



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

Folha nº  
Processo nº 390.000.135/2013  
Rubr.: MAT: 2619466

# Diretrizes Urbanísticas

## Setor Habitacional Vicente Pires

**DIUR 02/2015**

Setor Habitacional de Regularização Vicente Pires

Processo: 390.000.135 /2013

Data: Setembro/2015

ELABORAÇÃO:

\_\_\_\_\_  
Diretora da Unidade de  
Planejamento Territorial  
Central Adjacente 2 - DICAD  
e Subsecretária de Unidades  
de Planejamento - SUTER

SUPERVISÃO:

\_\_\_\_\_  
Subsecretária de Unidades de  
Planejamento Territorial  
SUTER/SEGETH

APROVO:

\_\_\_\_\_  
Secretário de Estado de  
Gestão do Território e  
Habitação  
SEGETH

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>II. POLIGONAL DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES .....</b>	<b>3</b>
<b>III. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>5</b>
1. USO DO SOLO .....	7
2. OCUPAÇÃO DO SOLO.....	13
A. POPULAÇÃO E DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	13
B. ÁREAS PÚBLICAS .....	22
C. UNIDADES IMOBILIÁRIAS .....	25
D. SUBSOLO, ESTACIONAMENTOS E VAGAS DE GARAGEM.....	29
E. TRATAMENTO DE DIVISAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS .....	30
<b>IV. DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO.....</b>	<b>31</b>
<b>V. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>33</b>
<b>VI. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AOS SERVIÇOS PÚBLICOS E CONCESSÕES .....</b>	<b>34</b>
1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO .....	35
2. DRENAGEM PLUVIAL.....	35
3. RESÍDUOS SÓLIDOS .....	36
4. DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA.....	36
5. REDE TELEFÔNICA .....	36
<b>VII. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>37</b>
<b>APÊNDICE A .....</b>	<b>39</b>
1. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009.....	40
1.1. MACROZONEAMENTO - PDOT.....	40
1.2. ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT .....	41
A) ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	41
B) ESTRATÉGIA DE DINAMIZAÇÃO .....	42
D) ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO .....	45
E) REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO .....	45
1.3. DENSIDADE DEMOGRÁFICA DO PDOT/2009 .....	46
2. DIRETRIZES DO PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO TOMBADO E DE PLANOS SETORIAIS .....	47
2.1. PLANO DIRETOR DE TRANSPORTE URBANO – PDTU.....	49
2.2. PLANO DIRETOR DE DRENAGEM URBANA – PDDU .....	50
2.3. PLANO DE GERENCIAMENTO INTEGRADO DE RECURSOS HÍDRICOS – PGIRH .....	50
3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS .....	52
4. ASPECTOS AMBIENTAIS.....	53
A) ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA DO PLANALTO CENTRAL.....	53
B) PARQUE NACIONAL DE BRASÍLIA .....	54
C) FLORESTA NACIONAL DE BRASÍLIA .....	55
5. PROJETO URBANÍSTICO PRIMEIRA VERSÃO – ÁREA DE REGULARIZAÇÃO .....	61

## **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

### **SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES**

#### **APRESENTAÇÃO**

A Secretaria de Estado de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH do Distrito Federal, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

As diretrizes urbanísticas se constituem em uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, e são definidas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pela Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2 - DICAD, subordinada à Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER, estabelece as diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Vicente Pires, a serem observadas na elaboração de planos de ocupação e projetos urbanísticos para parcelamentos inseridos no Setor.

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

#### **I. INTRODUÇÃO**

As ações da SEGETH, no que tange à ocupação do território, objetivam promover sua implementação de forma ordenada. Nesse sentido, as diretrizes urbanísticas, ora definidas, estabelecem orientações relativas ao uso e a ocupação do solo para o Setor Habitacional Vicente Pires - SHVP. Visam subsidiar a regularização das ocupações informais que ocorrem no mesmo, como também dispõem sobre o uso e ocupação de parcela de área não ocupada no Setor, denominada Cana do Reino. As diretrizes, assim conformadas, objetivam orientar o desenvolvimento urbano do Setor como um todo, bem como propiciar sua articulação com as áreas urbanas adjacentes, consolidadas e em planejamento, como Águas Claras e Taguatinga e o Setor Habitacional Jóquei Clube, respectivamente.

Assim, nessa perspectiva, os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, no Setor, devem observar o disposto nessas diretrizes.

O Setor Habitacional Vicente Pires encontra-se, em sua maior parte ocupado com parcelamentos urbanos informais, predominantemente destinados à população de renda média, ocorrendo na porção oeste assentamento de população de baixa renda. A ocupação informal gerou uma série de problemas como desarticulação do tecido urbano, dificuldades de acesso e circulação, além de deficiências de equipamentos públicos para atendimento à população residente. Integra, também, o Setor área não parcelada, ao norte da Estrada Parque Ceilândia, na encosta do córrego Cana do Reino.

A definição das diretrizes urbanísticas para o Setor se fundamenta na análise integrada das dinâmicas ambientais e urbanas com influência na região. Foram levantadas as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e informações acerca de planos

setoriais, aspectos ambientais, aspectos socioeconômicos, conforme apresentadas no **Apêndice A**.

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

Constam do presente documento: diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes para o sistema viário, diretrizes para aplicação de instrumentos urbanísticos, e recomendações para saneamento ambiental. Os aspectos e parâmetros expostos estão relacionados ao potencial urbano do Setor Habitacional Vicente Pires - SHVP, abordado de maneira preliminar, uma vez que, quando do licenciamento ambiental dos parcelamentos inseridos no Setor, alguns desses parâmetros podem passar por adequação.

## **II. POLIGONAL DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES**

O Setor Habitacional Vicente Pires - SHVP teve sua poligonal definida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803/2009 e sua atualização, Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012. A área integra Estratégia de Regularização Fundiária Urbana como Setor de Regularização (PDOT/2009, Anexo II, Mapa 2).

Para efeitos de regularização, o PDOT/2009 (art. 125, § 2º) define situações nas quais é admitido ajuste da poligonal dos Setores Habitacionais em até 10% da sua área. O ajuste deve ser introduzido com a finalidade de garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e à realocação de unidades imobiliárias a serem desconstituídas:

*§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais definidos no Anexo II, Mapa 2, desta Lei Complementar, poderão ser reajustados quando da elaboração dos projetos de urbanismo, visando garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e à realocação de unidades imobiliárias desconstituídas, respeitado o limite de 10% (dez por cento) da área original. (PDOT/2009)*

Em 2012, o então Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR constatou, no âmbito do projeto de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires, sob sua análise, a necessidade de ajuste da poligonal do Setor, para que fosse alcançado o mínimo de 10% de área pública, destinada a Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e Espaços Livres de Uso Público, conforme facultado pelo PDOT/2009. Assim, visando atender à demanda por equipamentos públicos, o GRUPAR, por meio do Ofício nº 243/2012 – GRUPAR (777.001.342/2012), solicitou a inclusão da área do Taguaparque e faixa de área situada entre a EPTG e o SHVP na poligonal do Setor, tendo, a então Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB, se manifestado favoravelmente ao pleito, naquele contexto.

