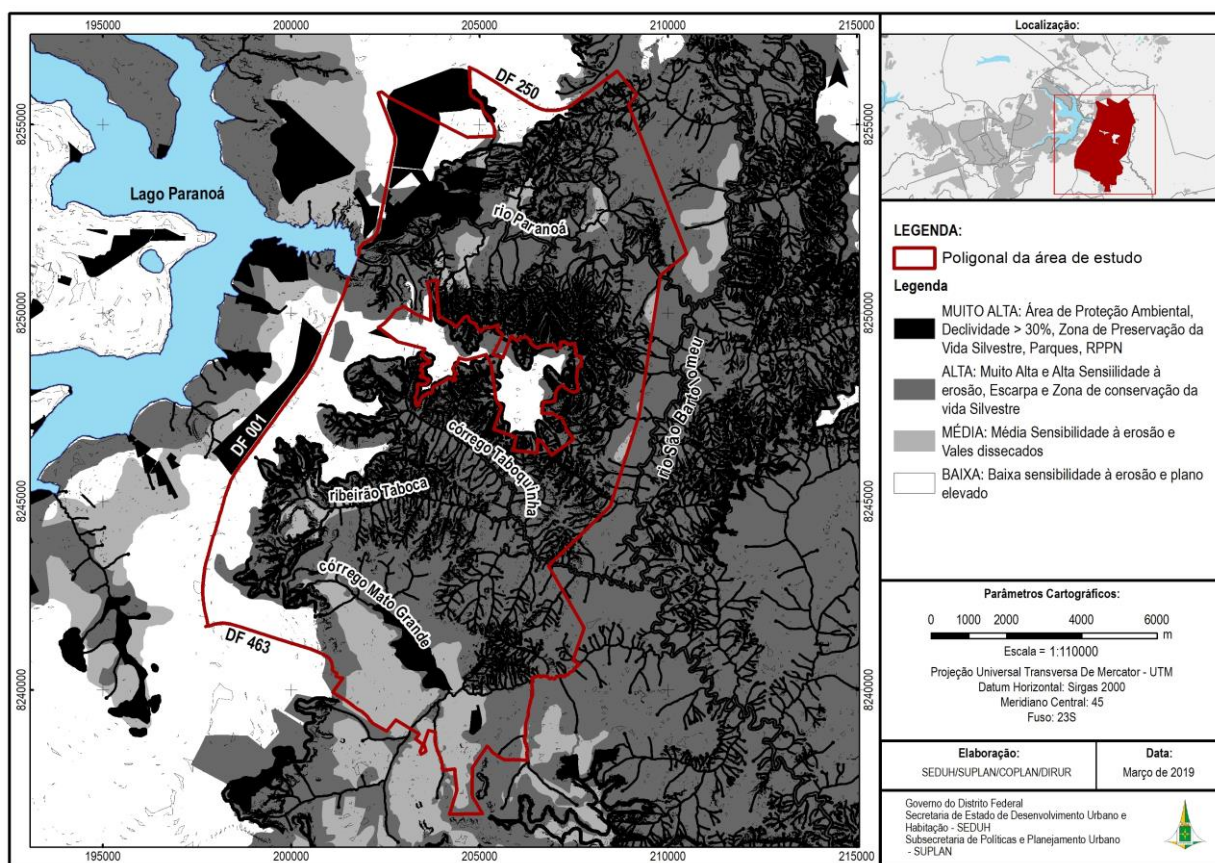


Figura A18 - Sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo

3.2.2. Sensibilidade à recarga de aquíferos

Quanto aos aquíferos, observa-se que nas áreas onde há predomínio de latossolos (solos permeáveis de maior condutividade hidráulica), ocorre maior fluxo vertical e infiltração das águas, e consequentemente maior sensibilidade à redução de recarga e produção hídrica. (Figura A19). Nas áreas onde o relevo é escarpado, porção norte da região, e nas áreas em que há presença de cambissolo, em decorrência da maior declividade, predomina o escoamento superficial sobre a infiltração de águas pluviais, resultando em baixa sensibilidade à recarga de aquíferos.

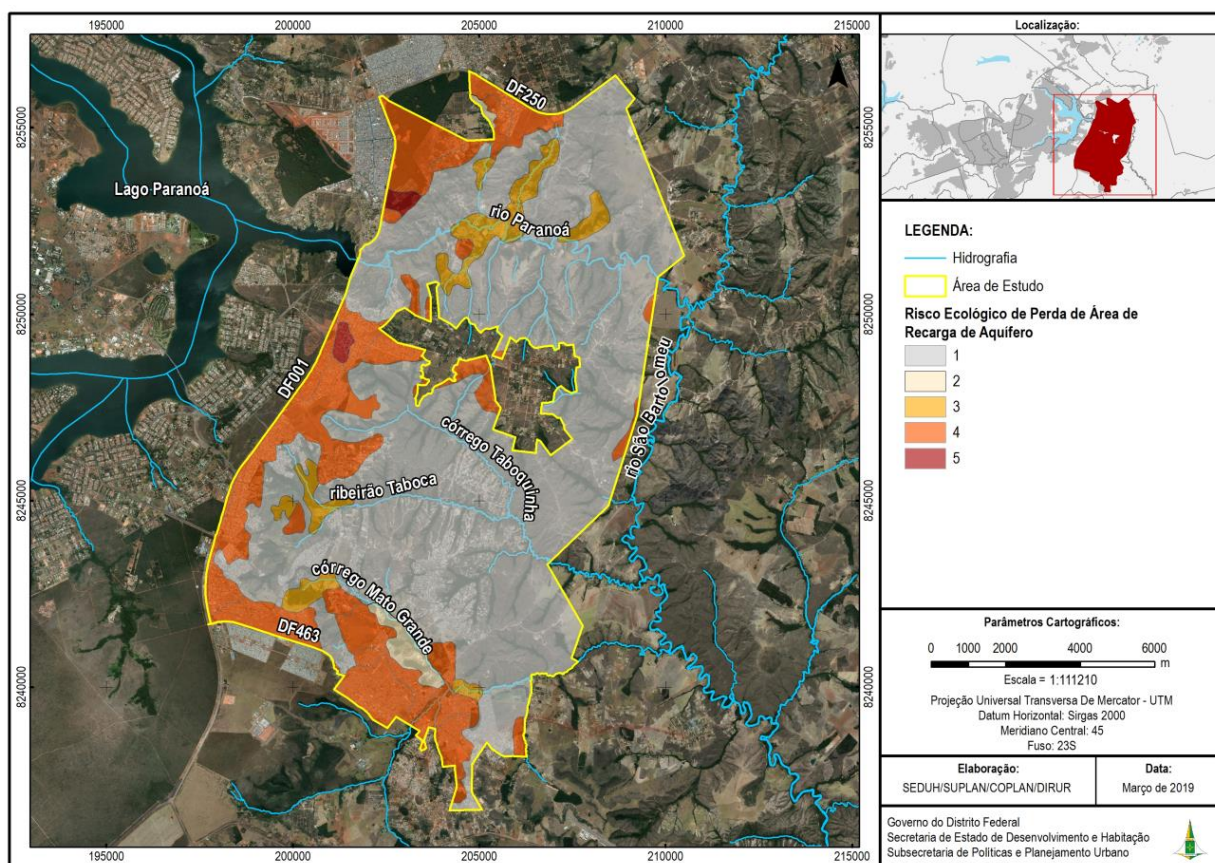


Figura A19 - Sensibilidade à redução erosão da recarga e produção hídrica ZEE-DF

3.2.3. Cobertura de vegetação nativa

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE-DF (Figura A20), elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009, a Região possui remanescentes de vegetação nativa, principalmente em áreas de maior declividade ou de relevo sinuoso.

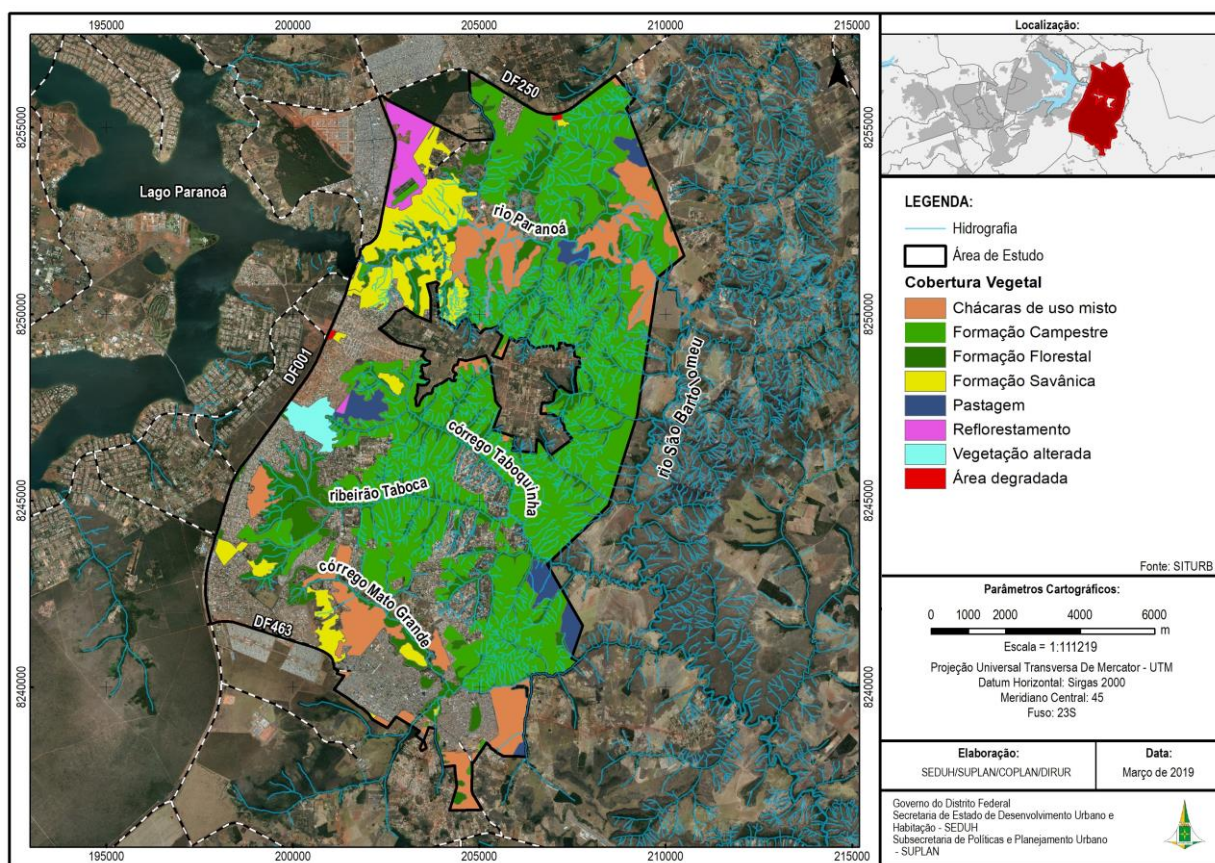


Figura A20 - Remanescente de Vegetação IBRAM

4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

O levantamento de população por Setores Habitacionais e núcleo urbano, efetuado pela Gerência de Monitoramento Territorial GEMOT da antiga SEDHAB, no âmbito destas diretrizes, com base no Censo de 2010, encontra-se apresentado na Tabela IA a seguir.

