

DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Em 08 de abril de 2016.

Parecer nº 056/2016-ATJ/DF. Referência: Processo nº 054.001.115/2015. Assunto: Resposta ao Recurso administrativo impetrado pela RR GUILHERME E HILLUX COMÉRCIO DE PEÇAS E SERVIÇOS. Interessado(s): PMDF. 1. Aprovo o Parecer de nº 056/2016-ATJ/DF, referente ao Processo nº 054.001.115/2015, o qual adoto como razões de decidido. Dessa forma, DECIDO conhecer dos recursos interpostos pelas Empresas RR GUILHERME AUTOMÓVEIS LTDA e HILLUX COMÉRCIO DE PEÇAS E SERVIÇOS e, no mérito, NEGAR-LHES provimento. 2. Encaminhe-se à SPL/DALF para prosseguimento do feito, e dar ciência às recorrentes da decisão.

JOÃO BATISTA PEREIRA MAIA
Substituto

DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL

PORTARIA Nº 40, DE 18 DE MARÇO DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições legais previstas nos artigos 211, 217, 255 e 257, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, incisos VIII e XL, do artigo 100, do Decreto nº 27.784/2007 e tendo em vista o constante no processo nº 055.015.609/2013, RESOLVE:

Art. 1º Acolher parcialmente o Relatório Final da Comissão de Processo Disciplinar (fls. 380/386) e Informação 20/2015 - Corregedoria (fls. 387/401) e ARQUIVAR o Processo 055.015609/2013, com fundamento nos artigos 217, 244, 255 e 257 da Lei Complementar nº 840/2011.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
JAYME AMORIM DE SOUSA

PORTARIA Nº 57, DE 18 DE MARÇO DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições legais previstas nos artigos 211, 217, 255 e 257, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, incisos VIII e XL, do artigo 100, do Decreto nº 27.784/2007 e tendo em vista o constante no processo nº 055.005.805/2013, RESOLVE:

Art. 1º Discordar do Relatório Final apresentado pela Comissão Processante e acolher a Informação 04/2016 da Corregedoria do Detran-DF pelos seus próprios fundamentos, com fulcro no artigo 257 da Lei Complementar nº 840/2011.

Art. 2º Designar nova Comissão de Processo Disciplinar, visando apurar as irregularidades apontadas no processo nº 055.005.805/2013, conforme Informação nº 04/2016 - Corregedoria e Julgamento desta Direção Geral (fls.549/557).

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
JAYME AMORIM DE SOUSA

PORTARIA Nº 93, DE 13 DE ABRIL DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições legais previstas nos artigos 244 e 257, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, incisos VIII e XL, do artigo 100, do Decreto nº 27.784/2007 e tendo em vista o constante no processo nº 055.025.145/2014, RESOLVE:

Art. 1º Acolher o Relatório Final apresentado pela Comissão de Sindicância (fls.187/194) e arquivar o processo 055.025.145/2014, com fundamento nos artigos 215 e 257, todos da Lei Complementar nº 840/2011.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
JAYME AMORIM DE SOUSA

INSTRUÇÃO Nº 357, DE 28 DE ABRIL DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 9º, inciso XX, do Regimento aprovado pelo Decreto nº 27.784, de 16 de março de 2007, considerando o disposto nas Resoluções do CONTRAN e Portarias do DENATRAN inerentes à matéria, e considerando o que dispõe a Instrução nº 731, de 06 de novembro de 2012, deste Departamento, RESOLVE:

Art. 1º Aplicar à Clínica PSITRAN a penalidade de CASSAÇÃO DO CREDENCIAMENTO prevista no artigo 67, incisos III e VII, da Instrução nº 731/2012 - Detran/DF, fundamentada no processo 055. 011.588/2014, apurado pela Gerfud.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
JAYME AMORIM DE SOUSA

INSTRUÇÃO Nº 358, DE 28 DE ABRIL DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 9º, inciso XX, do Regimento aprovado pelo Decreto nº 27.784, de 16 de março de 2007, considerando o disposto nas Resoluções do CONTRAN e Portarias do DENATRAN inerentes à matéria, e considerando o que dispõe a Instrução nº 124, de 03 de fevereiro de 2016, deste Departamento, RESOLVE:

Art. 1º Aplicar ao Centro de Formação de Condutores AB GLOBO ASA SUL a penalidade de SUSPENSÃO por 15 (quinze) dias prevista no Artigo 104, inciso I §1º da Instrução nº 732/2012-Detran/DF, em vigor à época dos fatos, fundamentada no processo 055.028.731/2014, apurado pela Gerfud.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
JAYME AMORIM DE SOUSA

INSTRUÇÃO Nº 360, DE 28 DE ABRIL DE 2016.

O DIRETOR GERAL DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 9º, inciso XV, do Regimento aprovado pelo Decreto nº 27.784 de 16 de março de 2007 e o §1º, do art. 263, da Lei nº 9.503/97 que institui o Código de Trânsito Brasileiro, e considerando os fatos aturados nos autos do

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

DECISÃO DA DIRETORIA COLEGIADA

SESSÃO Nº 4.238ª DE 28 DE ABRIL DE 2016.

Processo: 112.002.632/2015 - A Diretoria, com o voto do Relator, considerando o que consta dos autos e no Parecer nº 349/2015 -ASJUR/PRES (fl.27/28), resolve: AUTORIZAR a celebração do Termo de Doação entre a Empresa Tubos Tigre - ADS do Brasil Ltda e a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, visando à doação de tubos TIGRE ADS N12 (tubos corrugados em polietileno de alta densidade, de parede dupla para aplicação em drenagem) que atendem a norma ASTM 2648 ou ASTM 2306, para a NOVACAP, sendo a mesma responsável pela aplicação do produto e elaboração de relatório de instalação da tubulação a ser executada na obra a ser determinada e o presente instrumento vigorará pelo período de 365(trezentos e sessenta e cinco) dias, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, através de Termo Aditivo, havendo interesse ou necessidade técnica, desde que devidamente justificado. Após publicação, retornar à Diretoria de Urbanização para as devidas providências. Relator Diretor de Urbanização ANTONIO RAIMUNDO S. R. COIMBRA.

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 27, DE 28 DE ABRIL DE 2016.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, tendo em vista a recomendação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN em sua 129ª Reunião Ordinária e o que consta do Processo Administrativo: 390.000.766/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar o Aditivo às Diretrizes Urbanísticas DIUR 03/2014, constante do Anexo desta Portaria, aplicáveis à Expansão do Setor Habitacional Mangueiral, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV.

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

ADITIVO DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 03/2014
EXPANSÃO DO SETOR HABITACIONAL MANGUEIRAL

I - JUSTIFICATIVA

Este Aditivo complementa o conteúdo da Diretriz Urbanística da Expansão do Setor Habitacional Mangueiral DIUR 03/2014, publicada pela portaria nº. 32 de 27 de maio de 2014.

As alterações da DIUR 03/2014 visam atender:

1. Às recomendações da 129ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN realizada no dia 17/12/2015:

A aprovação do Projeto Urbanístico da Expansão do Mangueiral, denominado "Dente do Mangueiral" ficou condicionada à algumas alterações na DIUR 03/2014 a saber:

- Em vista da redução da quantidade de unidades habitacionais quando da acomodação de um parque urbano no projeto, por demanda da comunidade, a densidade máxima permitida pelo PDOT não foi alcançada na proposta apresentada. Desta forma, objetivando o melhor aproveitamento da densidade máxima permitida para a região, a DIUR 03/2014 deve alterar o zoneamento de usos e admitir o uso misto nos lotes comerciais localizados na ZONA A.

- Ampliação da área do parque limítrofe ao "Dente" com a criação de uma faixa de Área Verde na Expansão do Mangueiral.

2. Às diretrizes da nova Política Habitacional do DF:

A TERRACAP protocolou pedido de Diretrizes urbanísticas para a área de parcelamento futuro inscrita no projeto de urbanismo aprovado e registrado - URB 114/09 que visa atender a Política habitacional do DF com predominância de habitação unifamiliar de interesse social. Esta área foi definida no zoneamento da DIUR 03/2014 como Área não parcelável. Desta forma, as áreas definidas como Área Remanescente e Área não parcelável na referida DIUR passam a compor a Zona B sendo permitido o parcelamento do solo urbano e





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER

ADITIVO da DIUR 03/2014

Processo: 390.000.766/2013

Data: Abril/2016

ELABORAÇÃO:

Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:

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

APROVO:

Luiz Otávio Alves Rodrigues
Secretário Adjunto

I – JUSTIFICATIVA

Este Aditivo complementa o conteúdo da Diretriz Urbanística da Expansão do Setor Habitacional Mangueiral DIUR 03/2014, publicada pela portaria nº. 32 de 27 de maio de 2014.

As alterações da DIUR 03/2014 visam atender:

1. Às recomendações da 129ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN realizada no dia 17/12/2015:

A aprovação do Projeto Urbanístico da Expansão do Mangueiral, denominado “Dente do Mangueiral” ficou condicionada à algumas alterações na DIUR 03/2014 a saber:

- Em vista da redução da quantidade de unidades habitacionais quando da acomodação de um parque urbano no projeto, por demanda da comunidade, a densidade máxima permitida pelo PDOT não foi alcançada na proposta apresentada. Desta forma, objetivando o melhor aproveitamento da densidade máxima permitida para a região, a DIUR 03/2014 deve alterar o zoneamento de usos e admitir o uso misto nos lotes comerciais localizados na ZONA A.
- Ampliação da área do parque limítrofe ao “Dente” com a criação de uma faixa de Área Verde na Expansão do Mangueiral.

2. Às diretrizes da nova Política Habitacional do DF:

A TERRACAP protocolou pedido de Diretrizes urbanísticas para a área de parcelamento futuro inserida no projeto de urbanismo aprovado e registrado - URB 114/09 que visa atender a Política habitacional do DF com predominância de habitação unifamiliar de interesse social. Esta área foi definida no zoneamento da DIUR 03/2014 como Área não parcelável. Desta forma, as áreas definidas como Área Remanescente e Área não parcelável na referida DIUR passam a compor a Zona B sendo permitido o parcelamento do solo urbano e manutenção da densidade máxima estabelecida pelo PDOT de 50 habitantes por hectare para toda a **Zona B**.

II – ALTERAÇÕES:

- Substituição da Figura 5 de **Zoneamento de Usos** da página 10 do documento da DIUR 03/2014 pela figura a seguir:

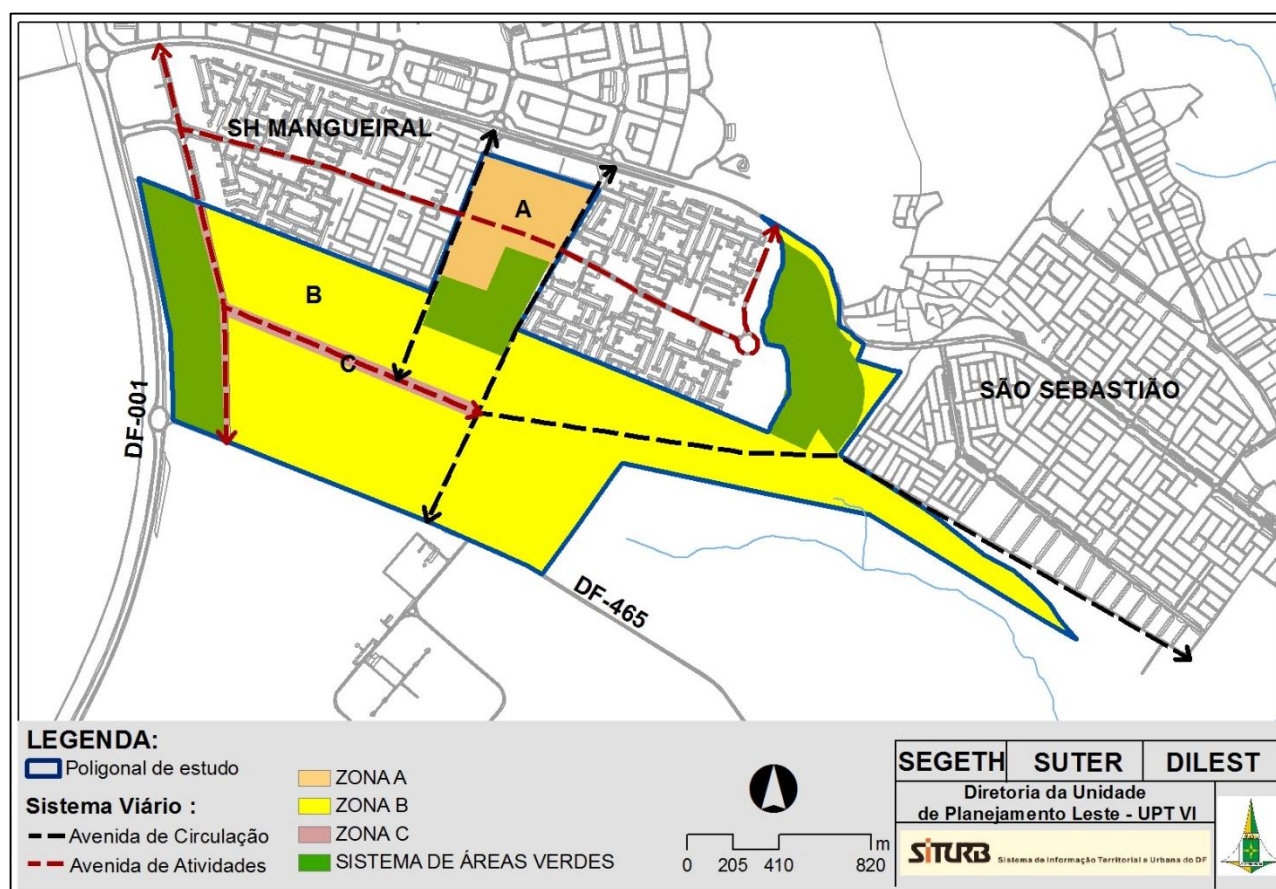


Figura 5: Zoneamento de Usos

- Alteração da Tabela I: Estudo de Zoneamento e recomendações para uso do solo (página 11), com a **inclusão do uso misto nas Zonas A e B e alteração da Densidade na Zona B para 50 hab/ha:**

Tabela I: estudo de zoneamento e recomendações para uso do solo.
 (caracterização das áreas com usos e atividades admitidos - conforme mapa anterior).