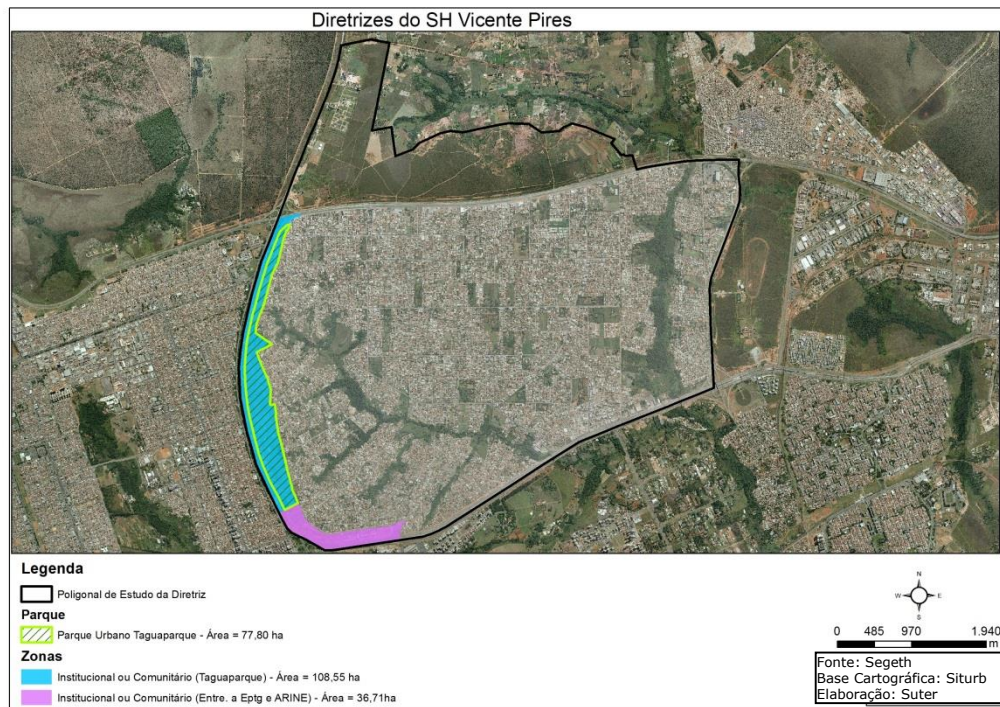
Sobre a área do Taguaparque consta, no Processo nº 390.000.135/2013, Despacho da Gerência da Unidade de Planejamento Territorial da Área Oeste, de 27 de agosto de 2012, da então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Sedhab. No mencionado Despacho é informado que a área do Taguaparque, ainda que conste do Plano Diretor de Taguatinga, conforme Anexo VIII da Lei Complementar Nº 90, de 11 de março de 1998, “não consta de nenhuma PR, NGB ou URB, nem mesmo no Dossiê de Registro da Cidade”

Dessa forma, não foi constatado óbice para atender ao solicitado pelo então GRUPAR. A inclusão do Taguaparque e de faixa de área situada entre a EPTG e o SHVP, resultou

### **Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Vicente Pires.**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth.  
Governo do Distrito Federal - GDF

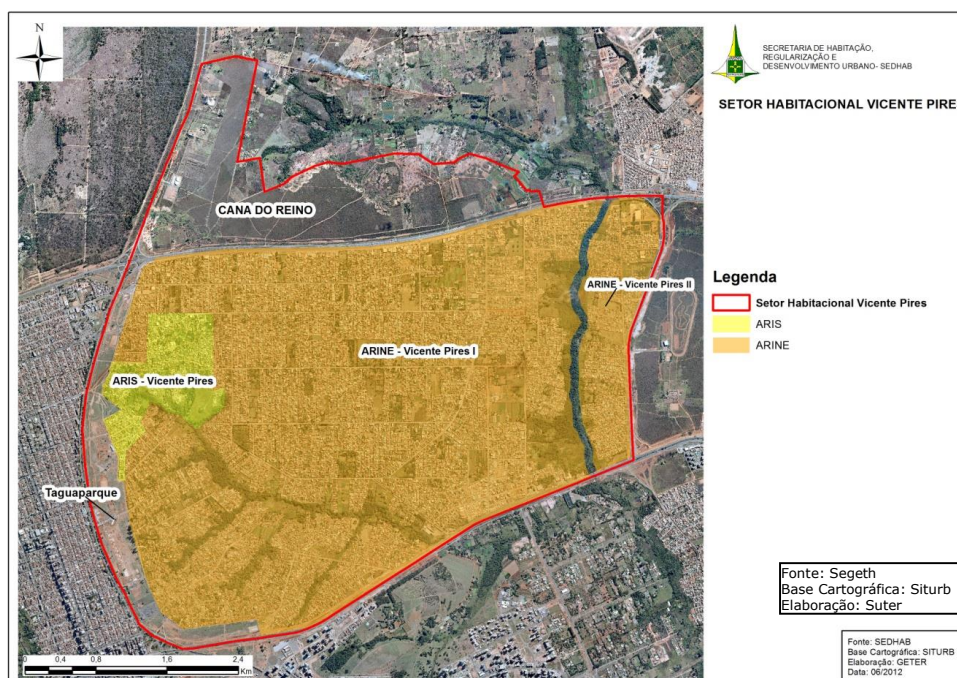
na modificação da poligonal do Setor, conforme **Figura 1** abaixo, para possibilitar o atendimento ao percentual mínimo de área pública, de 10%, conforme determinado pelo PDOT, para as áreas de regularização.



**Figura 1** – Áreas acrescidas à poligonal do SHVP

Assim, com a inclusão dessas áreas, a nova poligonal do Setor Habitacional Vicente Pires (**Figura 1**), objeto destas diretrizes, abrange área de 2.770,3283ha, sendo 2.320,4183ha referente (i)às ARINES Vicente Pires I e II; (ii)à ARIS São José e (iii)à área de 145,2737ha, correspondente ao acréscimo(Taguaparque e área ao longo da EPTG); e (iv)449,91ha, referentes à porção não parcelada, denominada Cana do Reino.