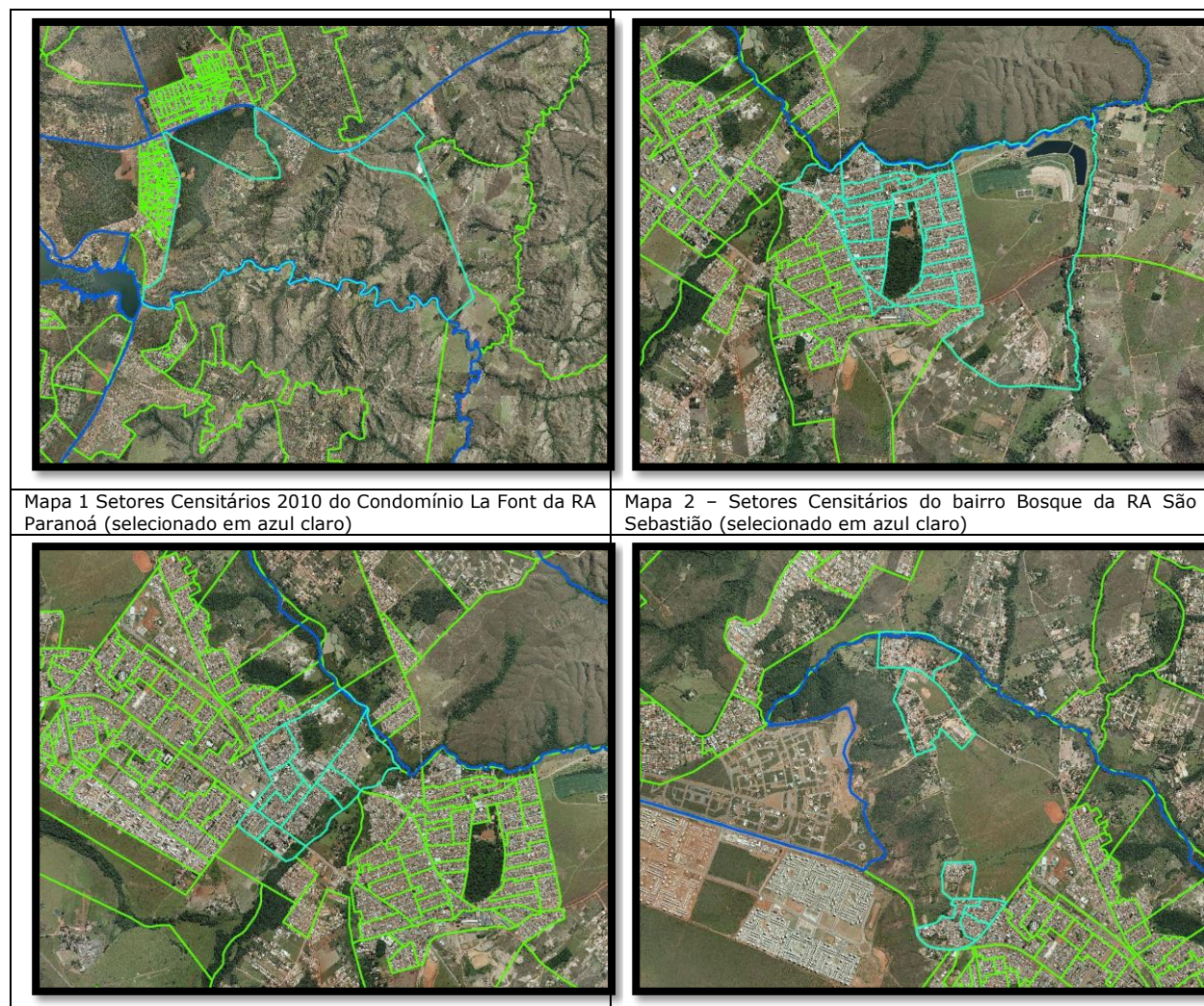
POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO DA RA JARDIM BOTÂNICO E SÃO SEBASTIÃO – CENSO 2010 / IBGE

GEMOT – Gerência de Monitoramento Territorial / SEDHAB – 04.12.2014

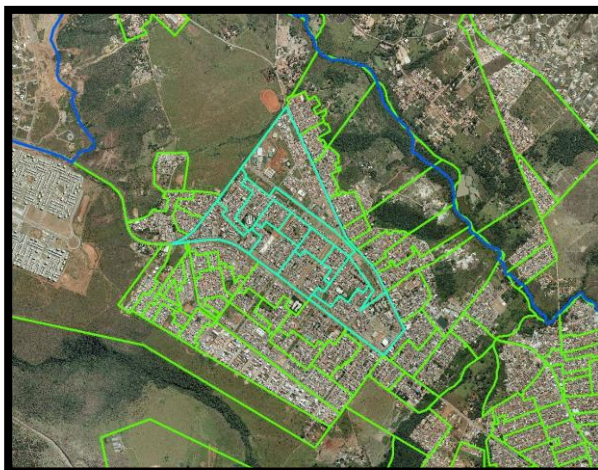
Tabela 1A – População e Domicílios das Áreas de Regularização da RA Jardim Botânico e São Sebastião

Região Administrativa / Bairros - Localidades	População		Domicílios Particulares		Média Morad/Dom
	Num. Abs.	%	Num. Abs.	%	
07 - Paranoá: Condomínio La Font	1.044	1,07	313	1,09	3,34
Subtotal 1	1.044	1,07	313	1,09	3,34
14 - São Sebastião: Bosque	7.966	8,20	2.316	8,08	3,44
14 - São Sebastião: Centro	6.540	6,73	2.006	7,00	3,26
14 - São Sebastião: Morro Azul e Vila do Boa	4.386	4,52	1.182	4,13	3,71
14 - São Sebastião: Oeste 1 e Bartolomeu	8.780	9,04	2.620	9,14	3,35
14 - São Sebastião: Oeste 2 e Bonsucesso	15.607	16,07	4.419	15,42	3,53
14 - São Sebastião: São Francisco, Bela Vista e Vitória	6.492	6,68	1.843	6,43	3,52
14 - São Sebastião: São José	7.462	7,68	2.423	8,46	3,08
14 - São Sebastião: Tradicional	6.138	6,32	1.845	6,44	3,33
14 - São Sebastião: Vila Nova	7.099	7,31	2.225	7,77	3,19
Subtotal 2	70.470	72,56	20.879	72,87	3,38
27 - Jardim Botânico: Altiplano Leste Rural	1.055	1,09	311	1,09	3,39
27 - Jardim Botânico: Arine Estrada do Sol III	478	0,49	161	0,56	2,97
27 - Jardim Botânico: Arine Estrada do Sol I e II	2.972	3,06	866	3,02	3,43
27 - Jardim Botânico: Arine Jardim Botânico	11.038	11,37	3.239	11,30	3,41
27 - Jardim Botânico: Condomínios Altiplano Leste	1.183	1,22	360	1,26	3,29
27 - Jardim Botânico: Arine São Bartolomeu	4.537	4,67	1.332	4,65	3,41
27 - Jardim Botânico: Aris Estrada do Sol	4.340	4,47	1.191	4,16	3,64
Subtotal 3	25.603	26,36	7.460	26,04	3,43
Total	97.117	100,00	28.652	100,00	3,39

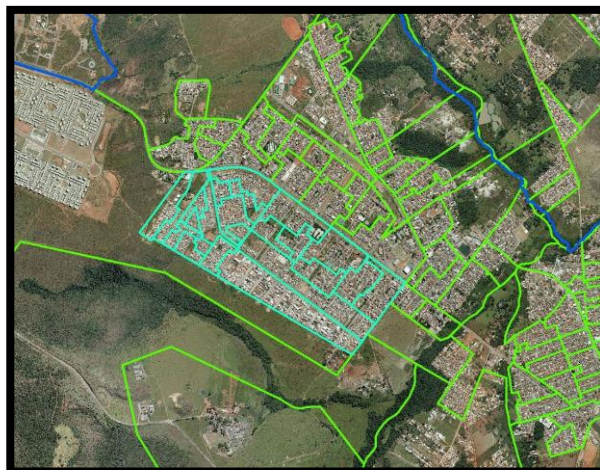
Fonte: Censo Demográfico 2010 - IBGE. Tabulações especiais dos microdados: GEMOT / SEDHAB.



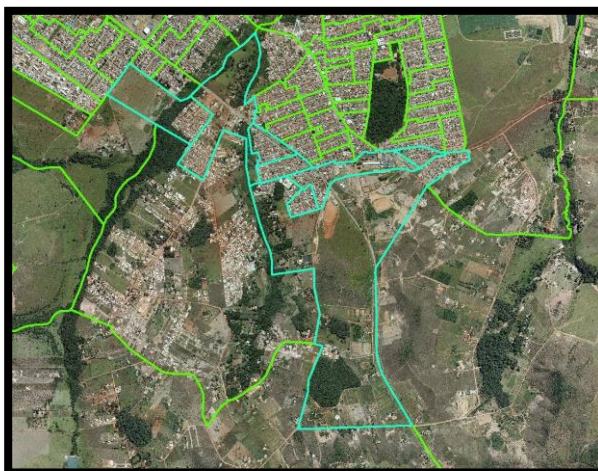
Mapa 3 – Setores Censitários do bairro Centro da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)



Mapa 4 – Setores Censitários do bairro Morro Azul e Vila do Boa da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)



Mapa 5 – Setores Censitários do bairro Oeste 1 (metade) e São Bartolomeu da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)



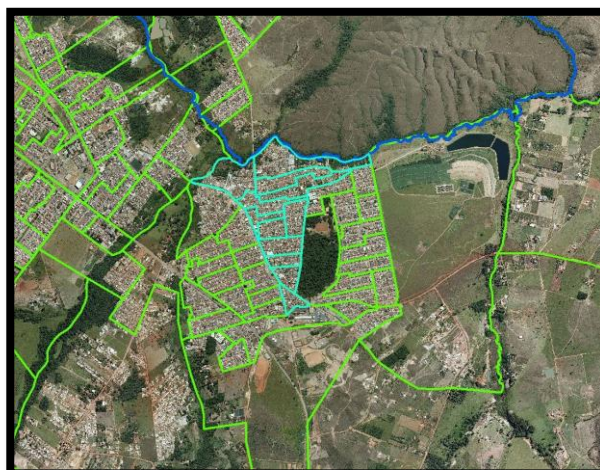
Mapa 6 – Setores Censitários do bairro Oeste 2 (metade) e Bonsucesso da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)



Mapa 7 – Setores Censitários do bairro São Francisco, Bela Vista e Vitória da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)



Mapa 8 – Setores Censitários do bairro São José da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)

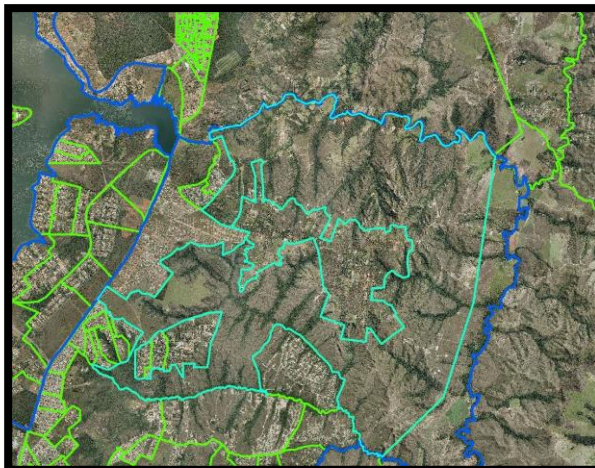


Mapa 9 – Setores Censitários do bairro Tradicional da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)

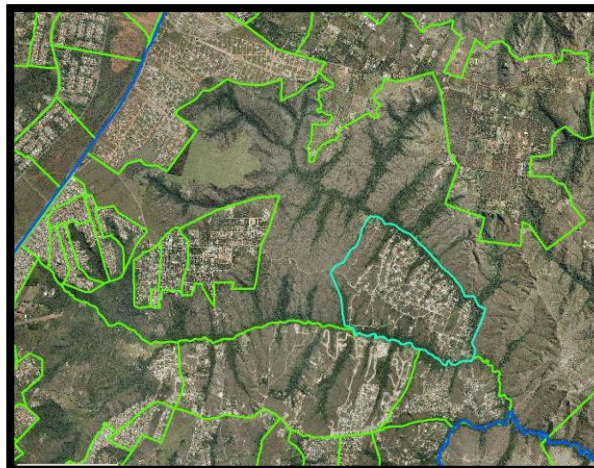


Mapa 10 – Setores Censitários do bairro Vila Nova da RA São Sebastião (selecionado em azul claro)