Zonas	Caracterização Geral	Usos e atividades
Zona A	Corresponde a área cuja densidade populacional é média, estabelecida pelo PDOT/2009, comportando até 150 habitantes/hectare. A ser destinada, predominantemente, ao uso residencial, habitação multifamiliar e unifamiliar, relativo ao Programa Habitacional Morar Bem. Sugere-se que a ocupação dessa área siga a mesma tipologia do parcelamento do Setor Mangueiral, conforme explicitada na Tabela I – unidades condominiais, de acordo com o projeto da CODHAB. Nessa porção, é necessário prever vias ao longo dos seus limites leste e oeste, de forma a permitir conexão com o restante da área de expansão do Setor Mangueiral.	Residencial: habitação unifamiliar e coletiva. Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário. EPC, ELUP e EPU Misto: é permitido Comércio/serviços, nos pavimentos térreos, e habitação multifamiliar nos pavimentos superiores. (ver exceções).
Zona B	Corresponde à área da Expansão do Mangueiral a ser destinada, predominantemente, ao uso residencial, cuja densidade populacional proposta é de 50 hab/ha. Essa destinação atende às macrodiretrizes do PDOT/2009, particularmente, com relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, que inclui a expansão do Setor Mangueiral, e tem como uma de suas premissas a "mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto". O projeto deve evitar o superdimensionamento de áreas livres, que podem se tornar em espaços ociosos para uso da população residente. Na área são admitidos outros usos, desde que compatíveis com a escala residencial (para atender a demanda local, tais como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de primeira necessidade e de baixo nível de incomodidade).	Residencial: habitação unifamiliar e coletiva. Comércios e serviços compatíveis com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário EPC, EPU e ELUP Misto: é permitido Comércio/serviços, nos pavimentos térreos, e habitação multifamiliar nos pavimentos superiores. (ver exceções).
Centralidade Zona C	Corresponde a área ao longo da via de atividades, onde deve se desenvolver comércio, serviços e uso institucional, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades lindeiras. O planejamento dessas zonas deve considerar sua configuração em continuidade aos Centros Regionais 1 e 2, paralelos à DF-001, previstos no projeto urbanístico do Setor Mangueiral, de forma a favorecer a integração e articulação entre essas áreas urbanas. O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, em benefício da urbanidade e da segurança pública, uma vez que promoveria a vitalidade da área em todos os dias da semana e nas diversas horas do dia. O uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	Comércio de bens e prestação de serviços de médio e pequeno porte (ver exceções). Misto: é permitido Comércio/serviços, nos pavimentos térreos, e habitação multifamiliar nos pavimentos superiores. (ver exceções). Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário. EPC, ELUP e EPU

Sistema de Espaços verdes	O Sistema de Espaços verdes caracteriza-se por um mosaico de espaços livres de uso público, áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis, proporcionar elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano, com oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social e a promoção do conforto ambiental urbano. Inclui faixa de amortecimento do Jardim Botânico faixa lindeira à rodovia DF 001 – EPCT, representada por uma continuação da faixa de proteção (“Viveiro de plantas” do Setor Mangueral – 1ª etapa).¹ Objetiva a disponibilização de espaço para o lazer ativo e passivo, e para integração social dos futuros moradores da nova área habitacional e das áreas lindeiras. Integra esse sistema áreas verdes situadas na encosta, como o Parque Caminho das Águas proposto pela URB 114/09, importante para a proteção dos solos nessa faixa.	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio as atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas do parques e unidades de conservação.
---	---	---

EXCEÇÕES: Usos e Atividades não admitidos

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

Zona A – via de atividades, centralidade:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores de grande porte (50-A/ 50.1);
- comércio por atacado (51-B);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- motéis (55-A/ 55.1-B);
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3
- uso industrial de grande porte
- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)

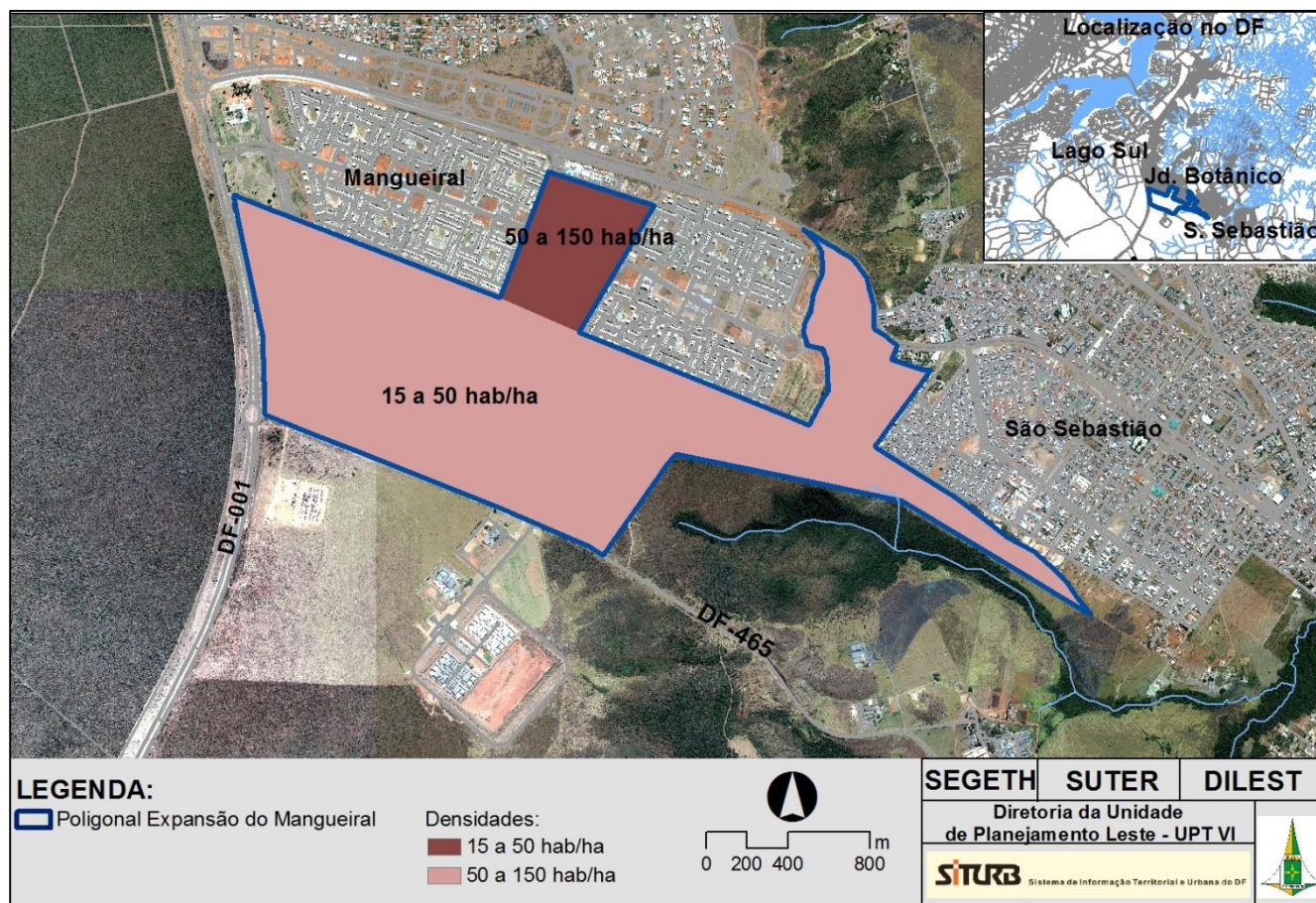
- Substituição da Tabela III: Variação de Densidade Demográfica (página 18) pela tabela a seguir:

Tabela III – Densidade demográfica

PORÇÃO TERRITORIAL	Densidade PDOT (hab/ha)	Área (ha)	População	Unidades Habitacionais (3,37 hab/dom)
Zona de Uso Controlado II	50 a 150	29,13	4.370	1.297
Zona de Uso Controlado II	15 a 50	272,33	13.616	4.040
TOTAL		301,46	17.986	5.337

¹Faixa de proteção à Estação Ecológica do JBB, proposta pela Administração do Jardim Botânico de Brasília (JBB), na 1ª etapa do Setor Mangueral.

- Substituição da Figura 7: Densidade Demográfica (página 18) pela que segue:





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



Diretriz Urbanística

Expansão do Setor Habitacional

Mangueiral

DIUR 03/2014

Região Administrativa de São Sebastião

Processo nº 390.000.766/2013

Data: Dezembro/2013

Portaria SEDHAB

DODF

Coordenação Técnica:

Gerência de Estudos
Territoriais
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Coordenação Geral:

Diretoria de Planejamento
Urbano
DIPLU/SUPLAN/SEDHAB

Supervisão:

Subsecretaria de Planejamento
Urbano
SUPLAN / SEDHAB

Aprovo:

Jane Diehl
Secretária de Estado

DIRETRIZES URBANÍSTICAS EXPANSÃO DO SETOR HABITACIONAL MANGUEIRAL

SUMÁRIO

I. INTRODUÇÃO	3
II. ESTUDO PARA O SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE.....	7
III. ESTUDO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	8
1. ZONEAMENTO DE USO	8
2. OCUPAÇÃO DO SOLO	12
a. Áreas Públicas	12
b. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)	13
c. Subsolo, Estacionamentos e Vagas de Garagem	15
d. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias	16
e. Estudo de Densidade Demográfica	16
IV. RECOMENDAÇÕES DO ESTUDO PARA DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL.....	19
V. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL	20
a. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário	20
b. Drenagem Pluvial.....	20
c. Tratamento dos Resíduos Sólidos.....	20
d. Distribuição de Energia Elétrica.....	21
EQUIPE TÉCNICA	21
APÊNDICE A	23

ESTUDO URBANÍSTICO EXPANSÃO DO SETOR HABITACIONAL MANGUEIRAL

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano- SEDHAB, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 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.

A solicitação de emissão de diretrizes urbanísticas para a Expansão do Setor Habitacional Manguelral foi submetida à apreciação da Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL da SEDHAB, uma vez que não é permitido o uso para fins urbanos na área, de acordo com o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental da bacia do rio São Bartolomeu, Lei nº. 1.149, de 11 de julho de 1996.

A emissão de diretrizes Urbanísticas em questão está respaldada na orientação expedida no Despacho de 06 de dezembro 2013 da AJL (com referência ao Memorando nº 279.000.071/2013), que conclui:

"Todavia, em caráter excepcional, faculta a emissão das diretrizes para atender ao interesse público, mas estas não ensejam a ocupação da área, que deverá, no entendimento desta Unidade se consumir somente após a devida aprovação do rezonamento da APA do Rio São Bartolomeu, fundamento pelo qual esta AJL anui com a emissão das multireferenciadas diretrizes urbanísticas, em razão da existência do aludido interesse público.

Em face do exposto, sugere-se esta Assessoria pela restituição dos autos à Unidade Consulente, para fins de adoção das providências julgadas cabíveis ao caso em apreço, no contexto do entendimento da pertinência da emissão das diretrizes urbanísticas para o Setor Mangueiral Parque – 2ª etapa, nos ditames do artigo 135, inciso XXVI, do PDOT e suas atualizações decorrentes da vigência da LC nº 854/2012, mas especificamente na Seção V – Da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais – "Expansão do Setor Mangueiral, na Região Administrativa de São Sebastião", em face do referido interesse público."

Nesses termos, o presente documento, elaborado pela Gerência de Estudos Territoriais – GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada a Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN estabelece as diretrizes urbanísticas para a Expansão do Setor Habitacional Mangueiral, para fins de subsidiar os estudos em elaboração no âmbito da Comissão Técnica, instituída pela Portaria nº 08, de 28 de maio de 2013.

I. INTRODUÇÃO

A SEDHAB tem orientado suas ações no sentido de promover a ocupação ordenada do território. Nessa perspectiva, a Gerência de Estudos Territoriais – GETER, realizou estudo do potencial de uso e ocupação urbana da Expansão do Setor Manguelral, considerando o contido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT.

A Expansão do Setor Manguelral, de 301,46 ha, localiza-se no limite sul do Setor Manguelral, Região Administrativa de São Sebastião (Figura 1). O acesso à área se dá pela DF-001 Estrada Parque Contorno.