A poligonal do Setor (**Figura 2**) é delimitada a oeste pela DF 001 (Estrada Parque Contorno – EPCT), a sul pela DF 085 (Estrada Parque Taguatinga – EPTG), a leste pela DF 087 (Estrada Parque Ceilândia – EPCL), e a norte pela encosta da vertente da margem direita do córrego Cana do Reino.



**Figura 2 – Poligonal e discriminação de áreas no Setor Habitacional Vicente Pires.**

### III. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O PDOT/2009 define parâmetros que se aplicam aos novos parcelamentos urbanos no Distrito Federal, estabelecendo percentual de área pública e áreas mínima e máxima de lote, conforme dispõe art. 43:

- *Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:*
- *I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;*
- *II – área mínima de lote igual a 125m<sup>2</sup> (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 500.000m<sup>2</sup> (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 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m<sup>2</sup> (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 demais parâmetros de uso e ocupação deverão ser definidos pelas diretrizes urbanísticas elaboradas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo, no entanto, ser estabelecidos condicionantes mais

#### **Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Vicente Pires.**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth.  
Governo do Distrito Federal - GDF



restritivos, mediante estudos ambientais e urbanísticos (PDOT/2009, art. 43, § 1º e 2º)<sup>1</sup>.

As diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo para o Setor Habitacional Vicente Pires foram definidas tendo como base as macro diretrizes do PDOT/2009, os aspectos socioeconômicos e ambientais da região, conforme informações apresentadas no **Apêndice A**.

O Setor foi dividido em duas áreas de características distintas, com o intuito de auxiliar a definição das diretrizes. São elas: (I) área do Vicente Pires, onde ocorre intensa ocupação urbana irregular e inclui o Taguaparque e faixa de área situada entre a EPTG e o SHVP; e (II) área do Cano do Reino, que corresponde à porção não parceladas do SHVP.

O enfoque na área do Vicente Pires é a regularização fundiária, o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular. Essa área necessita de estruturação de seu sistema viário, de definição de áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e realocação de moradias que estão em áreas de risco e em áreas de preservação permanente, quando for o caso, observadas às disposições do novo Código Florestal (arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012). Almeja-se, também, a transformação dos seus espaços, de forma a configurar um núcleo urbano completo, com oferta de comércio e serviços para a população residente. Nessa perspectiva, considera-se nas diretrizes a possibilidade de diversificação de usos e maior intensidade de ocupação em áreas do Vicente Pires que apresentam potencial para a constituição de centralidade urbana.

Na área do Cano do Reino busca-se o pleno desenvolvimento do seu potencial urbano, conforme conferido pelo PDOT/2009. Devem ser enfatizados e compatibilizados na ocupação da área os objetivos de oferta de áreas habitacionais, considerando as diversas faixas de renda; de desenvolvimento de atividades econômicas, criação de emprego próximo à moradia; de articulação do sistema viário, reforçando o papel da rede estrutural de transporte coletivo com previsão de implantação de polo multifuncional; e de proteção ao meio ambiente e recursos ambientais, especialmente considerando a proximidade da área a importantes unidades de conservação do Distrito Federal, particularmente o Parque Nacional de Brasília.

Nessa porção do Setor incide a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, com a indicação de 2 áreas, localizadas na parte leste e noroeste do Cano do Reino. O planejamento da ocupação urbana da área do Cano do Reino deve observar as disposições do PDOT/2009, em especial quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as áreas integrantes dessa Estratégia.

A Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais está assim definida no Art. 134:

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

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;

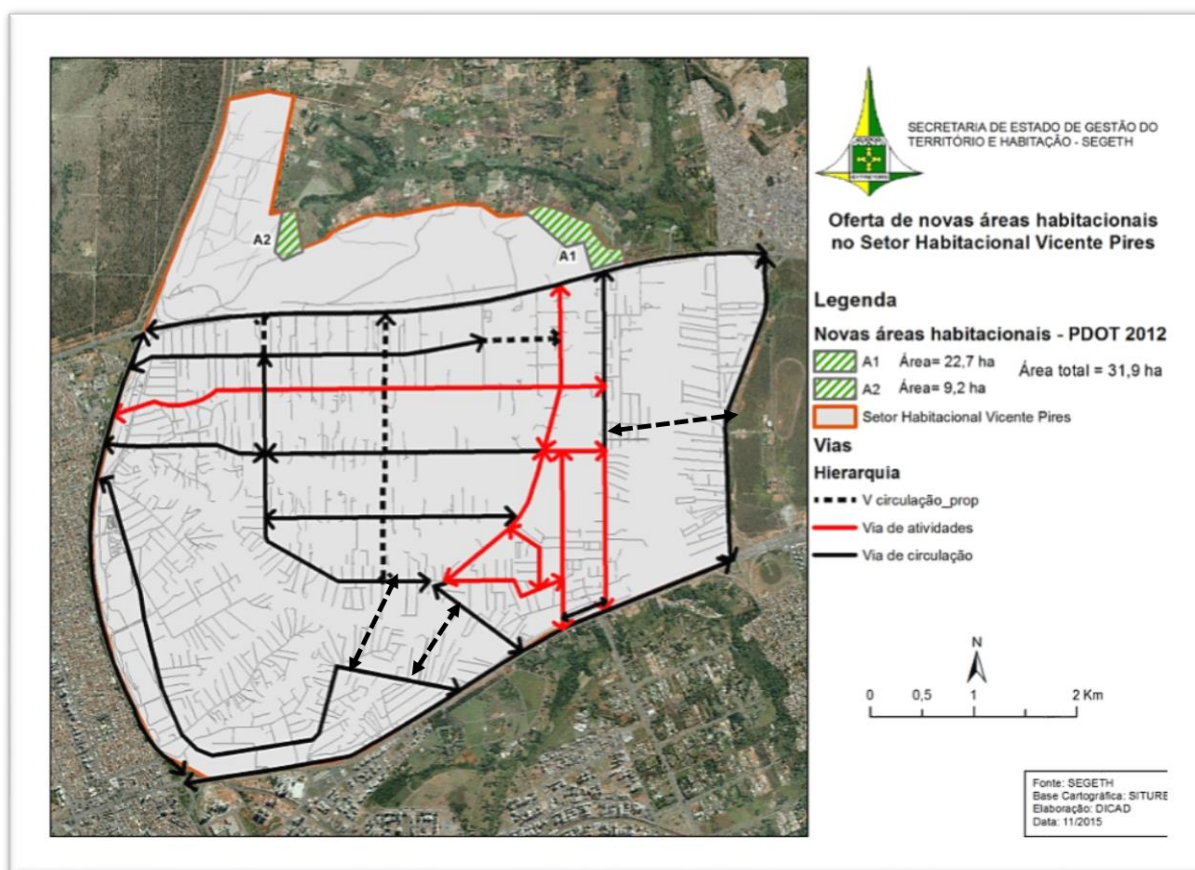
<sup>1</sup> § 1º Os demais índices urbanísticos serão definidos pelas diretrizes urbanísticas elaboradas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal. (Parágrafo com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)<sup>1</sup>

§ 2º As diretrizes urbanísticas serão emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, considerando-se as disposições constantes neste Plano Diretor e o estabelecido no art. 6º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podendo ser estabelecidos condicionantes mais restritivos mediante estudos ambientais e urbanísticos. (Parágrafo com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)<sup>1</sup>

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.