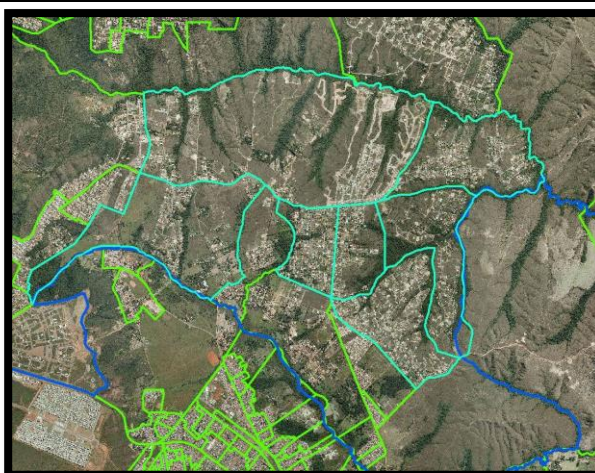




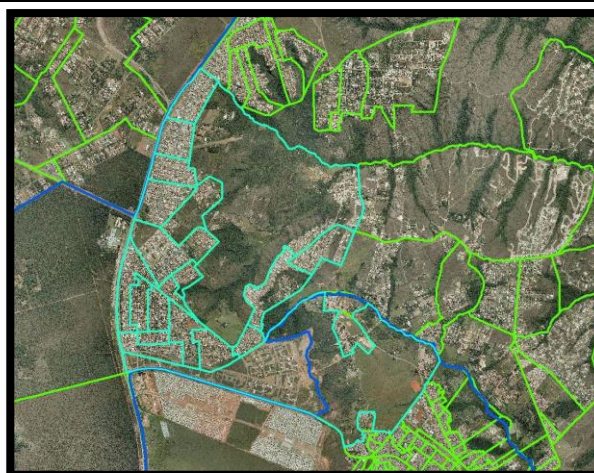
Mapa 11 – Setores Censitários da área do Altiplano Leste (Rural) da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



Mapa 12 – Setores Censitários da Arine Estrada do Sol III da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



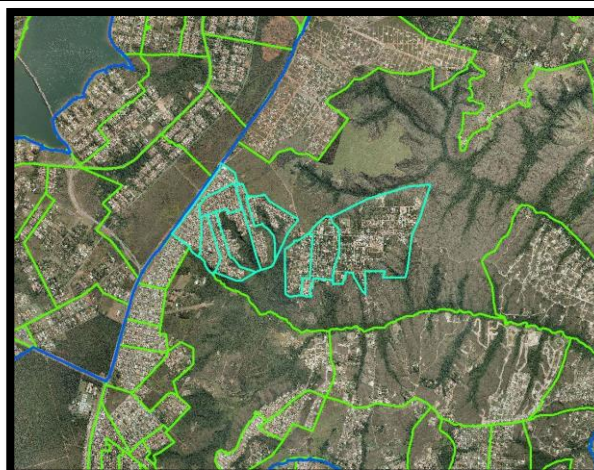
Mapa 13 – Setores Censitários da Arine Estrada do Sol I e II da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



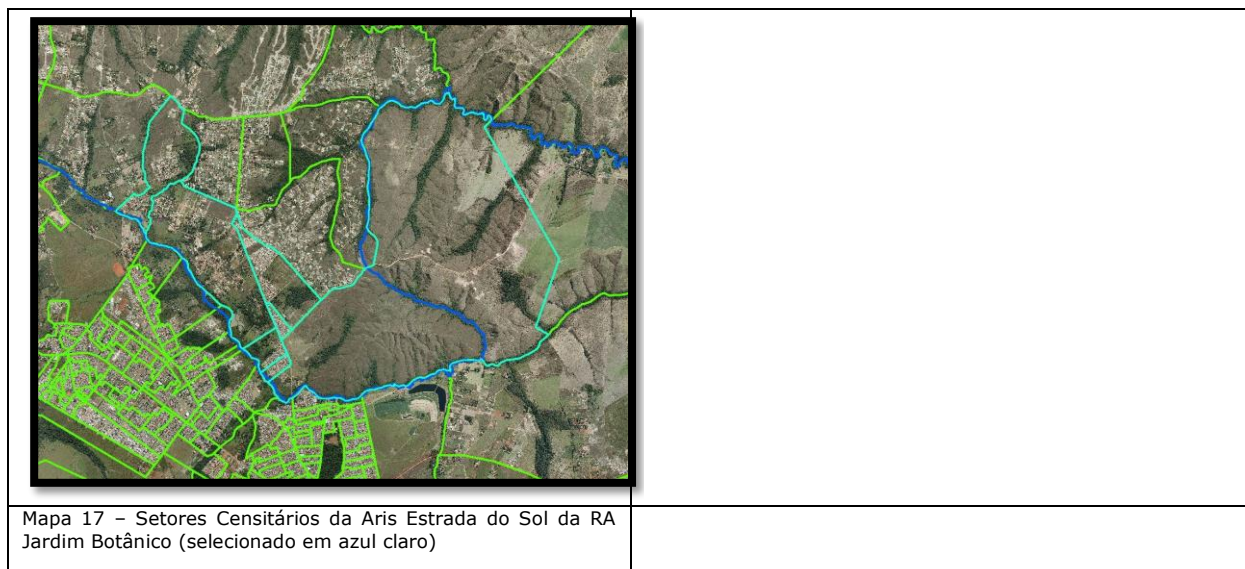
Mapa 14 – Setores Censitários da Arine Jardim Botânico da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



Mapa 15 – Setores Censitários dos Condomínios do Altiplano Leste da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



Mapa 16 – Setores Censitários da Arine São Bartolomeu da RA Jardim Botânico (selecionado em azul claro)



5. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área é formada por terras particulares, terras de propriedade da TERRACAP, terras desapropriadas em comum e terras de propriedade da União. (Figura A21).

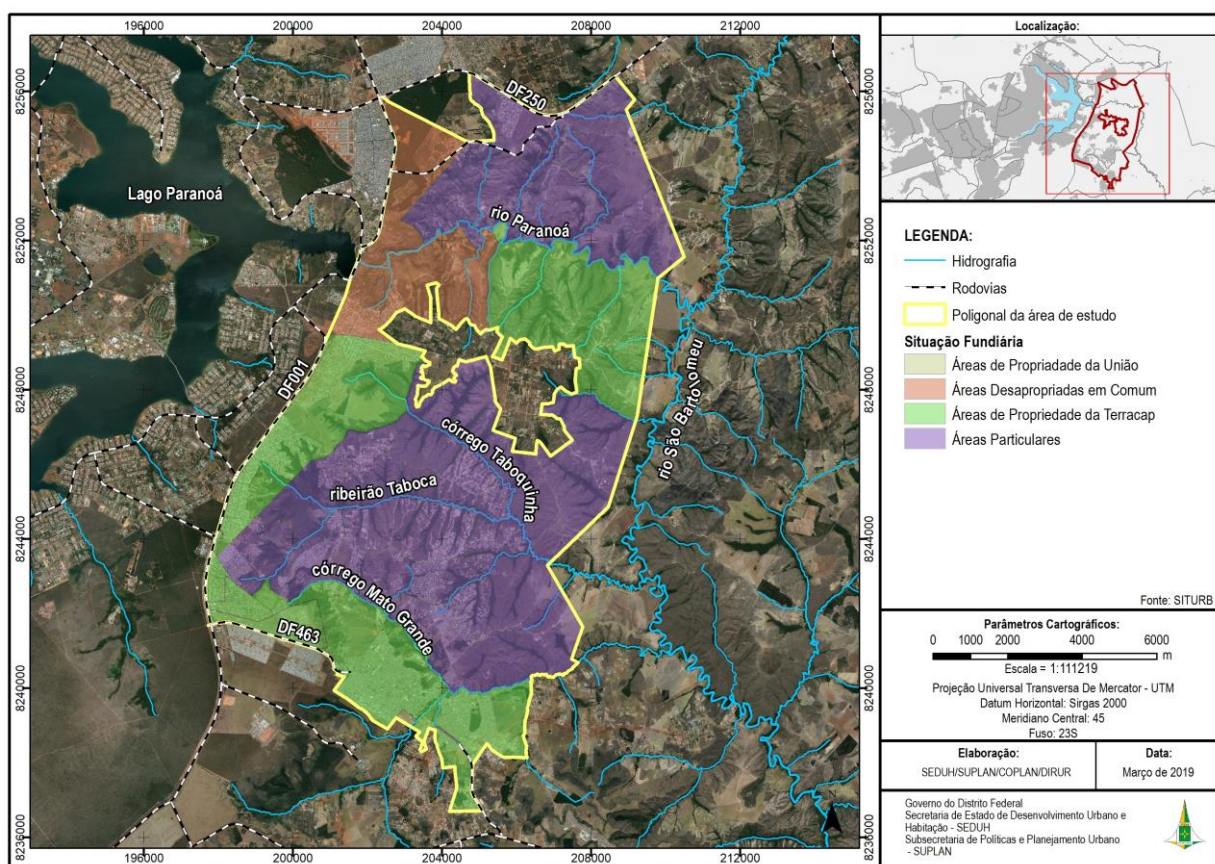
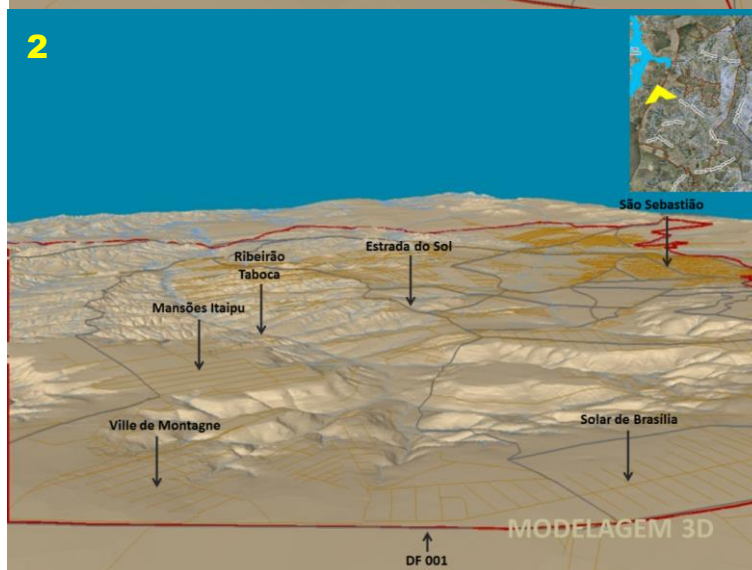
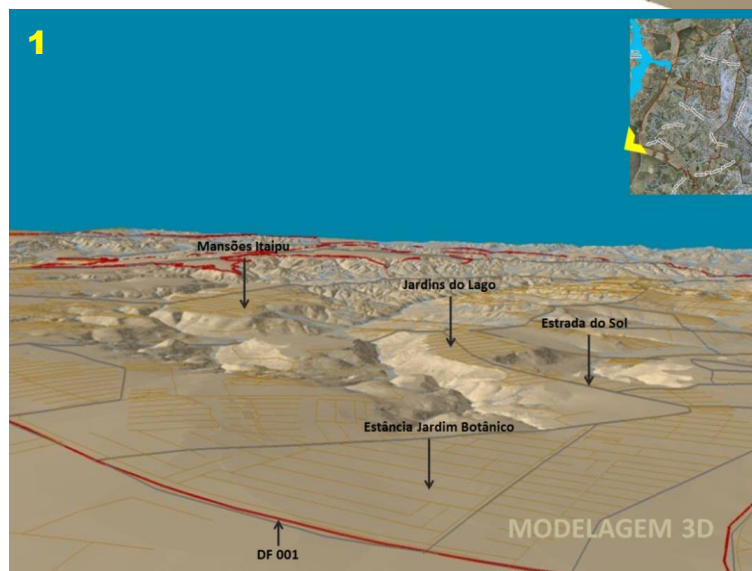
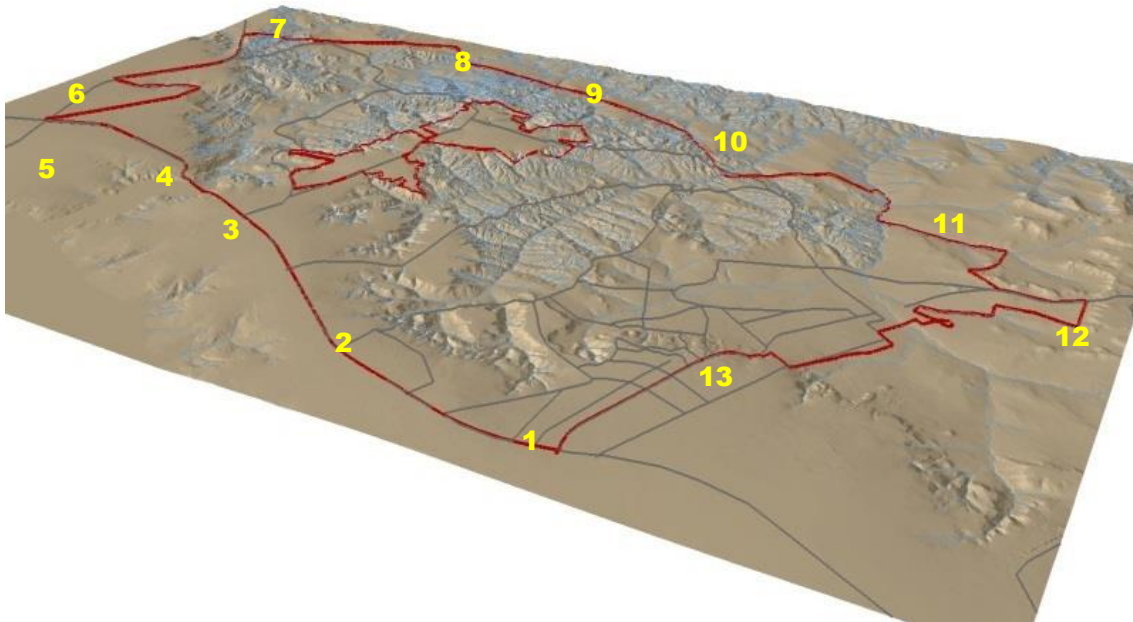