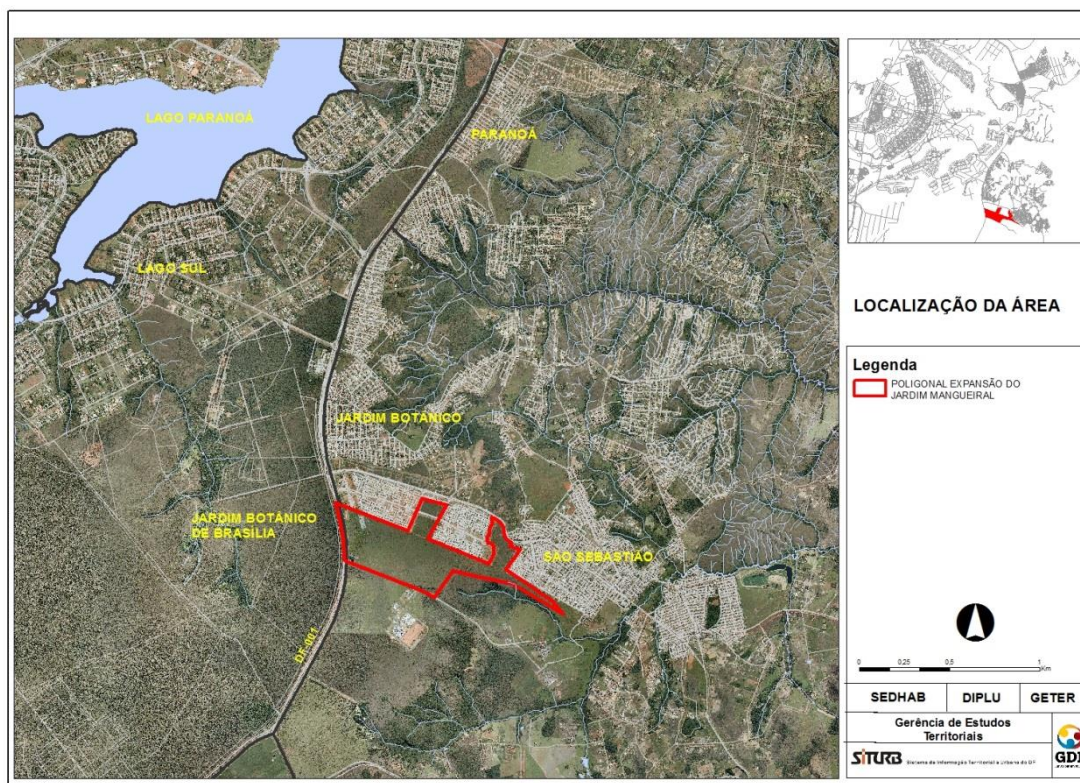


Figura 1 – Localização da Expansão do Setor Manguelral

A área está localizada em Zona Urbana de Uso Controlado II (Figura 2), limítrofe ao parcelamento Jardim Manguelral, em fase de implantação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal- CODHAB, em Parceria Público-Privada (PPP) com a empresa Jardins Manguelral.

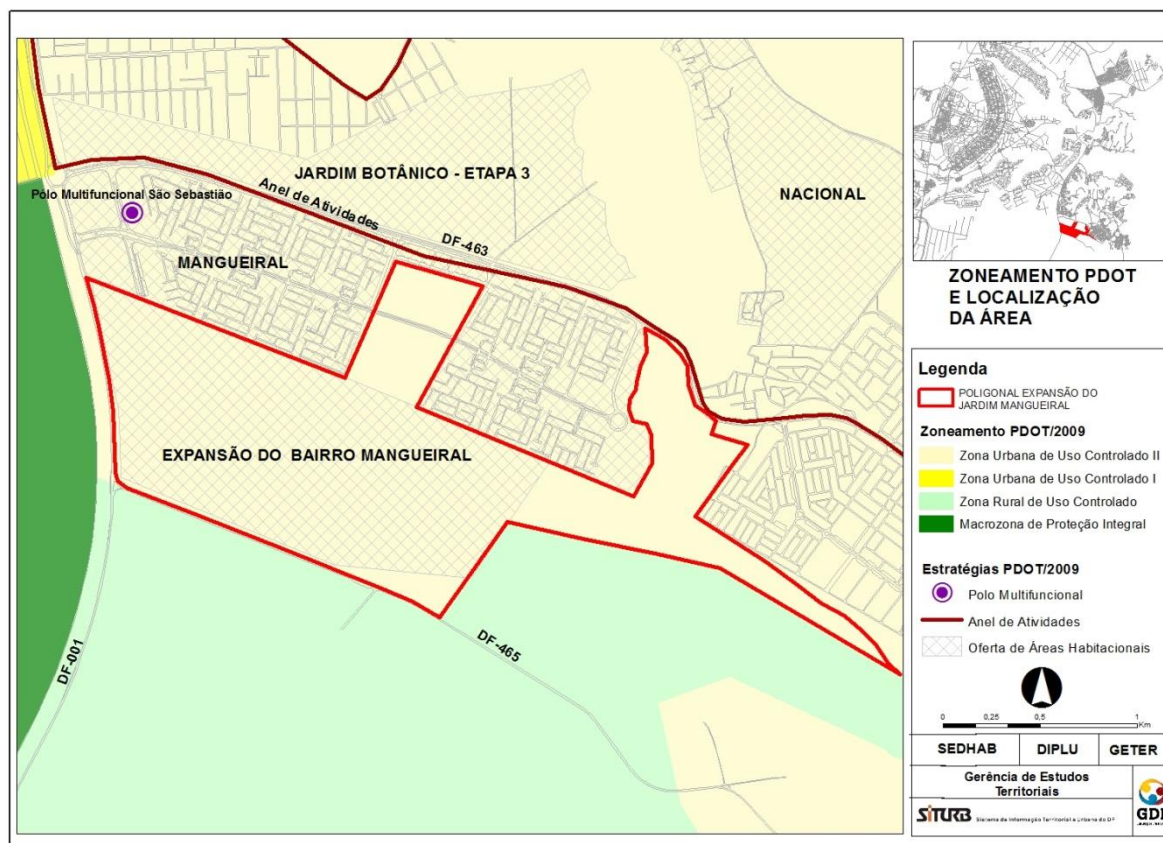


Figura 2 – Zoneamento do PDOT

Os estudos do potencial urbanístico para a Expansão do Setor Mangueiral, área de interesse da Política Habitacional do DF, consideram suas possibilidades de uso e ocupação urbana segundo o PDOT/2009 e as demais informações pesquisadas e apresentadas neste documento, conforme apresentadas no **Apêndice A**.

Ressalta-se que, apesar de identificado o potencial para urbanização da Expansão do Setor Mangueiral, verificou-se que a área em questão está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, não permitindo parcelamento urbano do solo.

O zoneamento ambiental - Lei 1.149, de 11 de julho de 1996 - divide o território da APA em nove zonas, caracterizadas e com os usos permitidos especificados. Três dessas zonas abrangem a área objeto do estudo (Figura 3), a maior parte encontra-se na Zona de Uso Especial 2 e uma parte menor encontra-se nas Zonas de Uso Especial 1 e de Uso Restrito. Estas zonas possuem as seguintes características e restrições ambientais:

"Art. 3º [...]

[...]

I – Zona de Uso Restrito – ZUR, que corresponde às áreas a serem inundadas por reservatórios e às bordas das chapadas e encostas onde se encontram remanescentes de vegetação nativa, com interesse para recarga de lençóis freáticos, proteção das bordas e encostas e manutenção de estoques genéticos, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) conservação de pastagem nativa;
- c) agropecuária extensiva;
- d) empreendimentos localizados, da categoria extrativismo mineral, classe 2, de acordo com o que dispõe o Decreto federal de 15 de fevereiro de 1991, publicado no Suplemento da Diário Oficial da União de 18 de fevereiro de 1991, pág. 1;

IV – Zona de Uso Especial 1 – ZUE 1, que corresponde às polygonais de proteção hídrica das captações de água sob a supervisão da Companhia de Água e Esgotos de Brasília – CAESB, de acordo com o Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990, nas quais se permitem os seguintes usos:

a) conservação;

b) silvicultura;

V – Zona de Uso Especial 2 – ZUE 2, que corresponde às áreas de florestamento e fruticultura remanescentes de projetos implantados pela PROFLOSA S.A. – Florestamento e Reflorestamento, constituindo manchas de interesse especial para proteção, nas quais se permitem os seguintes usos:

a) preservação;

b) conservação;

c) silvicultura;”

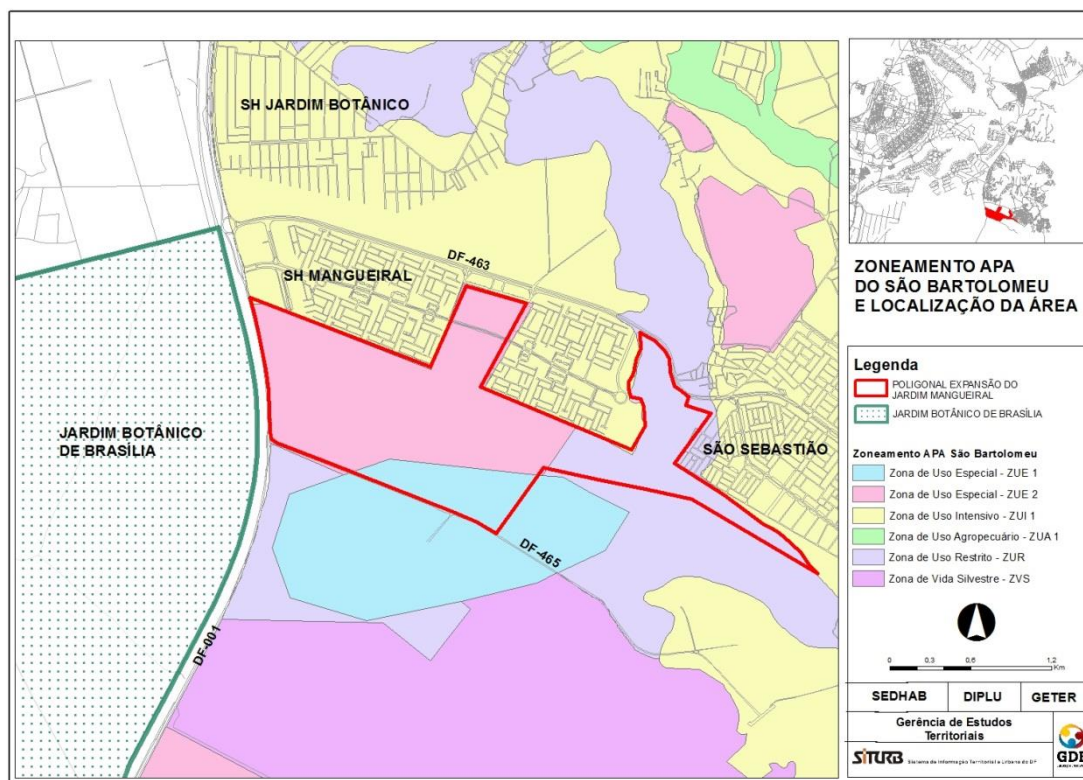


Figura 3- Zoneamento da APA do rio São Bartolomeu

Sendo assim, de acordo com a legislação vigente, o uso urbano não é admitido na área da expansão do Setor Habitacional Mangueliral. Ressalta-se que a futura ocupação do setor deve estar condicionada à confirmação do uso urbano na revisão do zoneamento da APA do rio São Bartolomeu, que se encontra em andamento.

O presente estudo buscou a análise integrada das dinâmicas ambientais e urbanas com influência na região. Foram levantadas disposições e informações acerca de planos setoriais, aspectos ambientais, aspectos socioeconômicos e projetos urbanísticos para a área, considerando o pleno desenvolvimento do potencial urbano em conformidade ao conferido pelo PDOT. Para tanto, firma-se nos seguintes pressupostos relativos à ocupação da área:

- ☐ oferta de áreas habitacionais;
- ☐ garantia de mobilidade urbana;
- ☐ proteção ao meio ambiente e recursos ambientais; e

- ❑ oferta de atividades diversificadas, especialmente comércio e serviços próximo à moradia.

II. ESTUDO PARA O SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

A mobilidade urbana deve proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura e socialmente inclusiva. Nessa perspectiva se associa um sistema viário que proporciona permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano.

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, o sistema viário urbano deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes, e principalmente, os modais de transporte não poluentes, e acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas. A acessibilidade universal nas calçadas, logradouros e vias públicas deve ser garantida, obrigatoriamente. Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativas do que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não poluentes devem ter prioridade sobre os demais modos em pontos de conflito – interseções.

A concepção urbana para a Expansão do Manguelral parte do princípio de que esta grande área deverá conformar um espaço urbano articulado e em complementação à área urbana existente. Desta forma, as propostas para o sistema viário visam à configuração de uma com malha permeável e articulada a malha existente, garantindo mobilidade com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) ao modal de transporte coletivo.

Para a Expansão do Setor Manguelral, o presente estudo enfatiza a necessidade de continuidade e conexão com o sistema viário do Jardim Manguelral em implantação, especialmente com relação a via de circulação paralela a faixa de proteção do Jardim Botânico e as duas vias na área central. Salienta-se que essas vias de circulação estabelecem ligação com a DF- 465, de forma a criar maior permeabilidade viária.

Seguindo concepção semelhante ao do Jardim Manguelral o estudo propõe via de atividades no sentido leste/oeste, que atravessa o parcelamento e confere acesso a lotes residenciais, além de comércios, serviços e equipamentos lindeiros.

A proposição de sistema viário estruturante para a Expansão do Manguelral esta representada na Figura 4.

O sistema viário e de circulação, a ser proposto no projeto urbanístico, deve estar de acordo com a legislação pertinente e com orientações contidas na Nota Técnica nº572.000.002/2013- GETER/DIPLU/SUPLAN.