**Figura 3 – Oferta de Áreas Habitacionais no Setor Habitacional Vicente Pires**

### 1. Uso do Solo

A região do Vicente Pires, onde se localizam as áreas de regularização e a área do Cana do Reino, foi subdividida conforme **Tabela I**, em função dos usos estabelecidos nestas diretrizes.



**Tabela I – Zonas que compõem o SHVP, de acordo com as diretrizes urbanísticas**

Zonas	Área (ha)
Zona Econômica Vicente Pires	109,4047
Zona Institucional ou Com. Vicente Pires	145,2737
APP - Área de Preservação Permanente	150,7154
Zona Residencial 1 - (Gleba 1) Vicente Pires	1.610,6900
Zona Residencial 2 - (ARIS) Vicente Pires	112,2511
<b>Subtotal Área de Regularização</b>	<b>2.320,4183</b>
Cana do Reino	449,9100
<b>Total do SHVP</b>	<b>2.770,3283</b>

Os usos admitidos no Setor Habitacional Vicente Pires foram indicados de acordo com o zoneamento proposto na **Figura 4** e estão apresentados na **Tabela II**. Esses usos são compatíveis com o sistema viário estruturante, também apontado nas diretrizes. No zoneamento de uso são discriminadas as duas áreas mencionadas anteriormente: Vicente Pires, onde ocorre ocupação urbana irregular e inclui o Taguaparque; e Cana do Reino, onde estão áreas não ocupadas.

A delimitação das zonas propostas não é precisa, podendo ser ajustada na elaboração de projetos de urbanismo. A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT/2009, 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 II. Usos Admitidos – ARIS e ARINES do Setor Habitacional Vicente Pires**

ÁREA DO VICENTE PIRES		
ZONAS	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	CARACTERIZAÇÃO
<b>Residencial 1 – Vicente Pires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial – habitação unifamiliar</li> <li>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial. (*) (ver exceções)</li> <li>- Misto (Residencial – habitação coletiva /comércio e serviços) – admitido excepcionalmente para situações de fato</li> <li>- Industrial de pequeno porte.</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> </ul>	<p>Porção do Setor que <b>corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I e II</b>, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de média renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, <b>a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar</b>. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>É necessário considerar as indicações do EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires relativamente a remoção das habitações localizadas em área de APP, observadas as disposições do novo Código Florestal em relação à regularização de interesse específico, art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012.</p> <p><b>O uso Misto</b> (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma <b>excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática</b>.</p> <p>Nos <b>lotes ao longo das Vias de Circulação</b> pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p> <p>Nas ocupações informais, localizadas ao sul da vertente do Córrego Samambaia, são admitidos os usos institucional, e de comércio de bens e serviços, nos locais a serem indicados pelo projeto urbanístico.</p>

**Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Vicente Pires.**

<p><b>Residencial 2 – Vicente Pires</b></p>	<p>-Residencial – habitação unifamiliar</p> <p>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial (*) (ver exceções)</p> <p>- Misto (Residencial – habitação coletiva/comércio e serviços) – admitido excepcionalmente para situações de fato ou longo da via de circulação</p> <p>- Industrial de pequeno porte.</p> <p>- Institucional ou Comunitário</p>	<p>Porção do Setor que <b>corresponde à Área de Regularização de Interesse Social Vicente Pires – Vila São José</b>, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de baixa renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, a <b>destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar</b>. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>O EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires indica a <b>necessidade de realocação de habitações situadas em área de risco - declividade entre 30% e 50%</b>.</p> <p>O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma <b>excepcional</b> para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar <b>como situação fática</b>.</p> <p>Nos <b>lotes ao longo das Vias de Circulação</b> pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p>
<p><b>Centralidade – Vicente Pires inclui as vias de Atividades</b></p>	<p>- Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções).</p> <p>-Misto (Residencial - habitação coletiva/comércio de bens e serviços) Comércio no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores (*). (ver exceções)</p> <p>- Industrial de pequeno porte.</p> <p>- Institucional ou Comunitário.</p> <p>- Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>- Residencial – habitação coletiva (não é admitido nas vias de atividades).</p>	<p>Corresponde à porção do Setor, <b>pertencente à ARINE Vicente Pires I</b>, que apresenta <b>vocação para centralidade urbana</b>, em decorrência de sua maior acessibilidade, associada a sua localização nas <b>proximidades da EPTG e de confluência do sistema viário principal do Vicente Pires</b>. A Zona Inclui também os lotes lindeiros às Avenidas de Atividades do Vicente Pires. São <b>áreas de maior acessibilidade, associadas ao sistema viário principal do Setor, onde o desenvolvimento de atividades econômicas é desejável</b>.</p> <p>Deve-se, portanto, facultar o uso misto, de forma a promover a <b>atração de pessoas e o encontro social</b>. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, serviços, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas).</p> <p>O projeto urbanístico deverá indicar, na Zona de Centralidade, as áreas onde poderá ocorrer o uso misto, considerando a disponibilidade de área para estacionamento público e no interior dos lotes, bem como condições para iluminação e ventilação das edificações. A alteração de uso residencial para outros usos urbanos, nesta zona, deve ser mediante pagamento de outorga onerosa de alteração de uso. <b>O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável</b>, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesses casos, o uso <b>residencial</b> deve ser permitido apenas nos <b>pavimentos superiores</b> da edificação, garantindo <b>comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto</b>.</p> <p>Nos <b>lotes ao longo das Vias de Atividades</b> deve ser admitido o comércio, serviços e uso institucional, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades lindeiras. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido. Nesses casos, <b>o uso residencial deve ser admitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto</b>.</p> <p>Nos <b>lotes ao longo das Vias de Circulação</b> pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p>
<p><b>Área Econômica Vicente Pires</b></p>	<p>- Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções)</p> <p>- Institucional ou Comunitário</p> <p>- Misto (Comércio no pavimento térreo e habitação coletiva pavimentos superiores) (*). (ver exceções)</p> <p>- Residencial- habitação unifamiliar</p> <p>- Industrial de baixa e média incomodidade (*).</p>	<p>Corresponde às faixas <b>ao longo da Estrada Parque Ceilândia – EPCL e a oeste da Vila São José</b>. São áreas de maior acessibilidade, onde o desenvolvimento de atividades econômicas é desejável.</p> <p>Na área <b>ao longo da EPCL</b> podem ser admitidas atividades de comércio e serviços <b>de médio porte</b>, e atividades industriais de baixa e média incomodidades. A zona visa cumprir papel de descentralização das atividades econômicas e geração de emprego e renda no Setor. <b>A destinação dessas áreas a atividades econômicas é compatível com as diretrizes do PDOT/2009, que prevê a implantação de Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Estrutural ao longo da EPCL</b></p> <p>A zona poderá comportar o uso residencial unifamiliar decorrente do processo de regularização fundiária.</p>

#### Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Vicente Pires.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth.  
 Governo do Distrito Federal - GDF

<p><b>Institucional ou Comunitário Vicente Pires</b></p>	<p>- Institucional ou Comunitário (Entidades Recreativas, Culturais e Desportivas, -Serviços assistenciais) e EPC -Parque/praias/áreas verdes - Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções)</p>	<p><b>Área indicada para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARINE e ARIS Vicente Pires.</b> A zona inclui a área do Taguaparque, cujo uso deve ser potencializado como polo de diversões para a região do Vicente Pires e Taguatinga, de forma a atender diretriz do PDOT/2009 de dinamização do Eixo Taguatinga. O Taguaparque foi incorporado ao Setor Habitacional Vicente Pires com o intuito de se obter o percentual mínimo de 10% de áreas públicas no Setor, conforme estabelecido pelo PDOT/2009 para fins de regularização fundiária. Deve ser assegurado acesso ao Taguaparque, a partir do SHVP. Os usos comercial e de serviços são admitidos desde que associados às atividades institucionais e do Taguaparque.</p>
<p><b>APP</b></p>	<p>- São admitidos, somente, os usos conforme estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal</p>	<p>Área sob regime jurídico específico, Lei Federal nº 12.651 - Novo Código Florestal, de 25 de maio de 2012, destinada a proteção da vegetação nativa. Na Zona de APP a supressão de vegetação nativa somente poderá ocorrer nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas no Novo Código Florestal (art. 8º) e nos termos admitido para efeitos de regularização fundiária previstos nos arts. 64 e 65.</p>

(\*) A implantação de uso misto, Comércio de bens e prestação de serviços e Industrial em lotes regularizados com o uso residencial, somente será admitida mediante projeto urbanístico elaborado para o Setor, que defina os afastamentos, parâmetros para estacionamento e calçadas, compatíveis com esses usos, de forma a propiciar a qualificação do espaço urbano.  
Essa alteração de uso admitida estará sujeita a Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT.

(\*\*) O Estudo de Impacto Ambiental elaborado para o Setor Habitacional Vicente Pires em 2007, com vistas à regularização fundiária, indica a necessidade de remoção das habitações situadas em áreas de risco e em Áreas de Preservação Permanente - APPs. Em relação às APPs, as recomendações devem ser cotejadas com as disposições do novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, em especial os arts. 64 e 65. Ressalta-se a necessidade de identificação das situações de moradias em área de risco, conforme apontadas pelo EIA do Setor na ARIS do Vicente Pires.

**TABELA II. (cont.) Usos Admitidos – Cana do Reino**

<p><b>ÁREA DO CANA DO REINO</b></p>		
<p><b>ZONAS</b></p>	<p><b>USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS</b></p>	<p><b>CARACTERIZAÇÃO</b></p>
<p><b>Centralidade Cana do Reino (ver exceções)</b></p>	<p>- Comércio de bens e prestação de serviços - Institucional ou Comunitário - I Misto (Comércio no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores) - Industrial de baixa incomodidade</p>	<p><b>Zona composta pela via de Atividades, via principal, que deve cortar o parcelamento no sentido Leste-Oeste, e pela porção sudoeste, na confluência da EPCT e EPCL.</b> Correspondem as áreas de maior acessibilidade do novo parcelamento, associadas ao sistema viário estrutural, onde o desenvolvimento de atividades diversificadas é desejável. Na área ao longo da via de atividades <b>deve ser admitido e mesmo incentivado atividades que promovam a atração de pessoas e o encontro social, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades lindeiras.</b> Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais e de serviços (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes, escritórios), bem como institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas). O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesse caso, 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 e no primeiro pavimento (sobreloja). <b>Na confluência da EPCT e EPCL, deve ser planejada a implantação de polo multifuncional associado a terminal de integração da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, conforme previsto no PDOT/2009.</b></p>
<p><b>Área Econômica Cana do Reino</b></p>	<p>- Comércio de bens e prestação de serviços - Institucional ou Comunitário - Industrial de baixa e média incomodidade.</p>	<p>Corresponde à faixa ao longo da Estrada Parque Ceilândia - EPCL, cuja localização junto à importante eixo de circulação do Distrito Federal e de articulação de caráter regional, confere a área potencial para implantação de <b>atividades econômicas de médio e grande porte.</b> Atende às diretrizes do PDOT/2009 de descentralização das atividades econômicas e geração de emprego próximo a moradia, bem como é compatível com a indicação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Estrutural. Nessa zona é necessário <b>reforçar a sua articulação com a área do Vicente Pires, prevendo acessos francos para veículos e pedestres e equipamentos públicos que visam atender a população do Setor como</b></p>

**Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Vicente Pires.**

		<p><b>um todo</b>, incluindo a já residente nos parcelamentos informais do Vicente Pires.</p> <p>As ligações com o sistema de transporte coletivo devem ser bem planejadas, de forma a propiciar a criação de espaços multifuncionais, que reúnam serviços, comércio e equipamentos de cultura e lazer.</p>
<p><b>Residencial Cana do Reino (ver exceções)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial – habitação coletiva</li> <li>- Residencial – habitação unifamiliar</li> <li>- misto (Comércio no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores)</li> <li>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial</li> <li>- Industrial de baixa incomodidade</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> </ul>	<p>Corresponde à <b>porção do Setor a ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial multifamiliar</b> (embora admita-se a possibilidade de que ocorra uso residencial unifamiliar). Desta forma, <b>busca-se atender aos objetivos de oferta de habitação, observando-se as premissas definidas no PDOT/2009 (Art. 136):</b></p> <p><i>I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;</i>  <i>II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;</i>  <i>III – articulação com áreas consolidadas;</i>  <i>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;</i>  <i>V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.</i></p> <p>São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como institucional, comércio de bens e serviços e industrial de baixo nível de incomodidade.</p> <p>Admitido o parcelamento no formato de condomínio urbanístico com área de lote até 60.000 m<sup>2</sup> (6ha).</p>
<p><b>Praça/área verde/parque linear Cana do Reino</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Institucional ou Comunitário</li> <li>- Entidades Recreativas Culturais e Desportivas</li> <li>- lazer: paisagismo, arborização, equipamentos de esporte e lazer e praças.</li> <li>- praça, parque urbano.</li> </ul>	<p>Configura área de <b>transição com a zona rural, no limite com chácaras</b>. Apresenta <b>vocação para a implantação de praça linear/parque urbano/áreas verdes/jardins</b>. Essas áreas também estão nas <b>proximidades com a Floresta Nacional de Brasília – FLONA e parte encontra-se na zona de amortecimento (tampão) do Parque Nacional de Brasília, zona núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado</b>.</p> <p>Objetiva a disponibilização de <b>espaço para o lazer ativo e passivo, e para integração social dos futuros moradores da nova área habitacional e das áreas lindeiras</b>.</p> <p>O projeto urbanístico deverá valorizar esta zona como elemento da paisagem urbana e qualificar áreas verdes com atividades de lazer, jardins, playgrounds, quiosques que garantam para esta área vitalidade e estimulem sentimento de identidade da população residente relacionada à configuração do parcelamento.</p>