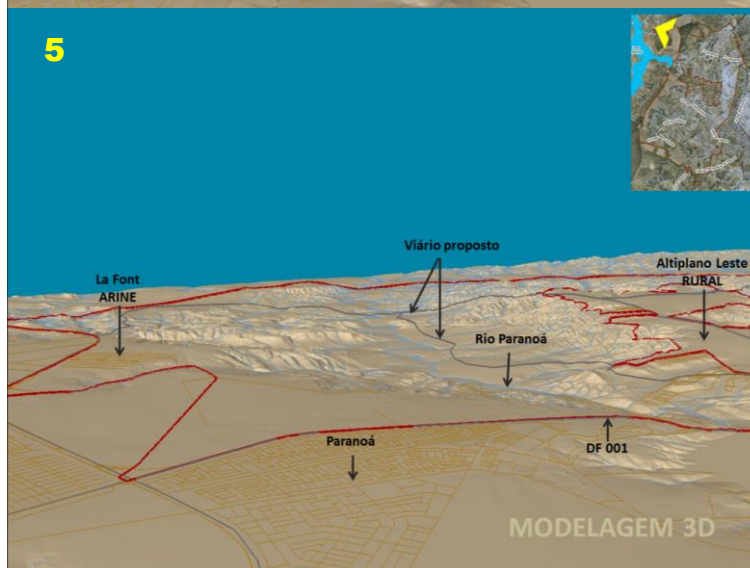
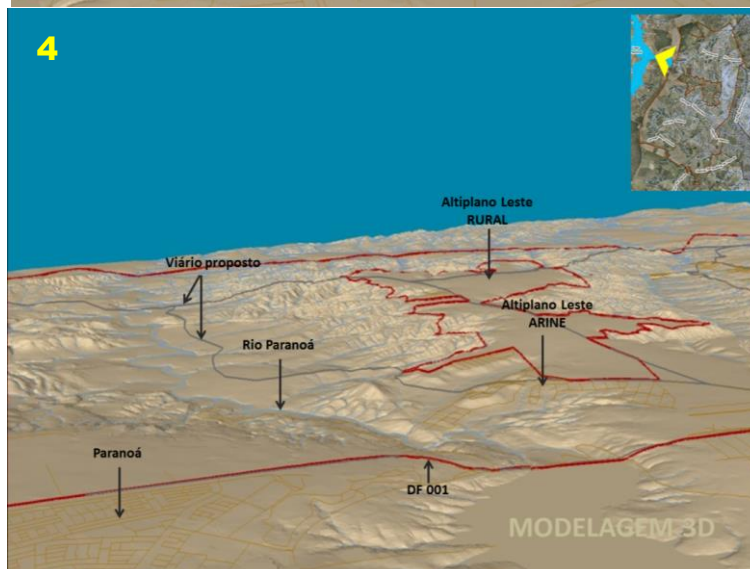
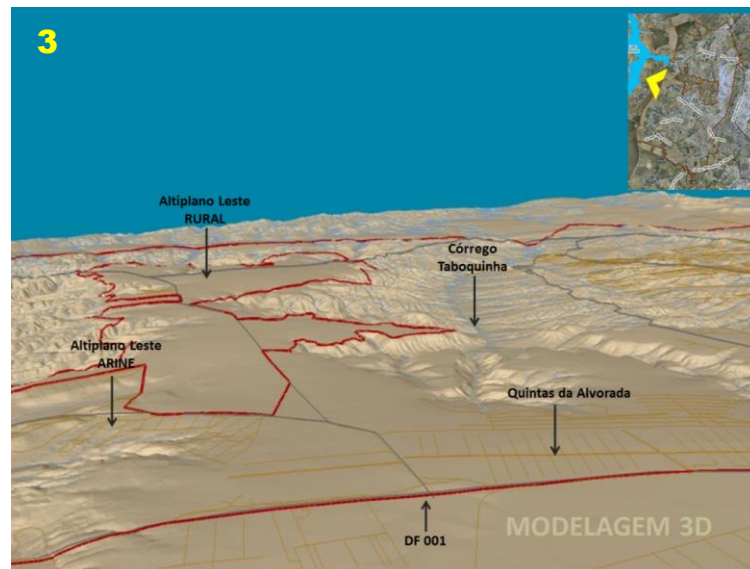
Figura A21 - Situação Fundiária (fonte: TERRACAP/SIURB)

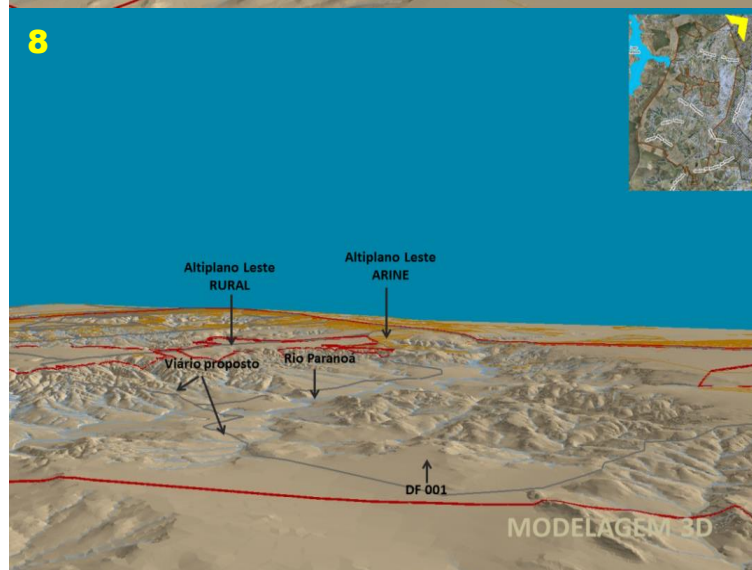
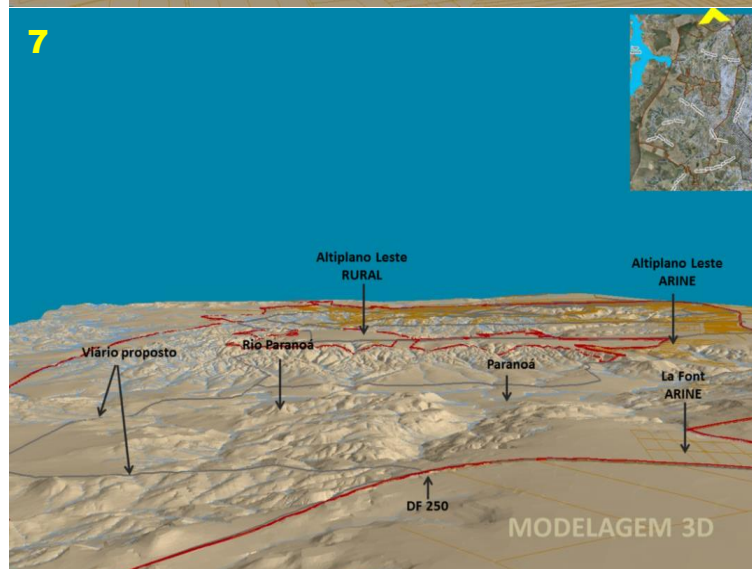
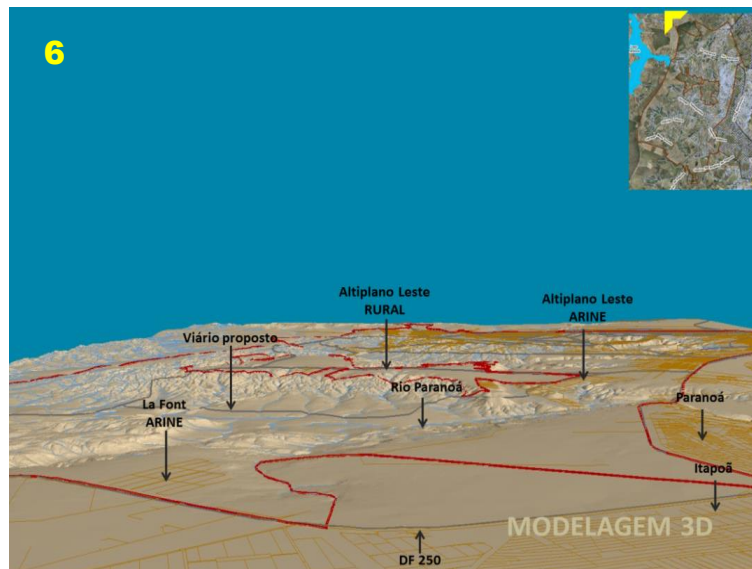
As vias existentes na Região correspondem àquelas que integram o Sistema Rodoviário do Distrito Federal (DF 001-Estrada Parque Contorno; DF 150; DF 326, DF 440, VC 215 e VC 249); rodovia federal (BR 020); e vias internas de acesso e de circulação dos parcelamentos informais.