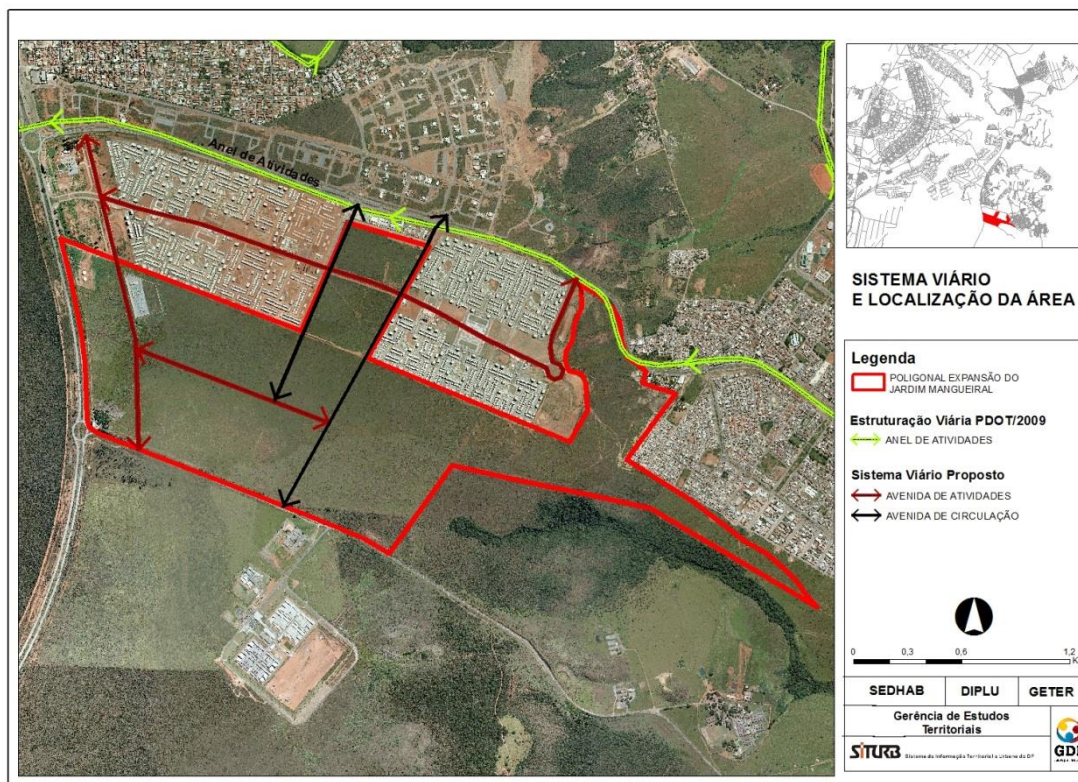


Figura 4 – Sistema Viário Estruturante

III. ESTUDO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O Estudo de uso e ocupação do solo para a Expansão do Mangueiral considera as macrodiretrizes do PDOT, Estudo Ambiental e projeto urbanístico para o Setor Jardins Mangueiral. Complementarmente, foram realizadas vistorias que auxiliaram na compreensão do território ajudando a identificar algumas características da região.

Os parâmetros de uso e ocupação foram abordados com base nas disposições do PDOT, buscando explorar as possibilidades quanto a variação de densidade demográfica para cada porção territorial e valores dos coeficientes de aproveitamento máximo.

1. ZONEAMENTO DE USO

As proposições apresentadas no zoneamento de usos buscam compatibilidade e continuidade da área de expansão com a área urbanizada do Setor Mangueiral. Nesse sentido, considerou-se a possibilidade de continuidade da faixa de proteção do Jardim Botânico e das áreas de comércio e serviços ao longo da DF-001 (Zona C).

Da mesma forma, na porção central do Setor Mangueiral (Zona A), onde a densidade estabelecida pelo PDOT/2009 é média, entende-se que é desejável a manutenção da mesma tipologia de ocupação do parcelamento existente, de quadras com habitações de interesse social, com diversidade de tipologias, com atividades de comércio, serviços e uso institucional, dispostas ao longo da avenida central.

Para as demais áreas da Expansão do Setor Mangueiral, na qual o PDOT/2009 estabelece baixa densidade demográfica – entre 15 e 50hab/ha - sugere-se que a ocupação ocorra de forma mais compacta e maiores densidades nas áreas mais próximas à DF-001

(Zona B). Essa orientação atende a critérios de racionalidade da ocupação territorial (com redução do custo da infraestrutura urbana e menor impacto ao meio ambiente), de promoção da maior urbanidade, e de maior acessibilidade das ocupações. Busca-se, assim, evitar a dispersão das edificações e criação de excesso de espaços livres intermeando o tecido urbano que tenderiam a ociosidade.

Observa-se, ainda, que no planejamento da expansão do Mangueiral devem ser consideradas medidas de proteção às nascentes e à encosta, localizada nas proximidades do limite leste da poligonal, que impeçam a ocupação irregular da área e propiciem a adequada destinação das águas pluviais.

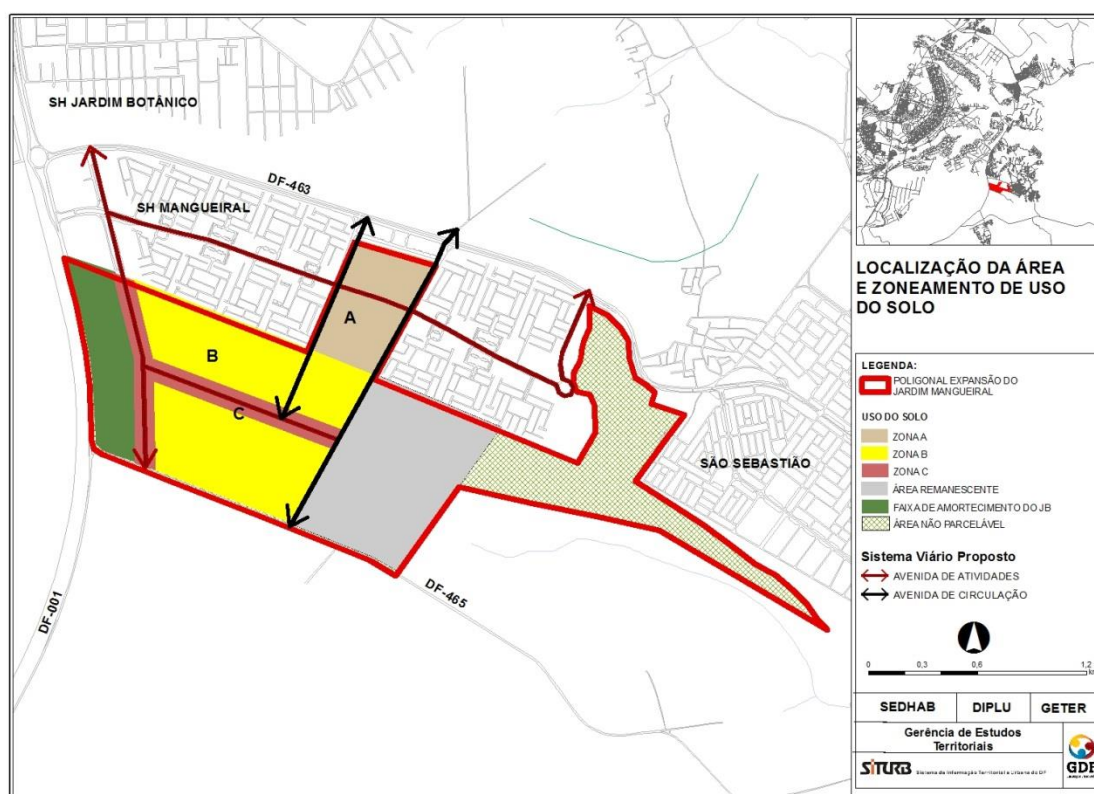


Figura 5: Zoneamento de usos

Os usos admitidos na Expansão do Setor Mangueiral estão indicados de acordo com o zoneamento proposto na Figura 5. A delimitação das zonas propostas não é precisa, podendo ser ajustada no momento da elaboração do projeto de urbanismo. A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

Tabela I: estudo de zoneamento e recomendações para uso do solo.
(caracterização das áreas com usos e atividades admitidos - conforme mapa anterior).

Zonas	Caracterização Geral	Usos e atividades
Zona A	Corresponde a área cuja densidade populacional é média, estabelecida pelo PDOT/2009, comportando até 150 habitantes/hectare. A ser destinada, predominantemente, ao uso residencial, habitação multifamiliar e unifamiliar, relativo ao Programa Habitacional Morar Bem. Sugere-se que a ocupação dessa área siga a mesma tipologia do parcelamento do Setor Mangueiral, conforme explicitada na Tabela I – unidades condominiais, de acordo com o projeto da CODHAB. Nessa porção, é necessário prever vias ao longo dos seus limites leste e oeste, de forma a permitir conexão com o restante da área de expansão do Setor Mangueiral.	Residencial: habitação unifamiliar e coletiva. Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário. EPC, ELUP e EPU
Zona B	Corresponde à área da Expansão do Mangueiral a ser destinada, predominantemente, ao uso residencial, cuja densidade populacional proposta é de 100 hab/ha,. Na área, preferencialmente, deve ser implantada tipologia de habitação multifamiliar do Programa Habitacional Morar Bem. Essa destinação atende às macrodiretrizes do PDOT/2009, particularmente, com relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, que inclui a expansão do Setor Mangueiral, e tem como uma de suas premissas a “mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto”. Observa-se que, a implantação de habitação multifamiliar exige que a ocupação nessa zona seja adequadamente dimensionada para comportar o total de 4.040 unidades habitacionais admitida para os seus 272,33 ha. O projeto deve evitar o superdimensionamento de áreas livres, que podem se tornar em espaços ociosos para uso da população residente. Na área são admitidos outros usos, desde que compatíveis com a escala residencial (para atender a demanda local, tais como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de primeira necessidade e de baixo nível de incomodidade).	Residencial: habitação coletiva. Comércios e serviços compatíveis com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário EPC, EPU e ELUP
Centralidade Zona C	Corresponde a área ao longo da via de atividades, onde deve se desenvolver comércio, serviços e uso institucional, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades lindeiras. O planejamento dessa zonas deve considerar sua configuração em continuidade aos Centros Regionais 1 e 2, paralelos à DF-001, previstos no projeto urbanístico do Setor Mangueiral, de forma a favorecer a integração e articulação entre essas áreas urbanas. O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, em benefício da urbanidade e da segurança pública, uma vez que promoveria a vitalidade da área em todos os dias da semana e nas diversas horas do dia. O uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	Comércio de bens e prestação de serviços de médio e pequeno porte (ver exceções). Misto: é permitido Comércio/serviços, nos pavimentos térreos, e habitação multifamiliar nos pavimentos superiores. (ver exceções). Industrial de baixa incomodidade. Institucional e comunitário. EPC, ELUP e EPU

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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

Sistema de Espaços verdes	O Sistema de Espaços verdes caracteriza-se por um mosaico de espaços livres de uso público, áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis, proporcionar elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano, com oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social e a promoção do conforto ambiental urbano. Inclui faixa de amortecimento do Jardim Botânico faixa lindeira à rodovia DF 001 – EPCT, representada por uma continuação da faixa de proteção (“Viveiro de plantas” do Setor Mangueiral – 1ª etapa).¹ Objetiva a disponibilização de espaço para o lazer ativo e passivo, e para integração social dos futuros moradores da nova área habitacional e das áreas lindeiras. Integra esse sistema áreas verdes situadas na encosta, importante para a proteção dos solos nessa faixa.	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio as atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas do parques e unidades de conservação.
Área Remanescente	Corresponde a área não ocupada com parcelamento da Expansão do Setor Mangueiral .	

EXCEÇÕES: Usos e Atividades não admitidos

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

Zona A – via de atividades, centralidade:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores de grande porte (50-A/ 50.1);
- comércio por atacado (51-B);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- motéis (55-A/ 55.1-B);
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3
- uso industrial de grande porte
- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)

¹Faixa de proteção à Estação Ecológica do JBB, proposta pela Administração do Jardim Botânico de Brasília (JBB), na 1ª etapa do Setor Mangueiral.

2. OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de ocupação do solo estudados para a Expansão do Setor Manguelral correspondem: percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; população e densidade demográfica para as diferentes áreas do Setor; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nas unidades imobiliárias; subsolo, estacionamento e garagem; e tratamento de divisas.

a. Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/1979. O percentual mínimo para sistema de circulação não foi definido no PDOT, sendo decorrente dos projetos urbanísticos.

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

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) definido para os novos parcelamentos urbanos (art. 43, inciso I).

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

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

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.

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

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

Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC

Nos casos em que não houver levantamento nos órgãos acerca de demanda para EPC, deverá ser observado o percentual mínimo de 3,5% (três e meio por cento) do parcelamento para EPC.

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

Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU

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

b. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)

Os parâmetros de ocupação considerados neste estudo foram: 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 dois os coeficientes definidos no âmbito deste estudo: coeficiente de aproveitamento básico e coeficiente de aproveitamento máximo. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40). Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal não é aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado II de 4 (quatro). 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 que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para os lotes compatível com a taxa de ocupação, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas

Tabelas de Parâmetros deste Item. No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade de no mínimo 15%. Estudo ambiental poderá definir percentual maior que o indicado.

A **altura máxima** admitida para as edificações é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. A cota de soleira é a cota altimétrica do lote que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível de SICAD em escala 1:2000.

A cota de soleira é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. A cota de soleira é estabelecida de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

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

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.

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.)

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

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

Na **Tabela II** são apresentados estudos relativos aos parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, número de pavimentos admitido, altura máxima das edificações e taxa de permeabilidade.

Tabela II: Parâmetros de ocupação do solo para Expansão do Setor Mangueiral

USOS E ATIVIDADES	Coeficiente de aproveitamento		Número máximo de Pavimentos	Altura máxima das edificações (m)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
	Básico*	máximo			
Residencial - Habitação unifamiliar	1	1,5	---	10	10
Residencial Habitação coletiva	1	1,5	4	15,9	20
Comércio de bens e prestação de serviços	1	4	4	15,9	--
Industrial	1	2	--	15,9	20
Institucional e EPC	1	2	4	15,9	20
Misto	1	4	4	15,9	20

Observações:

- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7, observado que para lotes destinados a oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal não é aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino e a área específica destinada a edificação comum, como guaritas, administração e equipamentos de lazer.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Usos e atividades admitidos no Sistema de Espaços Verdes (faixa de amortecimento do Jardim Botânico, áreas verdes, parque urbano) devem estar previstos em plano de ocupação elaborado para a área e aprovado pela SEDHAB, com parâmetros específicos.
- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.

O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias (lotes) constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

c. Subsolo

É permitida a construção de subsolo nos lotes dos novos parcelamentos, desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

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

d. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias

Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção.

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

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

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

e. População e Densidade Demográfica

No tocante à densidade demográfica, conforme estabelecido pelo PDOT, a área de estudo enquadra-se nas categorias de baixa e média densidade populacional (Figura 6), devendo, portanto, serem adotadas as faixas de densidades de 15 a 50 habitantes e de 50 a 150 habitantes por hectare (ha), respectivamente.