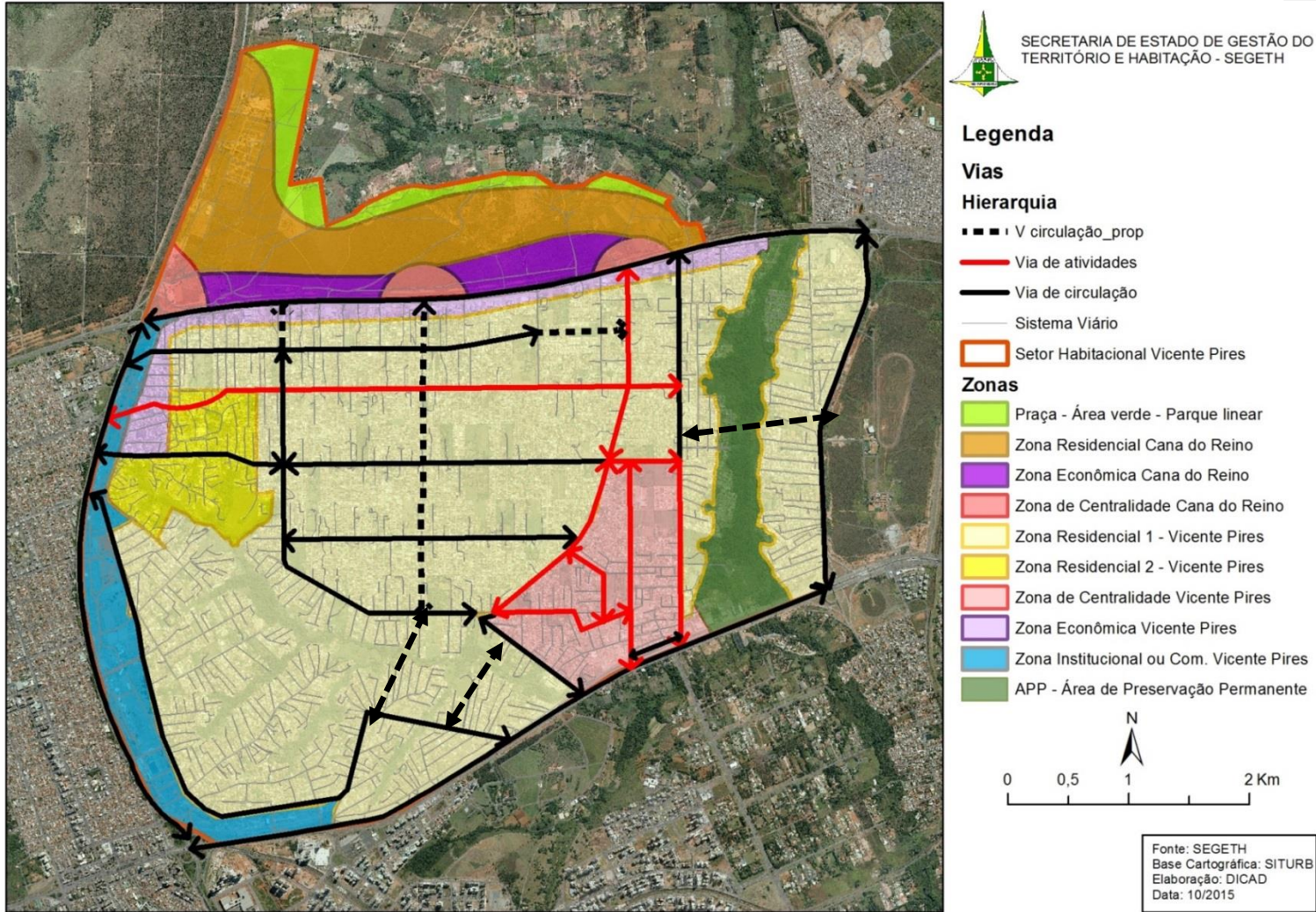


Figura 4 – Zoneamento de Uso do Setor Habitacional Vicente Pires



### **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 de Centralidade (misto com comércio de bens e prestação de serviços):**

- 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)
- hipermercados (52/ 52.1/ 52.11-6);
- 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

#### **Áreas Econômicas:**

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)

## **2. Ocupação do Solo**

Os parâmetros de ocupação do solo indicados nestas Diretrizes para o Setor Habitacional Vicente Pires correspondem: à população e densidade demográfica para as diferentes áreas do Setor; ao percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; ao conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nas unidades imobiliárias; à subsolo, estacionamento e garagem; e ao tratamento de divisas.

### **a. População e Densidade Demográfica**

O Setor Habitacional Vicente Pires enquadra-se na categoria de média densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, devendo, portanto, ser adotada a densidade entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha). Assim, observando as disposições do PDOT, e considerando que a área total do Setor é de aproximadamente, 2.770,3283ha, a população máxima então admitida,

considerando a densidade de 150hab/ha será de 415.594 habitantes. Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010), a área comporta, no máximo, 125.924,01 unidades habitacionais.

De acordo com o PDOT/2009, a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial desde que preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e que sejam observadas as condicionantes ambientais (PDOT/2009, Parágrafo único do art. 39).

Constata-se que grande parte do Setor, 2.320,42ha, encontra-se ocupado com assentamentos informais, predominantemente de habitações unifamiliares, configurando uma baixa densidade demográfica, de 32 hab./ha, calculada com base nos dados de população da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios/PDAD (CODEPLAN, 2010).