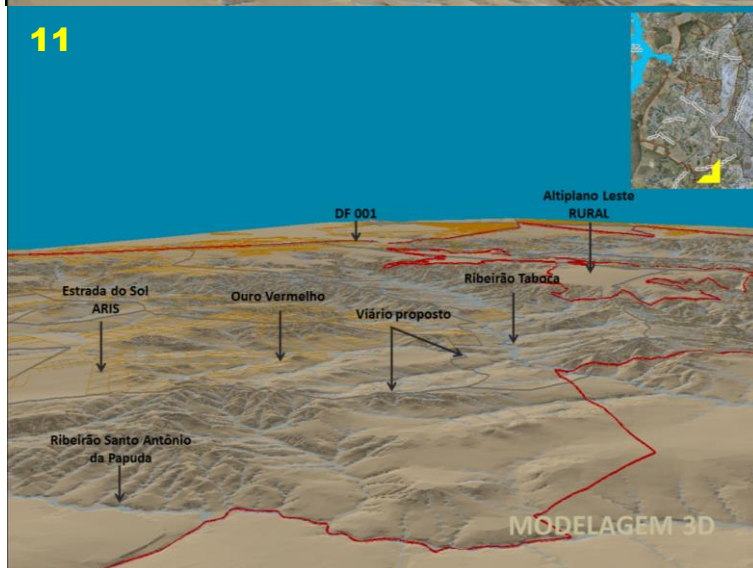
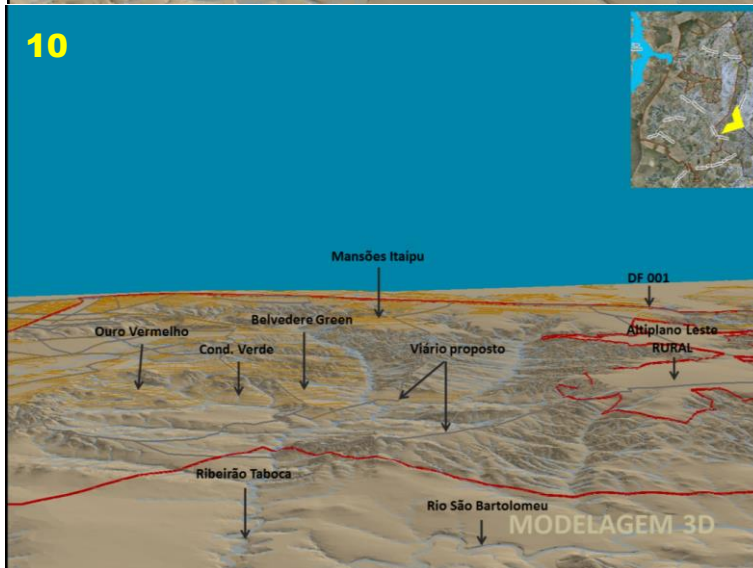
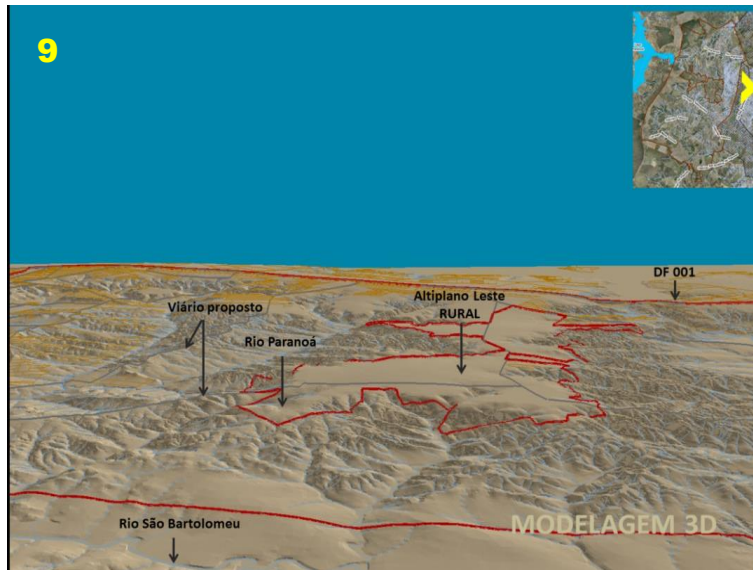
6. ESTUDOS DE SUBSÍDIO ÀS DIRETRIZES

6.1. Modelagem 3D – Sistema viário estruturante

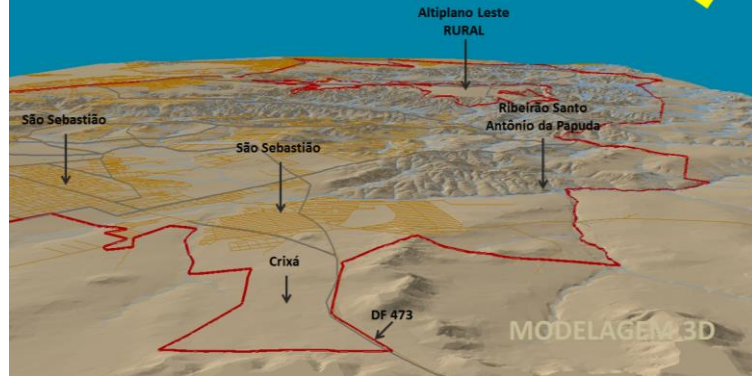




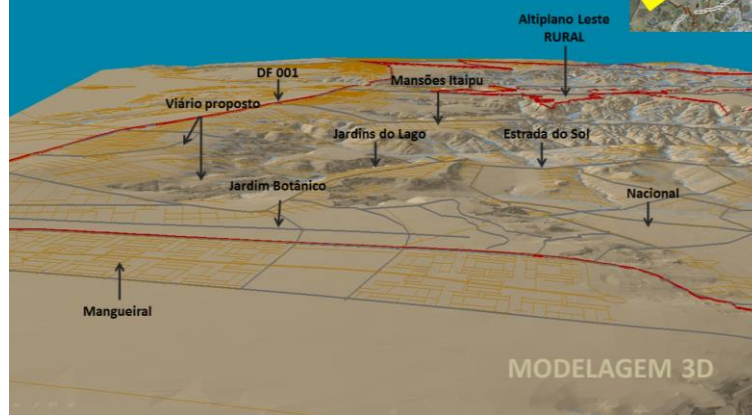




12



13



6.2. Estudo de Densidade Demográfica

O objetivo do estudo de densidade demográfica, realizado no âmbito destas diretrizes, é o de investigar possibilidade de definição de variação de densidade para a região, nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT:

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. (Grifo nosso)

Para início deste estudo de densidade demográfica é prudente lembrar que a busca de uma densidade ideal está associada à construção de uma realidade urbana específica, como bem coloca Jane Jacobs:

“Quais são as densidades apropriadas a áreas residenciais em cidades? A resposta para isso é algo como a resposta que Abraham Lincoln deu à questão. ‘Qual deve ser o comprimento das pernas de um homem? Longas o suficiente para alcançarem o chão, disse Lincoln’. Assim é, densidades apropriadas a áreas residenciais em cidades são uma questão de performance. Elas não podem estar baseadas em abstrações sobre as quantidades de solo urbano que idealisticamente devem ser alocadas para tal-e-tal número de pessoas (vivendo em alguma sociedade dócil e imaginária). Densidades são muito baixas, ou muito altas, quando frustram a diversidade da cidade ao invés de estimulá-la. Nós temos que olhar para densidades muito da mesma maneira como olhamos para calorias e vitaminas. Quantidades certas são quantidades certas por causa de como se comportam. E o que é correto difere em instâncias específicas”.
Jane Jacobs, em “Morte e Vida das Grandes Cidades” (1961).

Acioly (1998, p. 16) considera que “quanto maior a densidade, melhor será a utilização e maximização da infraestrutura e do solo urbano”. No entanto, reconhece que os “assentamentos humanos de alta densidade” poderão aumentar a pressão sobre o solo urbano, contribuindo para a “saturação das redes de infraestrutura e serviços urbanos”. Essa sobrecarga “consequentemente produzirá um meio ambiente superpopuloso e inadequado ao desenvolvimento urbano”. De forma que sempre há que se considerar no planejamento urbano as vantagens e desvantagens relacionadas à alta e baixa densidade demográfica nas ocupações urbanas. No caso da região em estudo, acrescenta-se a análise das fragilidades ambientais, decorrentes de suas características físico territoriais, e a paisagem do sítio, caracterizada por vales encaixados, com mirantes e vegetação nativa de cerrado preservada.

Por outro lado, a densidade por si só não revela a configuração urbana de um bairro ou setor. É necessária a análise, em paralelo, de outros aspectos que incidem na área. Como os índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, altura máxima, número de pavimentos, taxa de permeabilidade), para entender as possíveis formas que um parcelamento urbano pode apresentar. Uma densidade populacional específica pode ser distribuída de várias maneiras no espaço urbano, através de densidades prediais diferentes, conforme ilustra a Figura A22 a seguir.

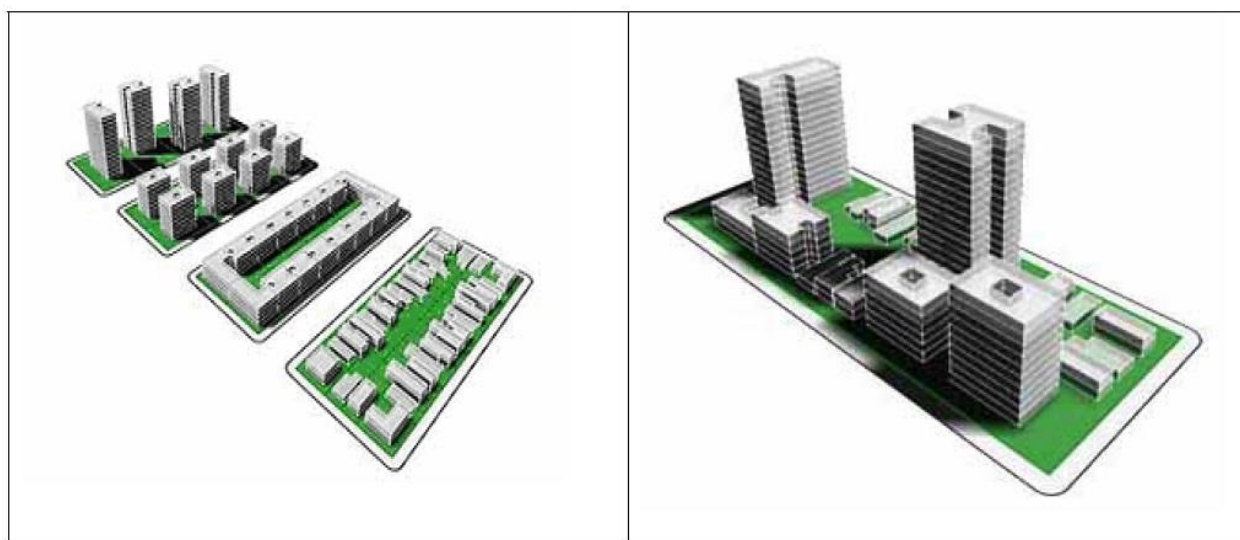


Figura A22 - Simulação de diferentes formas de ocupação de uma quadra em Porto alegre utilizando a mesma densidade líquida – Fonte VARGAS (2003)

Sobre a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião incidem diferentes faixas de densidade populacional estabelecidas pelo PDOT, conforme Figura A23.