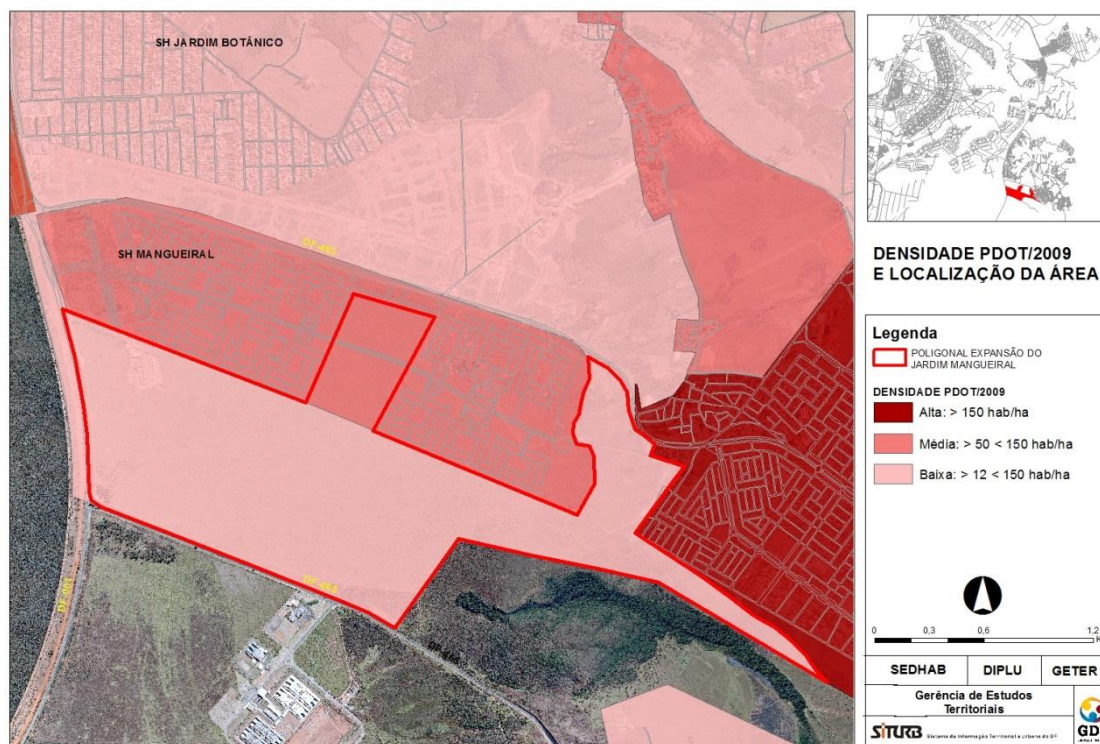


Figura 6: Densidade habitacional prevista no PDOT (Anexo III, Mapa 5).

A área de estudo possui 301,46 ha. Para 272,33 ha, o PDOT/2009 estabelece baixa densidade, o que corresponde à população máxima admitida de **13.616 habitantes**. E para os 29,13 ha restantes é definida média densidade, admitindo-se uma população máxima de **4.370 habitantes**.

O cálculo de unidades habitacionais pautou-se pela média de 3,37 habitantes/domicílio, adotada pela Subsecretaria de Habitação da SEDHAB² para o Programa Habitacional Morar Bem, obtendo-se **1.297 unidades habitacionais** na área de menor dimensão e **4.040 unidades habitacionais** na área maior, totalizando nas duas áreas **5.337 unidades habitacionais**.

Nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais, in verbis:

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

² Estudo realizado pela GETER/GEMOT, que utilizou dados da PDAD/2011-CODEPLAN de 19 Regiões Administrativas cuja renda média domiciliar é inferior a 10 salários mínimos – faixa de renda atendida pelo Programa Minha Casa Minha Vida – apurou a média de 3,7 habitantes por domicílio. No entanto, considerando a destinação da área objeto deste Estudo Urbanístico para o Programa Habitacional Morar Bem do GDF, aplicou-se a média de 3,37 habitantes por domicílio, obtida pela Subsecretaria de Habitação-SUHAB, tendo como base cadastro da CODHAB e de Entidades, beneficiários do Programa, conforme orientação constante do Ofício nº 200.000.029/2012 – DITEC/CODHAB.

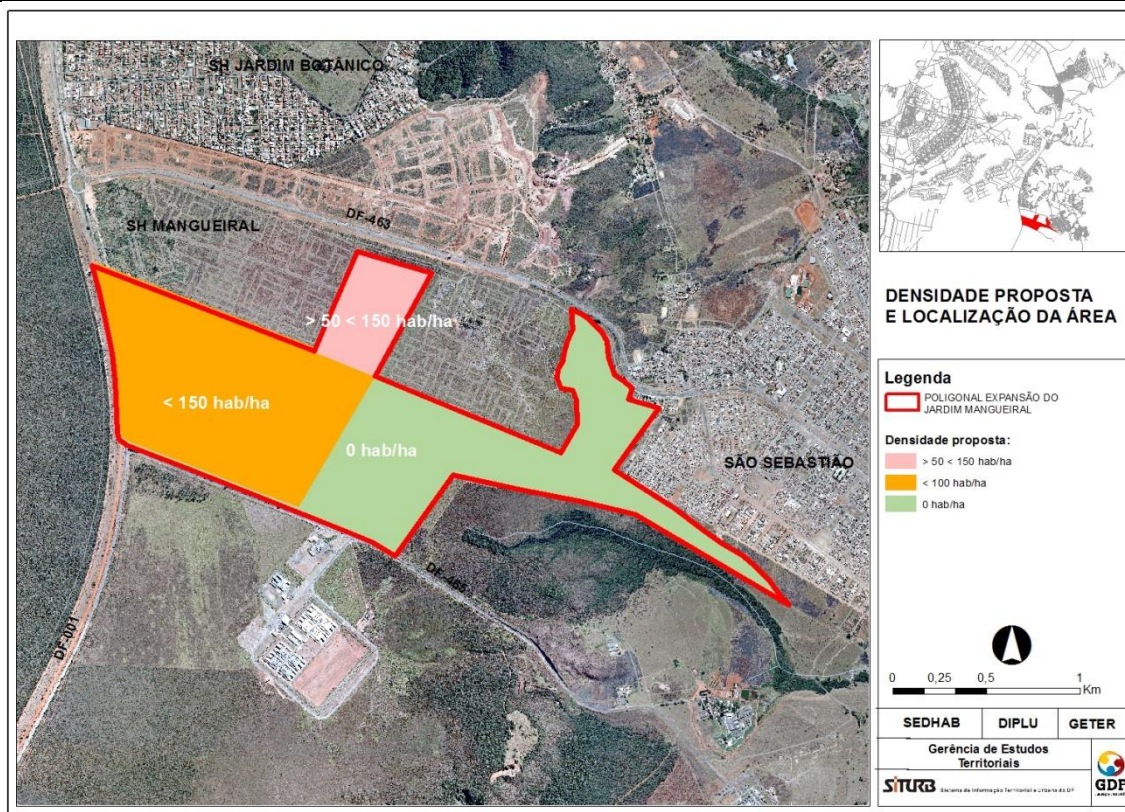
referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

O presente estudo considerou essa possibilidade de variação de densidade, objetivando o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região. A porção territorial adotada para a variação de densidade, nesse caso, inclui toda a área da poligonal de estudo para a qual foi definida baixa densidade demográfica.

A proposta apresentada na **Tabela III** busca uma distribuição racional de densidades na porção do Setor, para a qual foi estabelecida baixa densidade, liberando áreas sensíveis ao parcelamento do solo e permitindo uma ocupação do solo urbano mais compacta, conforme mostra a Figura 7.

Tabela III – variação de densidade demográfica

PORÇÃO TERRITORIAL	Densidade PDOT (hab/ha)	Área (ha)	Variação de Densidade (hab/ha)	População	Unidades Habitacionais (3,37 hab/dom)
Zona de Uso Controlado II	50 a 150	29,13	---	4.370	1.297
Zona de Uso Controlado II	15 a 50	136,17	0	0	0
		136,16	100	13.616	4.040
TOTAL		301,46	----	17.986	5.337



Este cálculo de população e de unidades habitacionais considera a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado para menor devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados no processo de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos.

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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

IV. RECOMENDAÇÕES DO ESTUDO PARA DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

Em razão da ocorrência de encosta na área de estudo da Expansão do Setor Mangueiral, buscou-se explicitar algumas soluções de drenagem na fonte e de microdrenagem que devem ser incorporadas ao projeto urbanístico. O objetivo primordial é diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja melhorando a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial. Almeja-se a implantação de um projeto de drenagem urbana sustentável que tenha como filosofia diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a velocidade de escoamento superficial da água e, principalmente, não transferir para jusante os impactos do parcelamento.

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

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

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

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relacionados aos grandes

lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções lúdicas que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

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

V. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

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

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

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

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

IV– DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente diretriz urbanística foi elaborada com o objetivo de atender à demanda da Política Habitacional do DF para a construção de unidades do Programa Habitacional de Interesse Social, especialmente no que concerne aos trabalhos da Comissão Técnica instituída por meio da Portaria nº 08, de 28 de maio de 2013.

Diante do disposto acerca da área, no zoneamento ambiental da APA da bacia do Rio São Bartolomeu, que não admite seu uso urbano, a elaboração destas diretrizes está amparada em posicionamento da Assessoria Jurídica-Legislativa – AJL da SEDHAB, que faculta sua emissão para atender ao interesse público.

No entanto, conforme posicionamento citado, a ocupação urbana da área depende de estudo a ser realizado acerca do Rezoneamento da APA da bacia do rio São Bartolomeu, que poderá dispor sobre o seu uso urbano.

EQUIPE TÉCNICA

EQUIPE TÉCNICA – *Dezembro/2013*

Elaboração:

Giovanna de Oliveira Cardoso – Analista Planejamento e Gestão - GETER/DIPLU/SUPLAN

Cristina Rodrigues Campos - Analista Planejamento e Gestão - GETER/DIPLU/SUPLAN

Coordenação técnica:

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

Coordenação Geral:

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

Supervisão:

Rômulo Andrade de Oliveira – Subsecretário de Planejamento Urbano - SUPLAN

APÊNDICE A

APÊNDICE A
FUNDAMENTOS
Estudo Urbanístico
Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

I) 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, que englobam a Expansão de Santa Maria.

1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, a área em estudo está inserida em Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II (Figura 1- Apêndice A).

Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

(...)

VIII – áreas urbanas em parte da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu;

(...)

Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

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:

2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT

O PDOT/2009 propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. A estratégia que incide na área e seu entorno são de Oferta de Áreas Habitacionais, Estruturação Viária e Implantação de Polo Multifuncional (Figura 1- Apêndice A).

a) 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, a expansão do Manguelral (inciso XXVI do art. 135) é uma das áreas incluídas nessa estratégia. A área foi definida 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. Nela 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.”

b) Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

No limite norte do Setor Manguelral e, portanto, nas proximidades da expansão do Setor Manguelral 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 devem ser elaborados, em conjunto, pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal e submetidos à anuência do CONPLAN (Art. 116).

c) Estratégia de Polo Multifuncional

Nas proximidades da expansão do Setor Manguelral, está prevista a implantação de um Polo Multifuncional. Essa estratégia tem por objetivo fomentar o desenvolvimento de subcentralidades no território vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, ou seja, dotar a área de oferta de bens e serviços próximo ao Polo, a fim de diminuir a necessidade de deslocamentos da população do Manguelral, do Jardim Botânico e de São Sebastião para as áreas centrais do DF.

Dentre as atividades prioritárias previstas, estão a disponibilização de área para centro e cultural associados às atividades de comércio de bens e serviços integrados à habitação coletiva. Seus diferentes usos dão ênfase em equipamento de pequeno porte de saúde, educação, segurança, abastecimento, cultura, esporte e lazer. Em detalhe, os parágrafos 1º a 3º do art. 138, do PDOT, e o art. 139, que orientam a elaboração de proposta de intervenção no Polo:

- “§ 1º Os Polos Multifuncionais serão implantados em um raio de 600m (seiscentos metros) dos terminais de integração da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3B, desta Lei Complementar.
- § 2º Os Polos Multifuncionais deverão abrigar espaços para oferta de emprego, comércio e serviços, lazer, esporte, cultura e moradia para diferentes faixas de renda.
- § 3º A implantação dos Polos Multifuncionais está condicionada à implantação prévia da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.
- Art. 139. Deverá ser elaborada proposta de intervenção para cada Polo Multifuncional instituído, contendo no mínimo:
- I – delimitação do perímetro do Polo;
 - II – finalidade da intervenção;
 - III – programa básico;
 - IV – estudo de viabilidade econômica e ambiental;

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Manguelral

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

V – projeto urbanístico.

§ 1º A proposta de intervenção será previamente submetida à anuência do CONPLAN.

§ 2º Os projetos específicos de cada Polo Multifuncional deverão ser submetidos a Estudos de Impacto de Vizinhança para obtenção do licenciamento e aprovação.