Diante da ocupação atual da área e tendo em vista o objetivo de promover o pleno desenvolvimento do seu potencial urbano, conforme conferido pelo PDOT/2009, admite-se para o Setor Habitacional Vicente Pires a variação de densidade nos termos do Parágrafo Único do art. 39 da referida norma:

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

Considerando o quadro da ocupação do Setor, que compreende áreas bastante ocupadas (ARIS e ARINES) e áreas não parceladas (Cana do Reino), a variação de densidade é então adotada nesta DIUR, por ser uma importante ferramenta de planejamento, que subsidia a formulação de estratégias de uso e ocupação do solo, para assegurar o pleno desenvolvimento urbano do SHVP.

As áreas ocupadas, localizadas em parcelas destinadas à regularização fundiária, apresentam baixa densidade populacional e elevada densidade ocupacional. A ocupação densa desse espaço urbano não possibilita alternativas para otimização do uso do solo urbano, tendo em vista que não há área livre suficiente, sequer, para a implantação dos equipamentos públicos comunitários e urbanos. Também, o aumento da densidade populacional fica condicionado pela forma desordenada do uso e ocupação do solo. A densidade atual da área é aproximadamente 5 vezes menor do que a permitida pelo PDOT.

Assim, a fim de sanar essa desconformidade; otimizar o uso da vasta rede de infraestruturas existentes no entorno da região; atender às diversas diretrizes do PDOT, para a área, além das relacionadas à densidade; é necessária a aplicação da variação da densidade no Setor, conforme facultado pelo PDOT, para possibilitar que o SHVP cumpra sua função social.

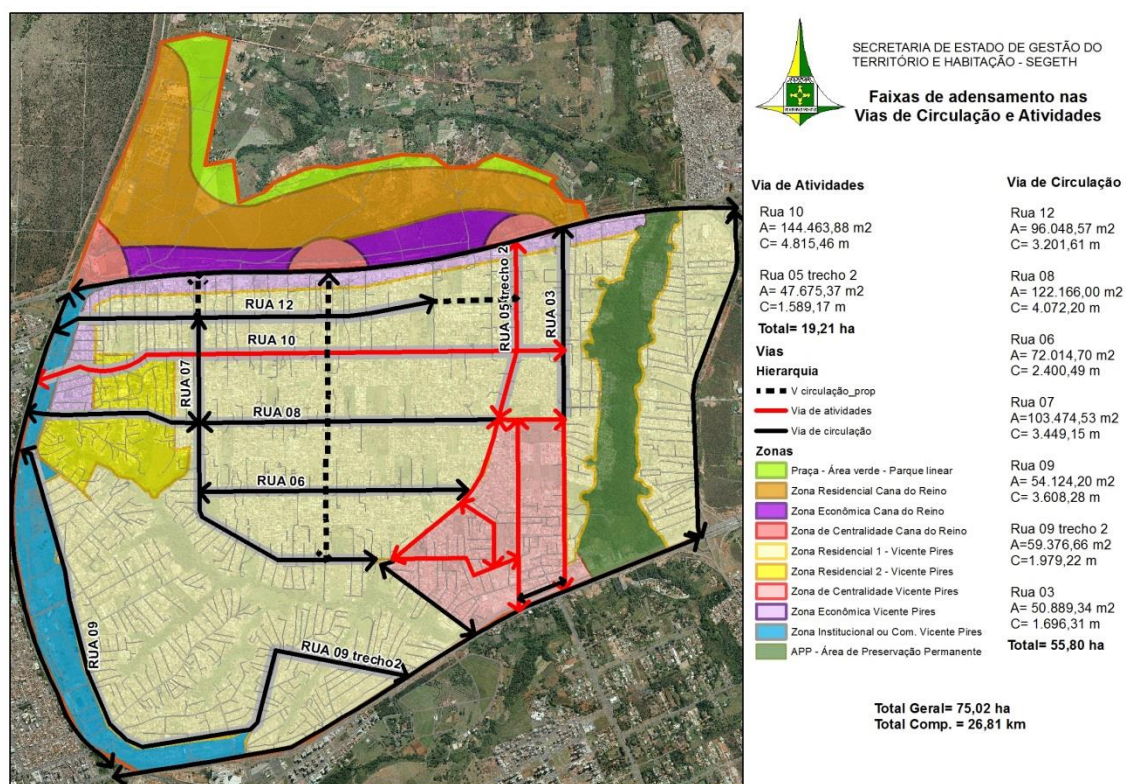
O estudo da variação da densidade demográfica desenvolvido parte da premissa de preservar, como média, o valor de referência estipulado no Art. 39 do PDOT, de no máximo 150 hab/ha no Setor. No estudo foram consideradas as especificidades das duas áreas que o compõem: a área denominada Vicente Pires, onde localizam as ARINES e a ARIS e a área do Cana do Reino.

Para proceder o cálculo da variação de densidade, primeiramente, é calculada a densidade para área do Vicente Pires, em função das atuais condições de uso e ocupação e da necessidade de reorientação do seu desenvolvimento urbano. Em

seguida, tendo como referência a densidade obtida para o Vicente Pires é determinada a densidade máxima para a área do Cana do Reino.

Para o cálculo da densidade demográfica para o Vicente Pires, foram adotados os seguintes procedimentos metodológicos, que estão fundamentados na avaliação de questões relacionadas às transformações que se espera para a área, mediante o processo de regularização e de reestruturação da sua ocupação urbana, que podem refletir no incremento da densidade populacional:

1. **Calcular a população máxima admitida para as áreas lindeiras à via de atividades e vias de circulação transversais ao setor** - É necessário fazer este cálculo em função de uma ocupação que poderá, ao longo do tempo, comportar usos mistos em edificações de até quatro pavimentos. Essa ocupação poderá ocasionar um aumento de densidade ao longo das Vias de Atividades. Para o cálculo, foi utilizado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4, estabelecido pelo PDOT/2009 para usos mistos nas ARINES do Vicente Pires. Esse coeficiente foi multiplicado pela área correspondente a uma faixa de 30m.
2. lindeira as vias de atividades, cuja extensão total é de aproximadamente 26,81km. Obtida a área total de construção, considerou-se que cerca de 60% dessa área serão destinados a habitação - o restante deverá corresponder a usos comerciais e de serviços tendo em vista que se trata de uma via de atividades -, valor que foi dividido por uma área média de unidades habitacionais de 60m<sup>2</sup>, e depois multiplicado por 3,3, correspondente à média de habitantes por domicílio no Distrito Federal, de acordo com o censo de 2010 do IBGE.