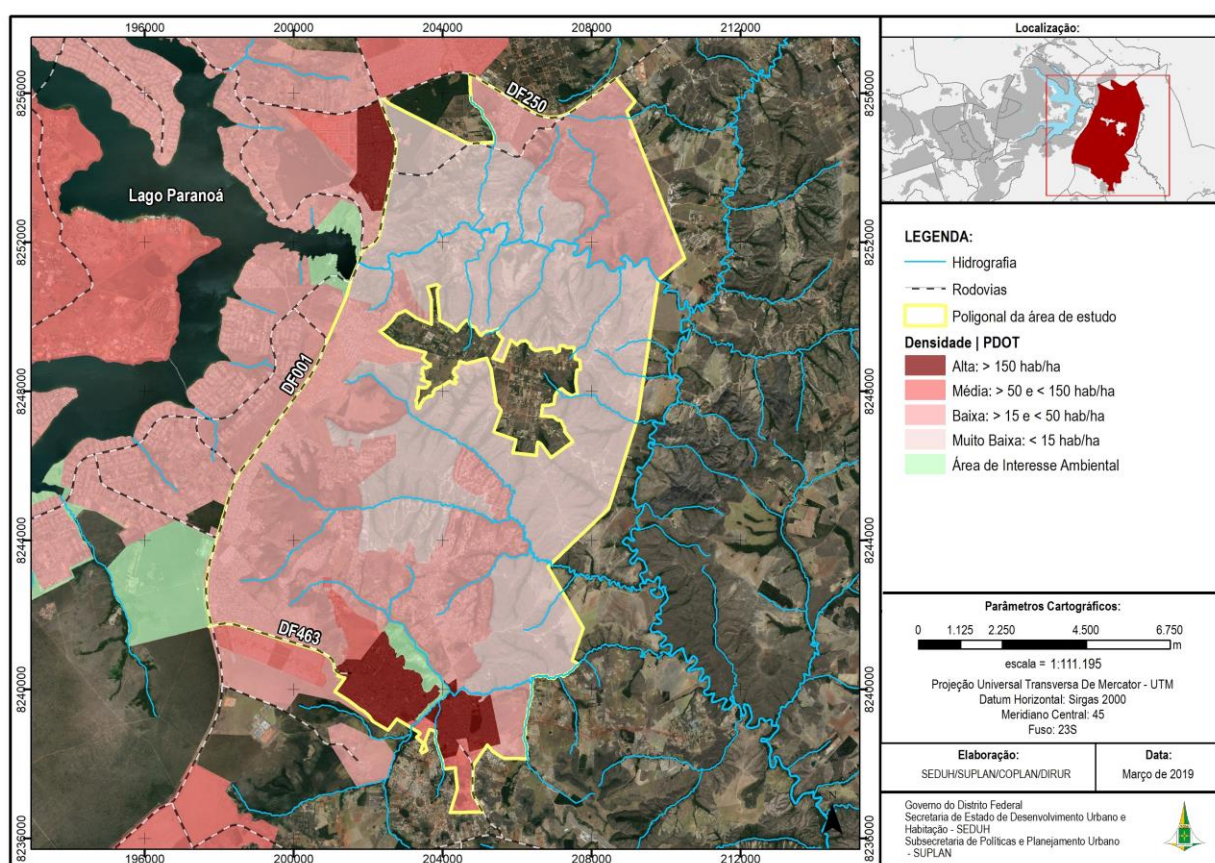


Figura A23 - Densidade Demográfica das porções do PDOT

A área de abrangência do estudo de densidade demográfica, desenvolvido no âmbito destas diretrizes, corresponde à faixa contínua de densidade baixa localizada ao sul, definida pelo PDOT.

Excetuem-se dessa área, composta de diversas ARINES e de áreas livres não parceladas, a ARIS Estrada do Sol e parcelamentos registrados (Etapas 1 e 3 do Jardim Botânico), conforme Figura A24.

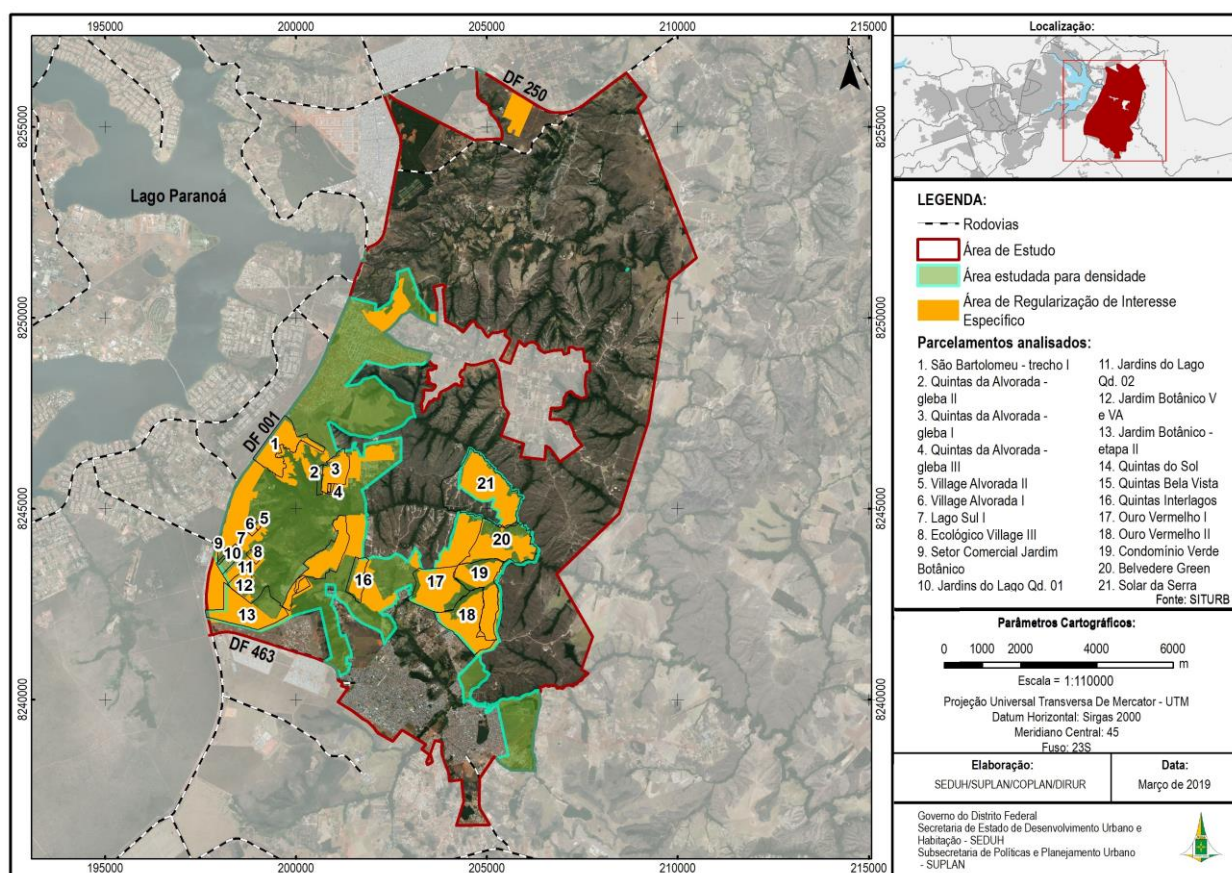


Figura A24 - Área de Estudo de Densidade Demográfica

Parcelamentos urbanos informais com população de alta e média renda caracterizaram a ocupação deste território, onde predominam habitações unifamiliares, num tecido urbano disperso e fragmentado.

Diante deste quadro, o presente estudo procura identificar a densidade demográfica média utilizada nas ocupações informais (ARINE) e explorar as possibilidades de variação de densidade na porção territorial apontada anteriormente.

Para o desenvolvimento do estudo foram considerados os seguintes conceitos:

- **Densidade demográfica:** o número de habitantes e a área do território, geralmente expressa em quilômetros quadrados ou habitantes por hectare;
- **Densidade habitacional** (ou residencial): trata-se do número de unidades residenciais de determinada área, dividida pela área em hectare;
- **Densidade residencial bruta:** relação entre o número total de habitantes e o total da área onde a população mora, trabalha, circula e descansa. Por área bruta entenda-se a área total ocupada pelos lotes residenciais, pelas vias, áreas de estacionamento, áreas verdes de uso diário, escolas e as áreas comerciais. Geralmente, excluem-se áreas verdes de uso esporádico (jardim botânico, zoológico, etc.), lagos, rios e usos industriais.
- **Densidade residencial líquida:** trata-se da mesma relação entre o número total de habitantes e a área líquida na qual reside. Geralmente, entende-se por área líquida a área realmente

ocupada pelos lotes residenciais e, geralmente expressa em hab/ha, considerando-se no cálculo da área apenas as porções territoriais destinadas a unidades residenciais, podendo incluir lotes residenciais não edificadas, bem como a área das vias de acesso aos lotes. Quando os lotes residenciais não edificadas são descontados no cálculo, dá-se o nome de densidade imobiliária.

- Faixa de densidade: intervalo de densidade bruta (mínima e máxima) definida pelo PDOT/2009. A norma garante o limite mínimo, o limite máximo pode ser facultado com base na variação de densidade prevista no Plano;
- Porção territorial: refere-se à porção de zona urbana para a qual o PDOT define faixa de densidade bruta;
- Densidade demográfica bruta da gleba: refere-se à densidade calculada com base na área total da gleba, incluídas as áreas de APP;
- Área parcelável: refere-se à área total da gleba subtraídas as áreas de APP (legal e ambiental). Corresponde à área passível de parcelamento do solo para fins urbanos; e
- Densidade demográfica bruta da área parcelável: refere-se à densidade calculada com base na área parcelável. Corresponde ao conceito de densidade residencial bruta, que tem como base de cálculo a área do parcelamento, incluído os Espaços Livres de Uso Público.

Foram levantados dados de projetos de regularização urbana disponibilizados pelo antigo GRUPAR e pela TERRACAP, com finalidade de demonstrar a densidade demográfica média das áreas ocupadas informalmente. Apesar de não terem sido obtidos dados de todos os parcelamentos informais situados na região e considerando que os dados se referem a mais de 60% da área total ocupada, é possível inferir uma densidade média de aproximadamente 20hab/ha para as ARINES. Constata-se que há uma diferença entre a densidade máxima estabelecida pelo PDOT (50hab/ha) e a identificada na região.

Avaliando a área remanescente, não ocupada, observa-se que a sua maior parte corresponde a áreas de maior sensibilidade ao parcelamento do solo (muito alta e alta). De forma que as áreas que poderiam receber a densidade demográfica não utilizada nas áreas ocupadas apresentam fragilidade ambiental para a ocupação urbana.

Densidades superiores a 50hab/ha poderiam acarretar uma sobrecarga populacional no território. Implantação de infraestrutura urbana em terrenos sensíveis, de solos rasos, maior geração de efluentes, impactos na paisagem, são alguns dos efeitos negativos da ocupação mais densa nessa região.

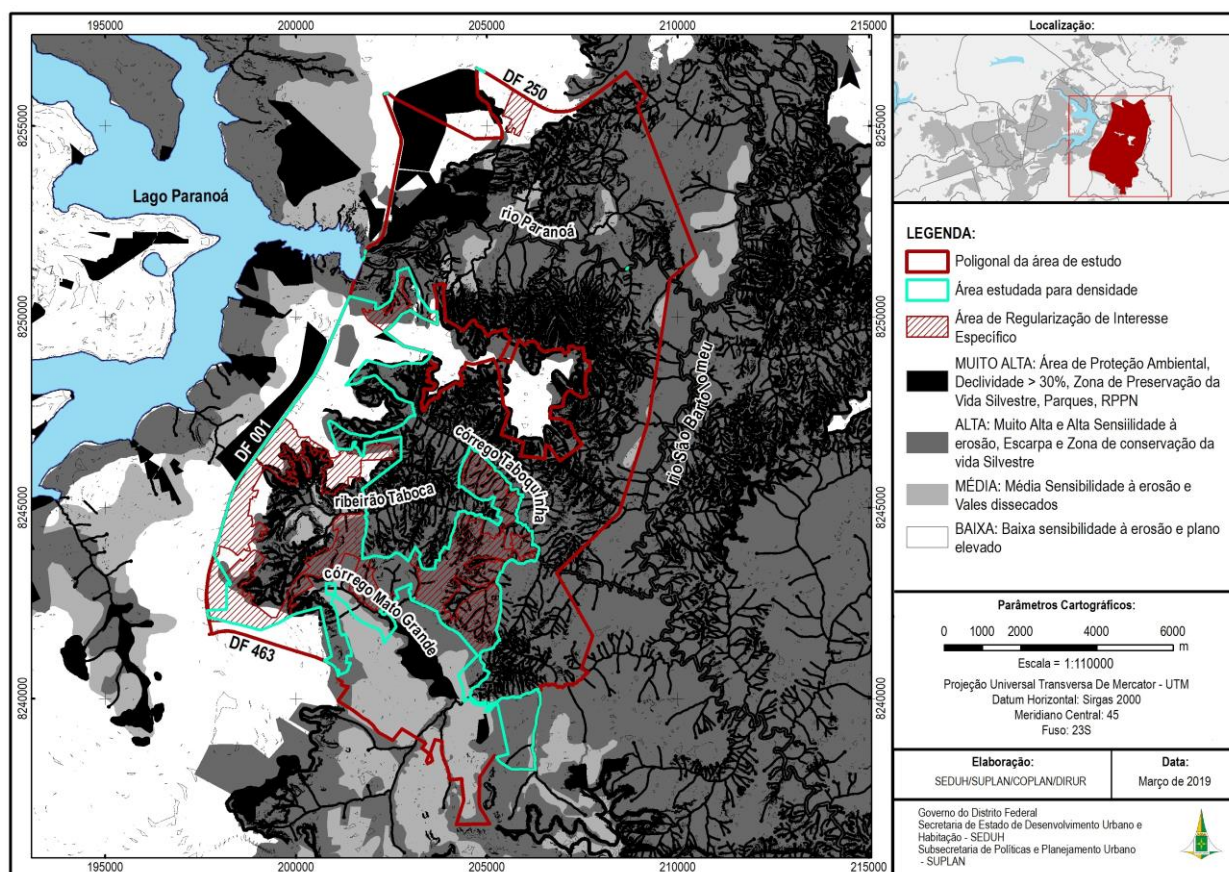


Figura A25 - Mapa de Sensibilidade ao Parcelamento do Solo e Área de Estudo de Densidade Demográfica