§ 3º Deverão ser incentivadas parcerias público-privadas para a viabilização da implantação dos Polos Multifuncionais no território. ”

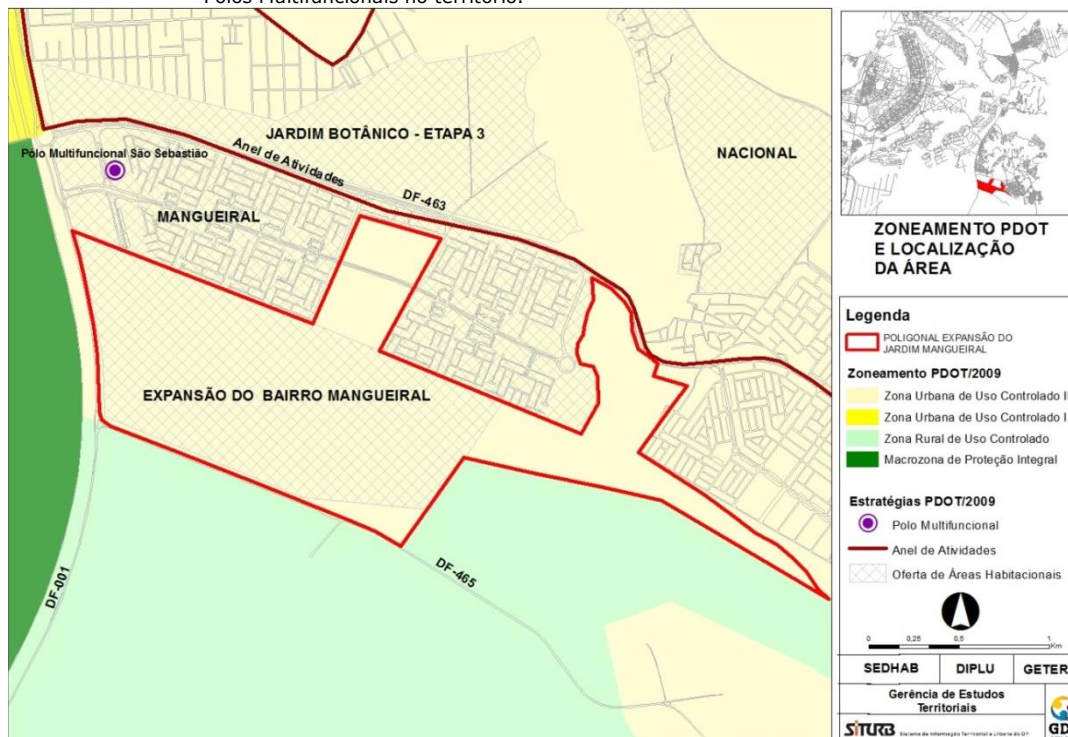


Figura 1 – Zoneamento e Estratégias de Ordenamento PDOT

3. Densidade demográfica do PDOT/2009

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de estudo enquadra-se nas categorias de baixa e média densidade populacional (Figura 6- DIUR09/13), devendo, portanto, ser adotada as faixas de densidades de 15 a 50 habitantes e de 50 a 150 habitantes por hectare (ha), respectivamente.

A área de estudo possui 301,46 ha como um todo. O PDOT/2009 estabelece densidades diferenciadas dentro da poligonal da Expansão do Setor Mangueiral, sendo baixa densidade para a porção de 272,33 ha, o que corresponde à população máxima admitida de 13.616 habitantes, e média densidade para a porção de 29,13 ha, admitindo-se uma população máxima de 4.370 habitantes.

II) SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área de implantação do Setor Habitacional Mangueiral localiza-se no imóvel denominado PAPUDA I ou Santo Antônio da Papuda, desmembrado do município de Luziânia — GO e incorporado ao Território do Distrito Federal, em terras adquiridas e desapropriadas, de acordo com DESPACHO N.º 044/2005 — NUTOP/TERRACAP (processo nº 0392.017326/2009).

Segundo fontes de dados georeferenciados da SIURB/SEDHAB (shapes TERRACAP), a situação fundiária da área de estudo encontra-se totalmente em área desapropriada (Figura 2- Apêndice A).

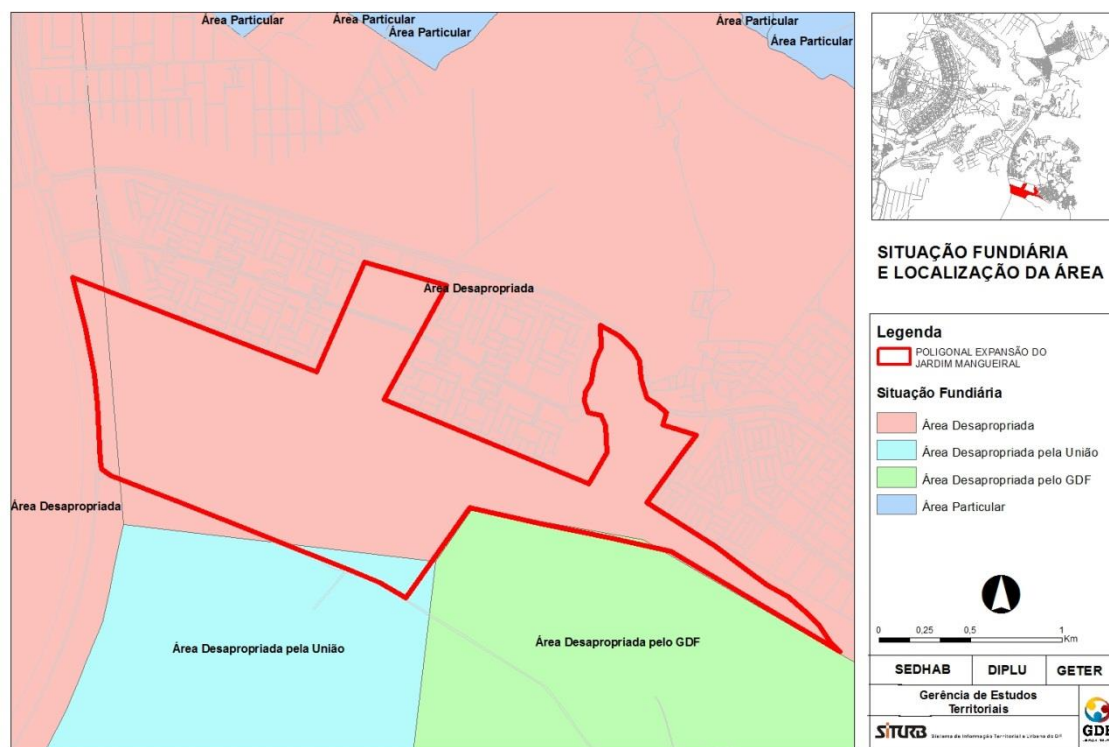


Figura 2: Situação fundiária da área (Fonte: SIURB/SEDHAB - TERRACAP).

III) DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS

São apresentadas, a seguir, as diretrizes estabelecidas em planos setoriais para A Expansão do Setor Habitacional Mangueiral: Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU e Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU.

1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

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.

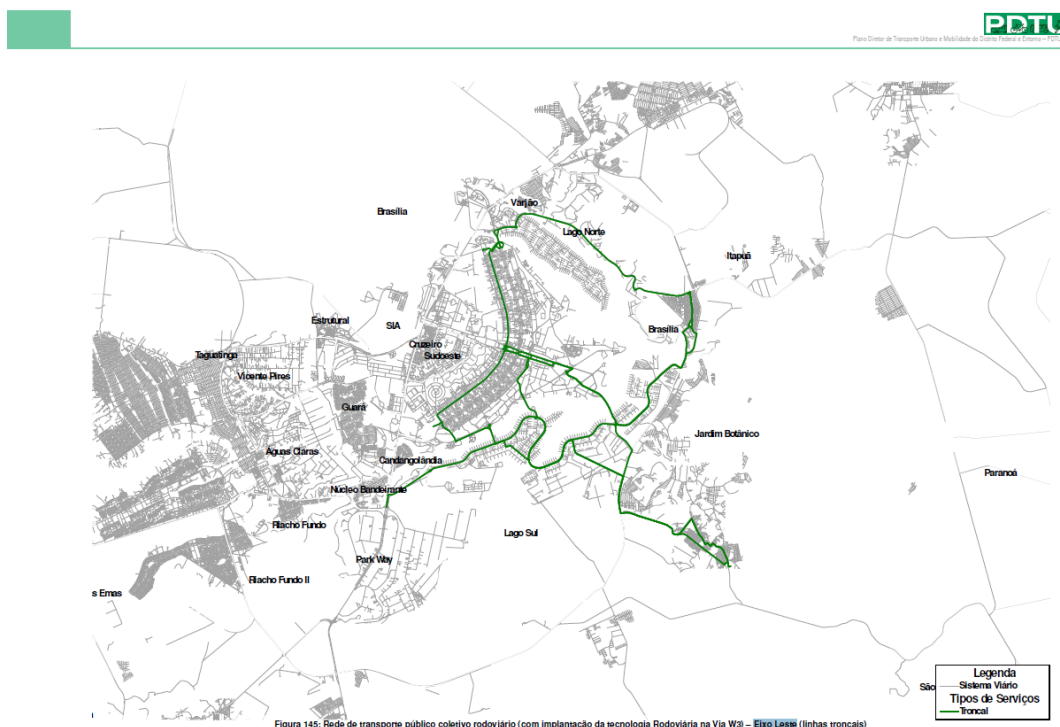


Figura 3 – PDTU – Eixo Leste

2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU -ver tópico drenagem pluvial

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 detenção 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.

IV) ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

De acordo com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (**PDAD 2013**), São Sebastião possui uma população de 97.977 habitantes e média de moradores por domicílio urbano de 3,58 pessoas.

A ocupação predominante da população economicamente ativa é essencialmente voltada para o Comércio, Serviços Gerais, Serviços Pessoais e Construção Civil, prevalecendo-se empregos com carteira de trabalho assinada. A renda domiciliar da localidade concentra-se entre 2 a 5 salários mínimos mensais (**Gráfico 1**). Em São Sebastião, somente um terço dos seus moradores que trabalham, está ocupado na própria Região Administrativa.

Quanto à escolaridade da população total da RA, destaca-se o quantitativo de pessoas com fundamental incompleto. O ensino médio completo é a segunda escolaridade com maior número de pessoas.

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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



Fonte: PDAD 2013

Gráfico 1 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar

V) ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a definição destas diretrizes urbanísticas foram levantados aspectos ambientais da área de Expansão do Setor Manguelral, relativos às unidades de conservação que se inserem na poligonal de abrangência das diretrizes ou nas suas imediações; ao diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF; e ao Estudo Ambiental do Jardim Manguelral elaborado no âmbito do seu licenciamento ambiental (constante do MDE-PH-015/09). 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.

1. Unidades de Conservação

Apresenta-se a seguir as interfaces da área objeto destas diretrizes com unidades de conservação instituídas no território do Distrito Federal, particularmente com relação a Área de Proteção Ambiental – APA do rio São Bartolomeu e Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília.

a) Área de Proteção Ambiental – APA do São Bartolomeu

A área destinada a expansão do Setor Habitacional Manguelral está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, cujo zoneamento ambiental - Lei 1.149, de 11 de julho de 1996 - divide o território da APA em nove zonas, caracterizadas e com os usos permitidos especificados. A maior parte encontra-se na Zona de Uso Especial 2 e uma parte menor encontra-se nas Zonas de Uso Especial 1 e de Uso Restrito. Estas zonas possuem as seguintes características e restrições ambientais:

"Art. 3º [...]

[...]

I – Zona de Uso Restrito – ZUR, que corresponde às áreas a serem inundadas por reservatórios e às bordas das chapadas e encostas onde se encontram remanescentes de vegetação nativa, com interesse para recarga de lençóis freáticos, proteção das bordas e encostas e manutenção de estoques genéticos, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) conservação de pastagem nativa;
- c) agropecuária extensiva;
- d) empreendimentos localizados, da categoria extrativismo mineral, classe 2, de acordo com o que dispõe o Decreto federal de 15 de fevereiro de 1991, publicado no Suplemento da Diário Oficial da União de 18 de fevereiro de 1991, pág. 1;

IV – Zona de Uso Especial 1 – ZUE 1, que corresponde às poligonais de proteção hídrica das captações de água sob a supervisão da Companhia de Água e Esgotos de Brasília – CAESB, de acordo com o Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;
- b) silvicultura;

V – Zona de Uso Especial 2 – ZUE 2, que corresponde às áreas de florestamento e fruticultura remanescentes de projetos implantados pela PROFLOSA S.A. - Florestamento e Reflorestamento, constituindo manchas de interesse especial para proteção, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) preservação;
- b) conservação;
- c) silvicultura;"

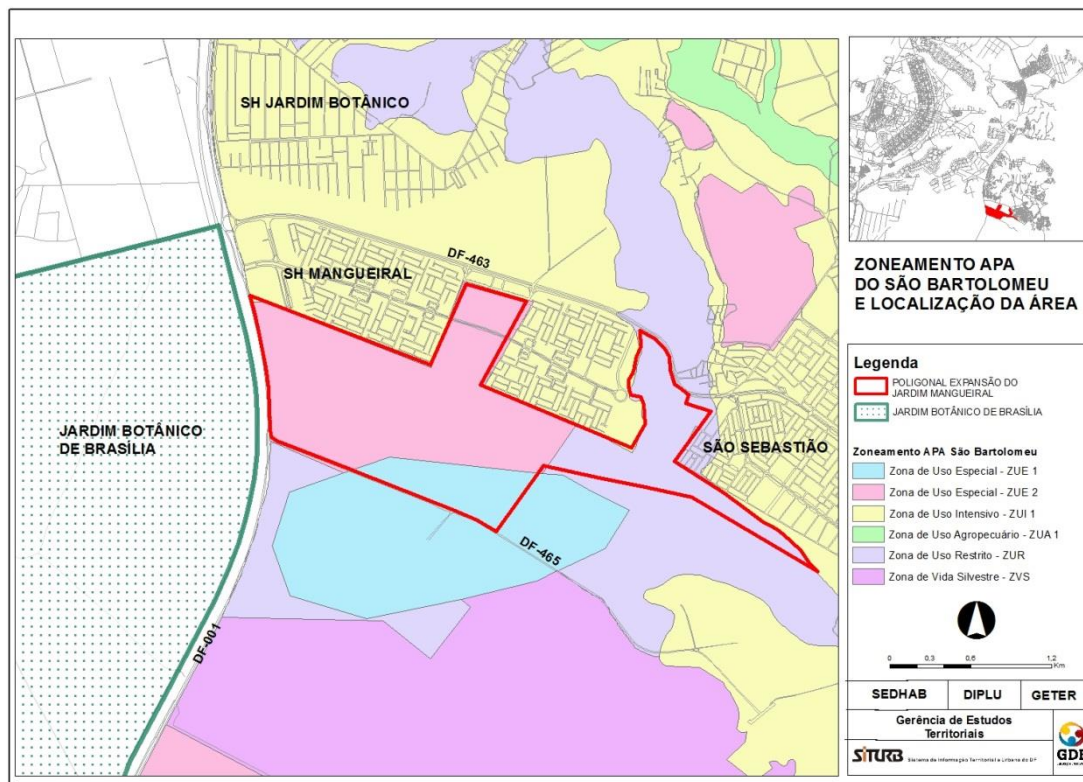


Figura 4: Situação da área no zoneamento da APA do São Bartolomeu.

De acordo com a legislação vigente, o uso urbano não é admitido na área, da expansão do Setor Habitacional Manguelral. Ressalta-se que a futura ocupação do setor deve estar condicionada à confirmação do uso urbano na revisão do rezoneamento da APA do rio São Bartolomeu, que se encontra em andamento.

b) Unidades de conservação no entorno

No limite oeste da Expansão do Setor Habitacional Mangueiral encontra-se a Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília, unidade de conservação de proteção integral de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC.

A Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília foi criada pelo Decreto nº 14.422/92 e ampliada pelo Decreto nº 17.277/96, englobando uma área total de aproximadamente 4.500 hectares. É administrada pelo Governo do Distrito Federal. A área também abriga um dos principais remanescentes de vegetação nativa de cerrado localizados dentro da APA Gama e Cabeça de Veado e juntamente com a Reserva Ecológica do IBGE e a Estação Ecológica da UnB compõem uma das Zonas Núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado Fase I.

Esta unidade de conservação teve seu zoneamento ambiental estabelecido recentemente quando da elaboração do respectivo Plano de Manejo (Figura 5- Apêndice A). Também foi estabelecida a zona de amortecimento onde se deve passar a ter um rigor acentuado no controle das atividades ali existentes. Todavia, o ato legal para o reconhecimento de ambos os zoneamentos propostos para o manejo da UC ainda não foram oficialmente publicados.

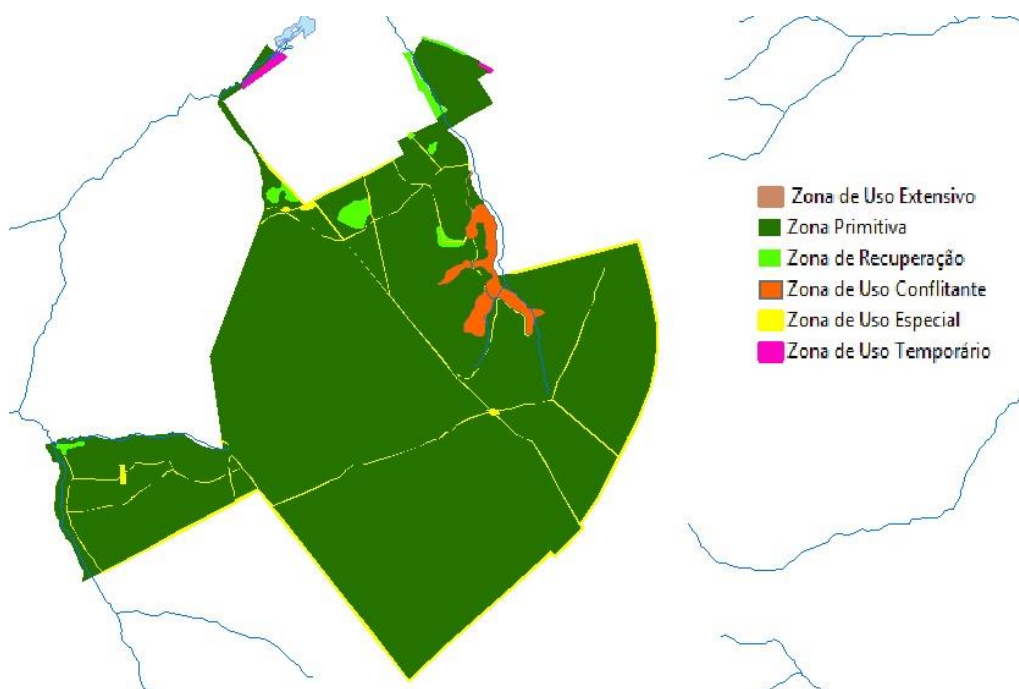


Figura 5 - Zoneamento Ambiental proposto pelo Plano de Manejo para a ESEC Jardim Botânico

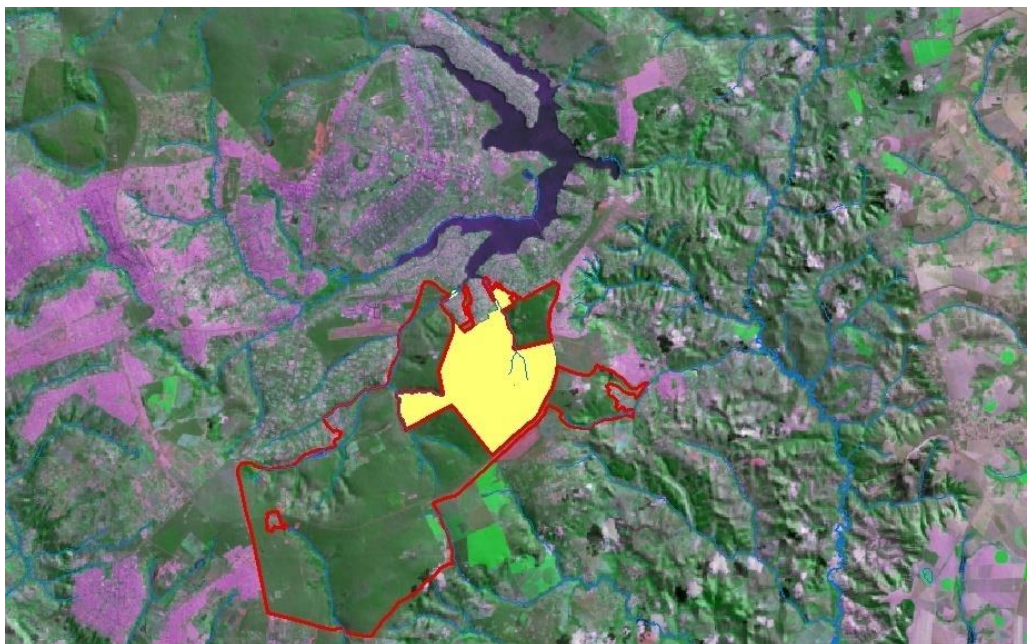


Figura 6- Representação da Zona de Amortecimento da ESEC Jardim Botânico (em vermelho).

2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

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

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

O mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, elaborado pela SEDHAB a partir dos mapas de geomorfologia e de sensibilidade à erosão do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF (Figura 7- Apêndice A), evidencia que a expansão do Setor Mangueiral corresponde a áreas de baixa sensibilidade, situada em região de plano elevado e onde não ocorrem solos e declividade associados ao risco à erosão. Os maiores declives são observada a leste, fora dos limites do setor em direção ao núcleo urbano de São Sebastião, de maneira que o planejamento de ocupação dessa porção do setor deve considerar sua proximidade a essas áreas mais sensíveis.

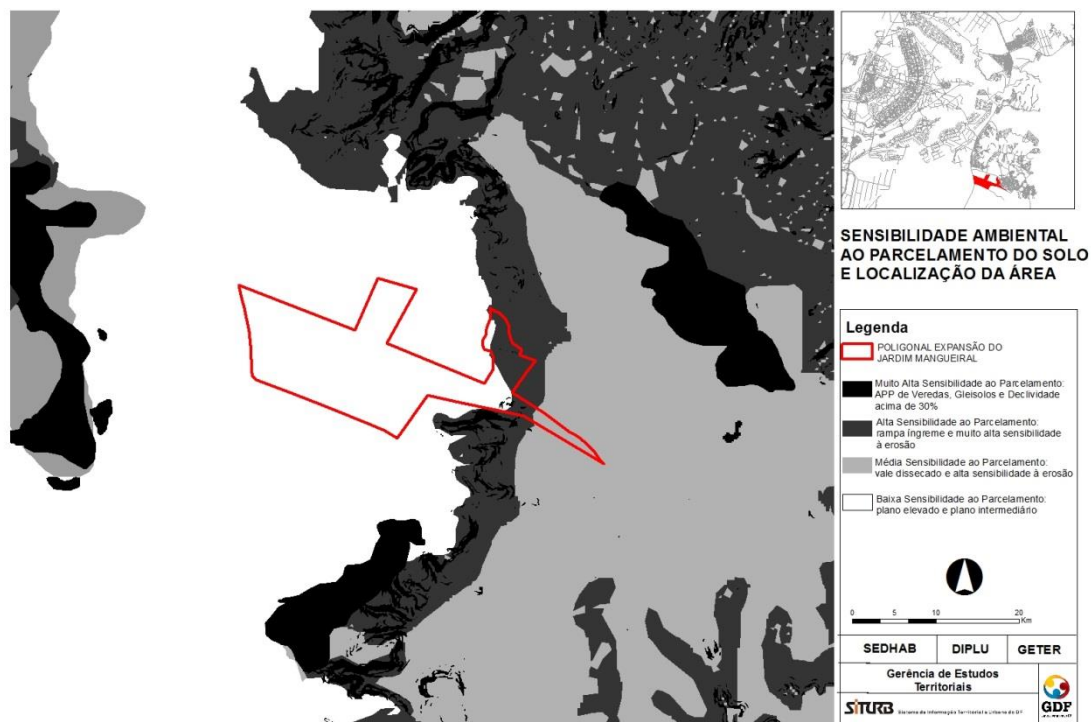


Figura 7: Mapa de Sensibilidade Ambiental ao Parcelamento do Solo Urbano
(Fonte: SEDHAB – cruzamento de mapas de Geomorfologia e Sensibilidade à Erosão do ZEE/DF).

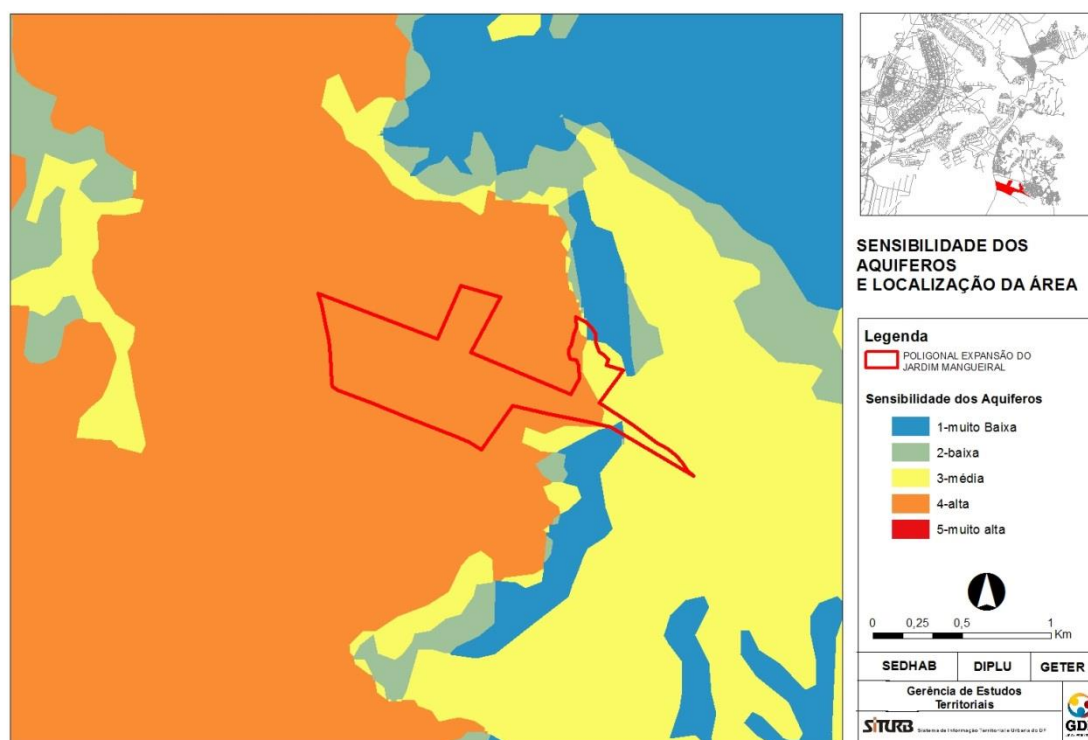


Figura 8: Mapa de sensibilidade à recarga de aquíferos (Fonte: ZEE-DF)

Quanto à recarga de aquíferos, a expansão do Setor Mangueiral apresenta alta sensibilidade de acordo com Mapa do ZEE/DF (Figura 8- Apêndice A), aspecto que deve condicionar a ocupação à adoção de medidas que fovoreçam a infiltração de água, e grantam a permeabilidade do solo em pelo menos 20% da área do Setor.

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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

Observa-se que, com relação a cobertura vegetal, a área não possui remanescentes de vegetação nativa, segundo mapa do ZEE-DF elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009 (Figura 9- Apêndice A). Anteriormente, a área foi desmatada e ocupada com plantio de mangueiras, parte do projeto de reflorestamento da PROFLOTA. A partir da falência dessa empresa, as mangueiras foram retiradas. Apesar desse desmatamento e do ciclo de incêndios anuais, a vegetação nativa do Cerrado encontra-se em lenta recuperação em alguns trechos da poligonal.