A densidade demográfica bruta da área parcelável possibilita valores de até 90hab/ha na porção territorial objeto deste estudo de densidade. Essa densidade considera apenas a área parcelável, sem computar as APP e nem as áreas de vegetação nativa do cerrado, nos termos do art. 13 da Lei nº 5.344/2014. Dessa forma, a ocupação tende a ser mais densa nos espaços de escarpa e vale dissecado do rio São Bartolomeu, que apresentam sensibilidade à ocupação.

As conclusões do estudo de densidade, diante da situação apresentada, não recomendam a utilização de variação de densidade nessa porção territorial.

6.3. Estudos de altura das edificações

Os estudos de altura das edificações na poligonal objeto destas diretrizes tiveram o objetivo de simular ocupação verticalizada, para verificação do impacto das edificações na constituição da paisagem urbana.

Para o estudo, foram elaborados vários perfis do terreno da área de abrangência destas diretrizes, a partir de mapa hipsométrico. Os perfis cobrem a região tanto no sentido longitudinal como transversal, a fim de demonstrar a variação de altitudes e diversidade da paisagem natural.

Sobre os perfis foi simulada a implantação de edificações de seis e quatro pavimentos para verificação do impacto na paisagem.

A inserção de edificações com quatro pavimentos foi adotada nas áreas de plano elevado, tendo em vista a interferência com a linha de cumeeada do Conjunto Urbano Tombado de Brasília, e nas porções mais elevadas internas ao sítio. Edificações mais elevadas nessas áreas poderiam criar pontos de destaque na paisagem, estranhos à escala do ambiente.

Edificações de seis pavimentos foram consideradas como alternativa para acomodar a densidade demográfica permitida pelo PDOT de forma que demande menor ocupação do solo, para atender às restrições ambientais relacionadas à manutenção de áreas não impermeabilizadas em 50% do total das glebas parceladas. Nesse contexto, a ocupação na forma de habitação unifamiliar conflita com esse objetivo, ao promover maior ocupação do solo, conforme demonstrado na **Tabela IIIA** abaixo.

TABELA IIIA– DADOS DA SIMULAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO EM LOTES UNIFAMILIARES E COLETIVOS (APARTAMENTOS) DE 4 E 6 PAVIMENTOS

ESPECIFICAÇÃO	DADOS
Área total do parcelamento (hectares)	100 ha
Área exigida na APA p/ a ZOEIA como de vegetação nativa do cerrado - 40%	40 ha
Área para parcelamento (subtraído os 40%)	60 ha
Área pública (sistema viário, EPC, EPU, ELUP) 30% da área apta para parcelamento	18 ha
Área líquida do parcelamento (lotes em m ²)	420.000 m ²
População admitida pelo PDOT- densidade de 50 hab/ha	5.000 habitantes
Unidades habitacionais admitidas - 3,3 hab/domicílio	1.515 UH
Área máxima dos lotes unifamiliares (m ²) – área líquida/UH	277 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO em lotes unifamiliares – média	80%
Nº de edifícios de habitação coletiva máximo admitido com 4 pav. e 16UH (1.515UH/16UH)	95 Edifícios 4 pv
Área média de lote por edifício de 4 pavimentos = área líquida/nº de edifícios de 4pv.	4.435 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO em lotes de 4 pav. c/ área de cada andar estimada em 600m² (estimado 150m² por UH)	14%
Nº de edifícios de habitação coletiva máximo admitido com 6 pav (1.515UH/24UH)	63 Edifícios 6 pv
Área do lote por edifício de 6 pavimentos - área líquida/nº de edifícios de 6pv.	6.653 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO em lotes de 6 pav. c/ área de cada andar estimada em 600m²	9%

Observa-se que, para uma mesma densidade e cumpridas as exigências ambientais, a ocupação vertical possibilita liberação de solo, uma vez que a taxa de ocupação das edificações é em torno de 14%, para 4 pavimentos, e 9%, para 6 pavimentos, sendo que para a habitação unifamiliar, nas mesmas condições, a taxa de ocupação é de 80%, em lotes de 277m².

Para verificação da inserção na paisagem dessas edificações, foram realizadas simulações em cotas abaixo das áreas mais elevadas, para as quais foram simuladas edificações com quatro pavimentos.

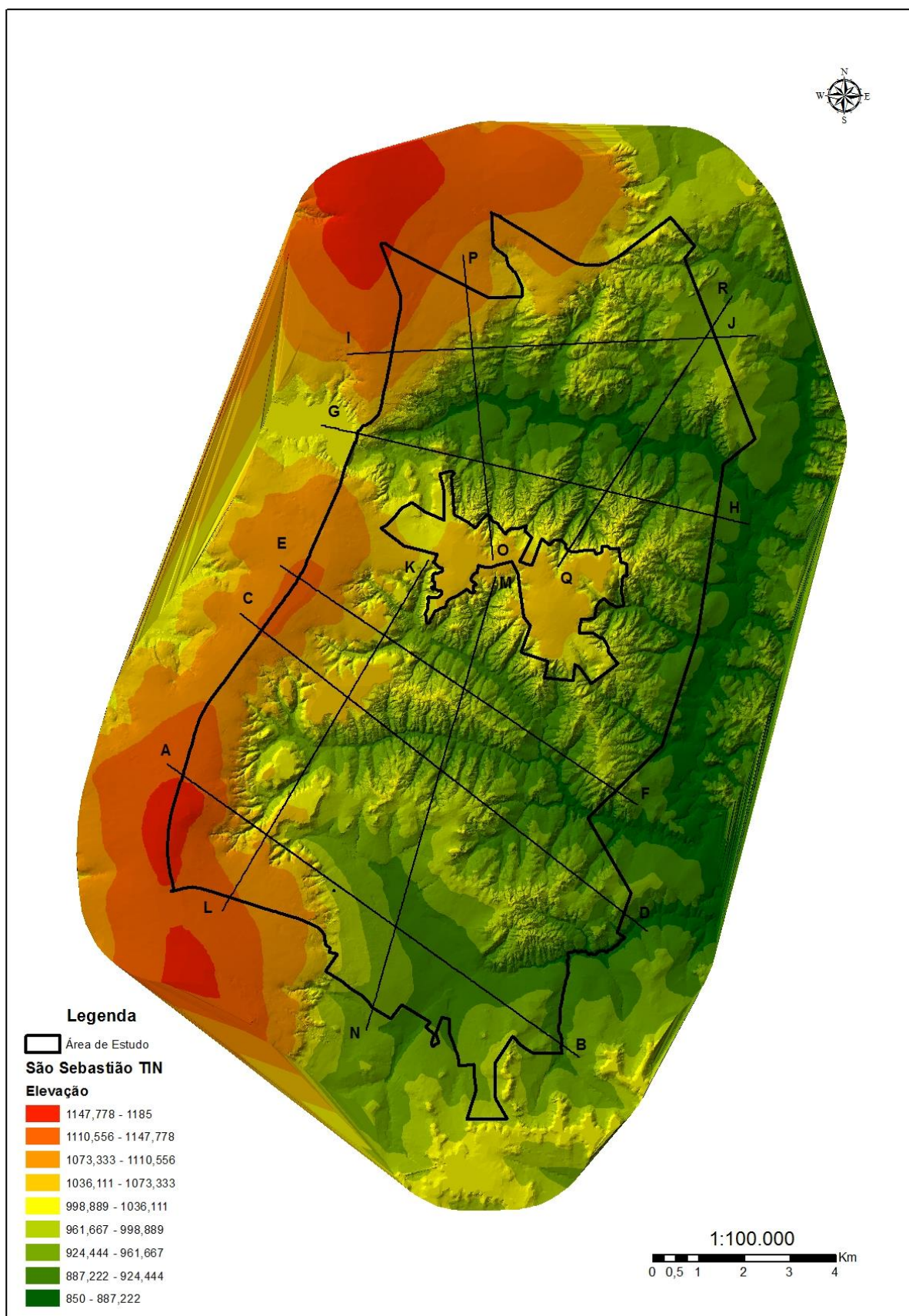


Figura A26 - Mapa Hipsométrico

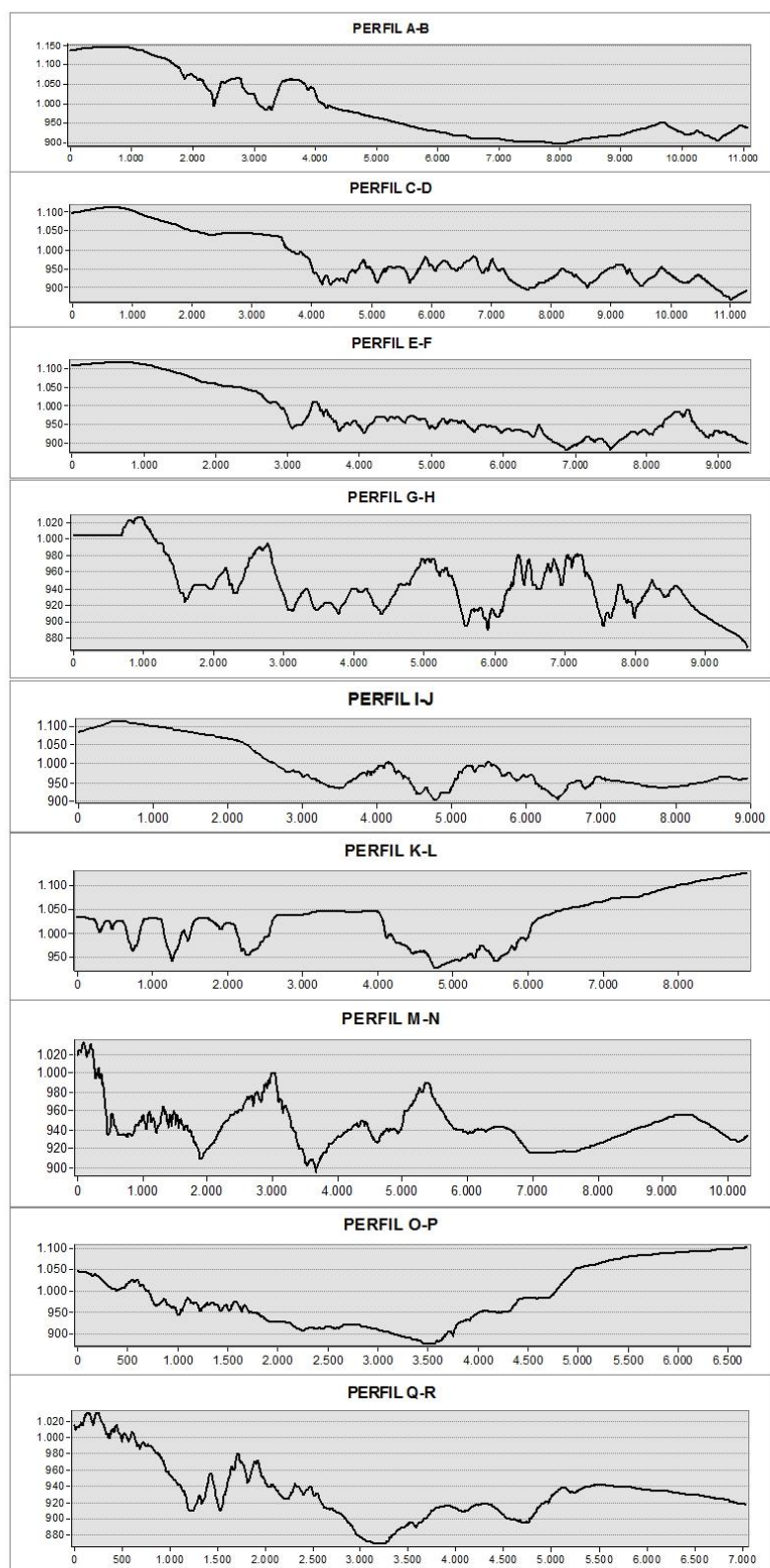


Figura A27 - Perfis do terreno a partir do mapa

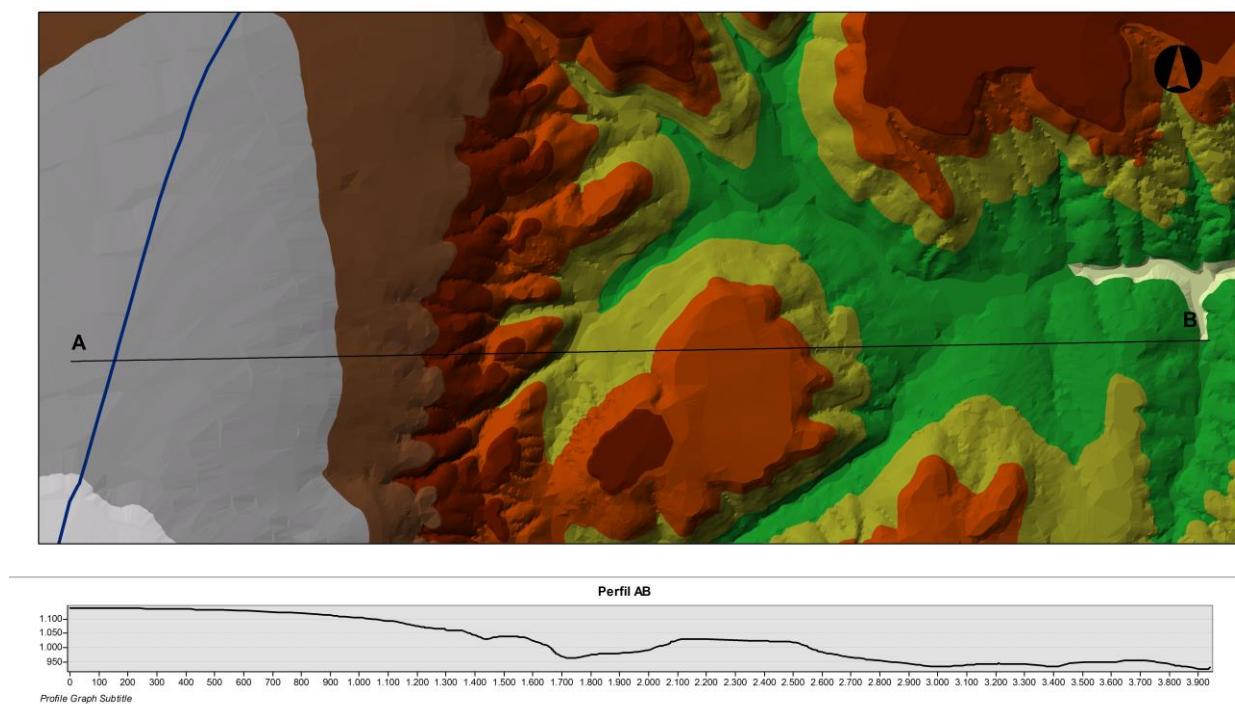


Figura A28 - Perfil detalhado

A possibilidade de edificações com até seis pavimentos (23 metros incluída a caixa d'água) foi simulada a partir da cota de 980m. Essa cota visa acomodar as edificações de forma que essas não se sobressaíam aos platôs intermediários, cuja cota varia de 1.036m a 1.073m.



Figura A29 – Perfil detalhado e edificações de 6 pavimentos
Obs: figura com exagero vertical, para melhor representação do perfil do terreno

6.4. Estudo de Equipamentos Públicos Comunitários

O presente estudo buscou referências para a quantificação, o dimensionamento e a distribuição de lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC na região de abrangência destas diretrizes. Os dados obtidos tão somente visam orientar a elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos, no que toca a destinação de áreas para EPC, tendo em vista a ausência de norma vigente acerca do tema. Certamente que esses dados necessitam de aferição constante diante da ocupação da região, quando as demandas efetivas puderem ser aferidas.

O estudo realizado foi fundamentado em consultas realizadas pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal, antiga SEDHAB, em decorrência da implementação do Programa Morar Bem de Habitação de Interesse Social, aos órgãos públicos do Governo do Distrito Federal de saúde, educação, assistência social, segurança, esportes, cultura e

administrações regionais. A relação de EPC e das metragens de lotes estimada foi atualizada, bem como alguns dados de saturação, como os de equipamentos de saúde, que estão vinculados à política nacional de saúde (saúde da família que equivale às unidades básicas de saúde – UBS e às UPA).

A Norma Técnica nº 03, que define indicadores e índice de equipamentos comunitários, apesar de não estar vigente, foi consultada acerca de parâmetros de ponto de saturação de equipamentos de segurança pública e de educação.

Com o intuito de orientar a localização desses equipamentos comunitários, foram definidas três esferas de abrangência associadas ao raio de influência: regional, intermediária e local. Em cada caso foi analisada, por comparação com outras áreas urbanas (no caso se utilizou a mencionada relação de demandas para o Programa Habitacional do DF), a abrangência do equipamento, ou utilizada informação da Norma Técnica nº 03.

Para a esfera intermediária foi adotado o raio de influência de 3.000m (aplicado ao Centro de Ensino Médio de acordo com a Norma Técnica nº 03), que resultou em uma cobertura de aproximadamente 16 círculos na região. Na esfera local adotou-se o raio de influência de 800m, cuja cobertura da região é alcançada com 44 círculos. Esses parâmetros foram aplicados aos casos em que não há saturação de população indicada nas fontes consultadas para o equipamento.

Na Tabela IVA estão discriminados os dados relacionados ao estudo. Decorre-se dos dados que são necessários no mínimo 2,5% da área para Equipamentos Públicos Comunitários.

TABELA IVA – ESTUDO DE DIMENSIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS PARA A REGIÃO SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E SÃO SEBASTIÃO

SECRETARIA	EPC	Metragem do Lote (m2)	HIERARQUIA	SATURAÇÃO (habitantes)	RAIO DE INFLUÊNCIA (m)	QUANTIDADE ESTIMADA	ÁREA TOTAL ESTIMADA (m²)
TRANSPORTES	Terminal	20.800,00	REGIONAL		região	1	20.800,00
SEDEST	CREAS (Proteção Especial)	2.000,00	REGIONAL		região	1	2.000,00
	CRAS(Proteção Básica)	2.000,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	32.000,00
	COSE (Proteção Básica)	2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	32.000,00
	Casa-Lar (Proteção Especial)	1.200,00	REGIONAL		região	1	1.200,00
	Centro-Dia (Proteção Especial)	1.000,00	REGIONAL		região	1	1.000,00
	Cozinha Comunitária	1.500,00	REGIONAL		região	1	1.500,00
SEGURANÇA PÚBLICA	DETRAN	12.000,00	REGIONAL		região	1	12.000,00
	CBMDF -Batalhão de Incêndio	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	120.000	3.000	2	20.000,00
	CBMDF - Companhia Regional de Incêndio	4.000,00	INTERMEDIÁRIO	75.000	3.000	5	20.000,00
	PCDF (Delegacias)	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	50.000 a 100.000	3.000	4	40.000,00
	PMDF - Companhia	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	1	10.000,00
	Unidade de Segurança Integrada - USI (DETRAN, CBMDF, PCDF, PMDF)	15.000,00	REGIONAL		região	1	15.000,00
EDUCAÇÃO	Centro de Educação Infantil - CEI	7.000,00	LOCAL	300/escola	800	100	700.000,00
	Centro de Ensino Fundamental	8.480,00	LOCAL	1.050/escola	800	100	848.000,00
	Centro Educacional	9.500,00	LOCAL	1.050/escola	3.000	16	152.000,00
	Centro de Ensino Médio	9.500,00	INTERMEDIÁRIO	1.440/escola	3.000	16	152.000,00
SAÚDE	Clínica da Família para 3 Equipes (SAPS)	2.600,00	LOCAL	9.000	800	40	280.000,00
	Clínica da Família para 5 Equipes (SAPS)	4.800,00	LOCAL	15.000	3.000	26	124.800,00
	Clínica da Família para 7 Equipes (SAPS)	6.200,00	LOCAL	21.000	3.000	20	124.000,00
	Academia da Saúde	450,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	7.200,00
	CAPS	2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	40.000,00
	Unidade de Acolhimento	1.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	24.000,00

	CEO		2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	40.000,00
	UPA		4.500,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	2	9.000,00
	Complexo da Saúde		16.150,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	2	32.300,00
CRIANÇA	Unidade de Atendimento Meio-Aberto - UAMA		600,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	9.600,00
	Conselho Tutelar		600,00	REGIONAL		região	1	600,00
	Espaço dos Direitos		600,00	REGIONAL		região	1	600,00
IDOSO	Centro de Convivência do Idoso - CCI		1.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	16.000,00
CULTURA	Praça dos Esportes e da Cultura		700,00	LOCAL		800,00	144	100.800,00
			3.000,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	48.000,00
			7.000,00	REGIONAL		região	1	7.000,00
ESPORTES	Ginásio Multiuso	Geral	15.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	240.000,00
		Campo de Grama Sintética	2.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	16	32.000,00
	Centro Olímpico		30.500,00	REGIONAL		região	1	30.500,00
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	Administração Regional		3.000,00	REGIONAL		região	1	3.000,00
	outros		3.000,00	REGIONAL		região	2	6.000,00
								3.234.900,00

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACIOLY Jr, Cláudio e DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana e Gestão Urbana**. Mauad Editora, Rio de Janeiro, 1998.

BRASÍLIA. **Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009**. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF. 2009.

BRASÍLIA. **Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012**. Atualiza a Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009. 2012

BRASÍLIA. **Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000**. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. 2000.

BRASÍLIA. **Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2010**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. 2010.

BRASÍLIA. **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**. Institui o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal – ZEE-FD. Brasília.

BRASÍLIA. **Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. 1979

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

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

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

ZEE-DF. **Revista do ZEE-DF** para participação popular. 2017.

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

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

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEITE, Carlos. Apresentação Cidades Sustentáveis.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. **Centro e centralidade: uma questão recente**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino (orgs). Geografias das metrópoles. São Paulo: Contexto, 2006. p.277-299.

_____. **Do centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais**. In: GITAHY, M. L. Caíra; LIRA, J. T. Correia (orgs.). Cidade: impasses e perspectivas (Arquitese 2). São Paulo: Annablume/FUPAM, 2007.

VARGAS, Júlio Celso. **Densidade, Paisagem Urbana e Vida da Cidade**: jogando um pouco de luz sobre o debate porto-alegrense. Julho de 2003. Disponível em: www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg000/esp195.asp

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.