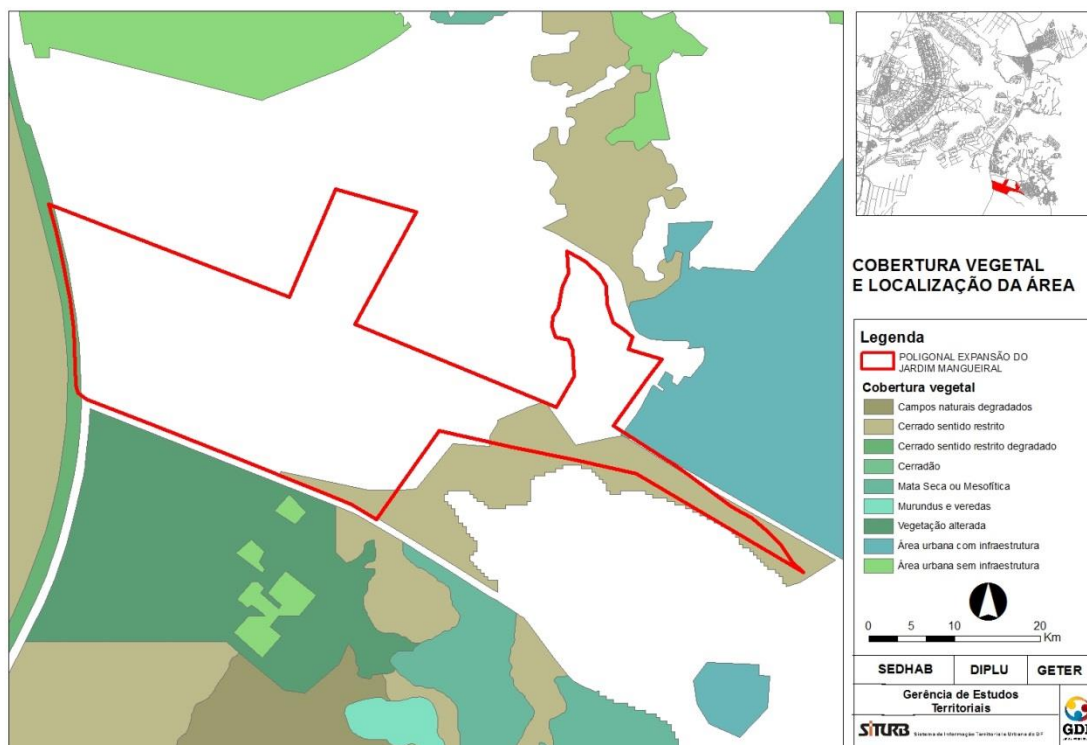


Figura 9 – cobertura vegetal da região(fonte: shapes ZEE/DF)

3. Recomendações do Estudo Ambiental

Foram transcritas a seguir informações do Memorial Descritivo do Jardim Mangueiral, MDE-PH-015/09, que referem-se ao EIA/RIMA elaborado para o parcelamento, e apresentam aspectos relevantes para a análise da área da expansão do Mangueiral.

Relevo

A área do Setor Habitacional Mangueiral situa-se entre as cotas 1.065m e 1.145m na unidade geomorfológica denominada "Chapada de Brasília". Trata-se de uma área com declive constante, caindo em média 3% na direção oeste-leste. Na extremidade leste, ocorre uma ruptura de declive e o caimento torna-se mais acentuado em direção à cidade de São Sebastião.

Este trecho de declive mais acentuado apresenta inclinações inferiores a 20°. No entanto, para caracterizar o relevo desta região, o EIA-RIMA classificou-a como "borda de chapada". Esta classificação baseou-se nas características geomorfológicas de fragilidade ambiental e na existência de nascentes; foi adotada em detrimento da Resolução CONAMA nº 303/2002, cujo critério de definição de chapada/escarpa é a presença de declividade com inclinação maior que 45° (100%).

Solos

Mais de dois terços do solo da área do parcelamento são constituídos de Metarritmito Arenoso capeado por latossolo vermelho escuro. Ao longo da linha de ruptura de declive da chapada, há ocorrência de latossolo vermelho-escuro e vermelho-amarelo.

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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

Quando as condições naturais (permeabilidade, cobertura vegetal) são alteradas, os principais problemas geotécnicos que ocorrem nos latossolos são:

- . formação de sulcos na superfície que podem evoluir para ravinas e ao atingir o lençol freático, originar processos erosivo de voçorocamento.
- . suscetibilidade à compactação superficial e conseqüente redução da recarga dos aquíferos
- . suscetibilidade à colapsividade, provocando recalques em fundações rasas pelo colapso estrutural do solo.

Hidrografia

A área do projeto insere-se na região hidrográfica do Paraná, mais especificamente na bacia do Rio São Bartolomeu, sub-bacia do ribeirão Santo Antônio da Papuda, sendo o Rio São Bartolomeu o principal curso d'água dessa bacia.

Ventos

A Rosa dos Ventos indica que a partir do Setor Habitacional Mangueiral, a direção dos ventos na região incide cerca de 78,1% em direção ao Jardim Botânico de Brasília; 5,8% em direção ao complexo da Papuda, 4% em direção aos Condomínios do Jardim Botânico e 12,1% em direção à cidade de São Sebastião.

Drenagem Pluvial

A situação atual da área, antes das impermeabilizações decorrentes da implantação do empreendimento, favorece os processos de retenção e infiltração das águas precipitadas sobre o solo. O escoamento superficial das águas pluviais não ultrapassa 20%, acompanhando o caimento do terreno na direção oeste-leste, contribuindo para a bacia do ribeirão da Papuda.

As recomendações constantes do estudo ambiental e da Licença de Instalação emitida pelo IBRAM (MDE-PH-015/09, do Mangueiral – Licença ambiental SEMARH nº 012/2006) são, entre outras:

Evitar espaços abertos residuais desconectados da malha urbana que possam promover novas invasões.

Privilegiar no projeto urbanístico definitivo, sempre que possível, os deslocamentos dos pedestres em relação à circulação motorizada.

Atender a Lei Federal nº 10.098/2000 e o Decreto Federal nº 5.296/2004, que estabelecem normas gerais e critérios básicos para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Apresentar detalhamento do Estudo Urbanístico para o Bairro Mangueiral, com cálculo de distribuição de áreas públicas, de forma que totalize o mínimo de 35% da área da gleba. Dimensionamento final da população de projeto e dimensionamento dos Equipamentos Públicos Comunitários para o atendimento às necessidades da população.

Adoção, nos estudos urbanísticos, sempre que possível, de soluções que favoreçam indução da infiltração da água, tais como instalação de calha nos telhados para captação de águas de chuva e tubulações para conduzi-las a "caixa de recarga", maximização das áreas verdes, pequenas bacias de acumulação, "pavimentos verdes" para pátios, garagens, quintais e estacionamentos etc.

O estudo ambiental elaborado para o setor Mangueiral alerta para a fragilidade do solo em decorrência de alteração em suas condições naturais, ressaltando os problemas geotécnicos, como formação de sulcos, compactação, redução de recarga de aquíferos e suscetibilidade à colapsividade. Indica, ainda, medidas que favoreçam a infiltração da água, no sentido de manter, em parte, as condições anteriores a implantação do empreendimento de recarga de aquíferos.

4. Aspectos do saneamento ambiental

O sistema de abastecimento que atende atualmente ao Setor Habitacional Mangueiral é o sistema de poços tubulares profundos, indicado no EIA/RIMA (Licença Prévia nº 012/2006). Num segundo momento está previsto a captação superficial no Rio São Bartolomeu, em São Sebastião (ADASA ou CAESB), conforme consta no vol. III, do Processo nº 121.000.248/2007 (fls. 417).

No entanto, a expansão do parcelamento fica condicionada à viabilidade de abastecimento de água, após consulta à CAESB e ADASA. No caso da inviabilidade de atendimento pelo sistema de redes, a cargo da CAESB, deve ser consultada a Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Ambiental do DF – ADASA, para verificar a capacidade hídrica e as condicionantes de projeto. A solução a ser adotada deve observar as medidas necessárias para que se evitem danos ambientais e que possibilitem a utilização dos recursos naturais de forma sustentável.

A solução de esgotamento sanitário definida pela CAESB para a 1ª etapa do Jardim Mangueiral é a implantação de redes coletoras de esgoto, interceptor e interligação com a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) de São Sebastião, e o lançamento final dos dejetos no Ribeirão Papuda, conforme Licença Prévia nº 012/2006 e no documento Infraestrutura no Mangueiral, constantes no vol. III, do Processo nº 121.000.248/2007 (fls. 421). No caso da inviabilidade de atendimento pelo sistema atual, a solução alternativa de esgotamento sanitário deverá ser definida pela ADASA e CAESB. Deverão ser consideradas as formas de garantir o controle da poluição dos corpos d'água utilizados como receptores de esgoto sanitários tratados. Caso sejam adotadas fossas sépticas, pela CAESB, devem ser avaliados seus impactos ambientais.

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 deverá seguir o mesmo padrão implantado na 1ª etapa do Jardim Mangueiral, conforme Licença Prévia nº 012/2006 e documentos constantes no vol. III, do Processo nº 121.000.248/2007 (fls. 424).

VI) PROJETO URBANÍSTICO DO SETOR MANGUEIRAL

O Setor Jardim Mangueiral consiste em parcelamento aprovado, registrado e em fase de implantação pela CODHAB, em parceria público-privada (PPP) com a empresa Jardins Mangueiral, conforme processo nº 121.000.248/2007 e 0392-017.326/2009 (CODHAB).

O projeto do Setor Mangueiral, Região Administrativa de São Sebastião, engloba área de 200,11 hectares, prevê população de 30.000 habitantes e uma densidade de 149,9 habitantes / hectare.

Tabela I - Dados do projeto urbanístico do Setor Mangueiral (MDE-PH-015/09).

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas.		Jardim Mangueiral - dados do MDE-PH-015/2009			
Destinação	Área	QUADRO ANALÍTICO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM CONDOMÍNIOS			
Uso do solo	% da poligonal	Tipo de habitação:	População estimada	% da poligonal	Quantidade de unidades habitacionais*
1a) Uso Residencial: Condomínios Urbanísticos	59,69%	Unifamiliar	18.000	16,55%	4.800
1b) Uso Misto: Comercial de bens e serviços + Coletivo + Industrial	5,23%	Coletiva	12.000	2,13%	3.200

Diretrizes Urbanísticas – Expansão do Setor Habitacional Mangueiral

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

1c) COL (templo + adm + clube)	1,00%	TOTAL	30.000	18,69%	8.000
1d) EPC (educação + saúde + segurança)	3,11%	POLIGONAL: 200,11 ha. DENSIDADE (bruta): 149,9 habitantes/ha			
1e) PLL	0,28%	* Censo IBGE, São Sebastião - índice médio: 3,75 habitantes por unidade habitacional			
1. Subtotal(a+b+c+d+e)	69,31%	Usos permitidos no Setor Habitacional Mangueiral:			
2.Sistema de circulação* (vias, calçadas, estacionamentos, ciclovias)	10,62%	A. Uso Exclusivamente Residencial: QuadrasCondominiais			
3-Espaços Livres de Uso Público (ELUP)	20,07%	B. Uso Misto Local: Comercial de bens/serviços, coletivo e industrial (pequeno porte)			
Total - área da gleba(200,11 ha)*	100,00%	C. Uso Misto Regional: Comercial de bens/serviços, coletivo e industrial (pequeno porte)			
Lotes privados (a+b+c+e)	66,20%	D. Uso Coletivo e Uso Coletivo do tipo Institucional ouComunitário (EPC)			
Áreas públicas (1d+2+3)	33,80%	E. Uso comercial: PLL			
*A área totalda gleba(200,11 ha) inclui faixas de domínio das rodovias - DF001 e DF463 - inseridas dentro da poligonal.					

O projeto tem quadras com habitações de interesse social, com diversidade de tipologias, com atividades de comércio, serviços e uso institucional dispostas ao longo da avenida central (Figuras 10 e 11- Apêndice: detalhe da Avenida e da Praça de atividades).

Sugere-se que a área seja integrada a proposta do projeto urbanístico do Setor Mangueiral (SHMA), especificamente com a área denominada “Jardins do Mirante”, indicada na Figura 10.



Figura 10: detalhe do Projeto Urbanístico do SHMA (1) – Jardins do Mirante.

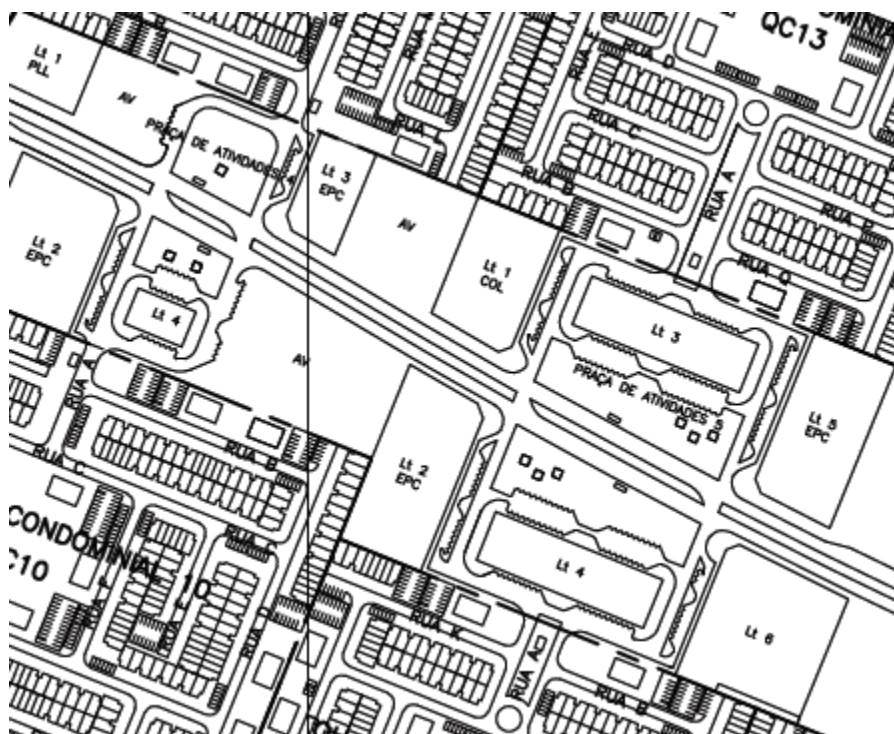


Figura 11: detalhe do SHMA (1) –Avenida e Praça de atividades.