**Figura 5–Faixas de adensamento ao longo das vias de atividades e de circulação na área do Vicente Pires (ARIS e ARINES)**

3. **Calcular a população máxima admitida** para a **zona de centralidade** – Para essa Zona é admitido um incremento de usos e atividades. Para o cálculo, procedeu-se da mesma forma que na via de atividades, considerando-se a área total da zona, que é de 192,08ha. A área média das unidades habitacionais considerada, nesse caso, foi de 90m<sup>2</sup>, estimado para maior em relação a via de atividades, a fim de se obter maior controle do adensamento nessa zona.

Considerando as particularidades inerentes ao reordenamento de áreas urbanas ocupadas informalmente, o planejamento da Zona de Centralidade do Vicente Pires (ARIS e ARINES), considerou 2 cenários de uso e ocupação.

**Cenário 1** – para o cálculo da população planejada, **nesse Cenário, foi considerada a possibilidade de ser adotado o uso misto em toda a Zona de Centralidade**, a fim de propiciar a vitalidade intrínseca a esse centro urbano. No entanto, tendo em vista a densa forma de ocupação dessa Zona, considera-se como admissível o uso misto somente nos locais onde o projeto de urbanismo identificar as condições espaciais necessárias para permitir a verticalização, o adensamento e a alteração de uso. A verticalização admitida nestas diretrizes, para a Zona de Centralidade, deve considerar a necessária oferta de área para estacionamento público e privado; afastamentos para garantir condições de iluminação e ventilação das edificações, bem como a privacidade dos moradores. Dessa forma, a população planejada para essa Zona, somente poderá ser atingida se forem asseguradas essas condições no projeto urbanístico. As situações fáticas ficam admitidas, conforme preconizado pela legislação (art. 131 do PDOT/2009).

**Cenário 2** - deve ser aplicado na hipótese de os estudos para o desenvolvimento do projeto urbanístico constarem a **impossibilidade de verticalização e implementação de uso misto em toda a Zona**, em face da escassez de espaço para assegurar iluminação, ventilação e áreas para estacionamento público e privado.

O **Cenário 2** propõe que, constatada a impossibilidade de adensamento pleno da Zona de Centralidade, **o adensamento permitido deve, então, ocorrer ao longo das vias de atividades, que adentram à Zona e a envolvem**, conforme **Figura 6**. Para a implementação deste Cenário, o projeto de urbanismo de regularização deve identificar as situações, ao longo das vias de atividades, onde não é possível o adensamento e a verticalização, em decorrência da impossibilidade de atender às condições de oferta de área para estacionamento público e privado, ventilação e iluminação. Assim como no Cenário 1, ficam admitidas as situações fáticas, conforme preconizado pela legislação.

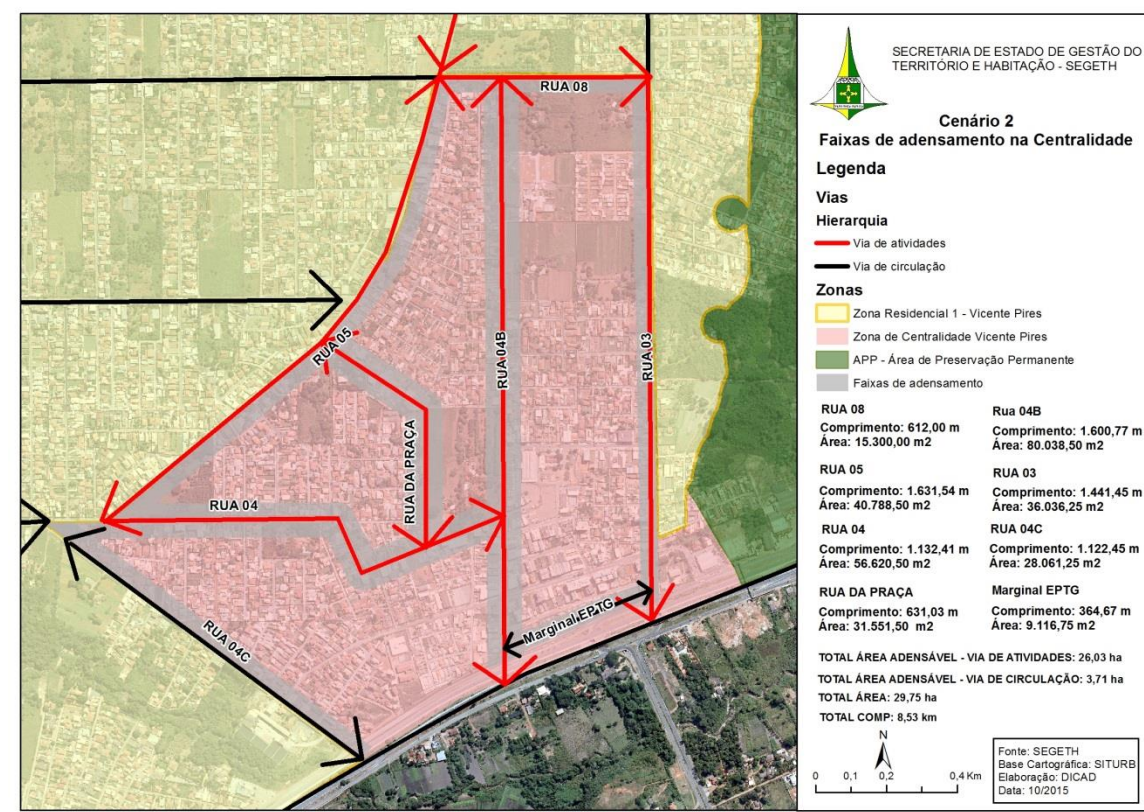
A população planejada para essa Zona, somente poderá ser atingida se forem asseguradas essas condições no projeto urbanístico.

4. **Calcular a população máxima para o restante da área residencial do Vicente Pires (ARIS e ARINES)** – Esse cálculo consiste em subtrair da área maior do Vicente Pires (ARIS e ARINES) com 2.320,42ha as (i) áreas da via de atividades e de circulação (75ha) e a (ii) zona de centralidade (192,08ha). A densidade considerada é a densidade populacional atual, de 32,00 hab/ha. O tamanho da área obtida é de 2.053,32ha. Considerou-se que essa porção, resultante da subtração, engloba às áreas do Setor com ocupação consolidada, que tendem a sofrer pouca ou nenhuma alteração.
5. **Calcular a densidade demográfica da área do Vicente Pires (ARIS e ARINES), considerando o Cenário 1** - Obtida a soma das populações dessas porções do Vicente Pires (centralidade; vias de atividades e de circulação; e



das áreas residenciais das ARINES e ARIS), que perfazem uma população de 307.998hab, é possível calcular a densidade demográfica dessa porção do SHVP. A densidade é obtida dividindo-se o número total da população pela área total dessa porção (2.320,42ha), alcançando, assim, uma densidade de 143,84 hab/ha.

6. **Calcular a densidade demográfica da área do Vicente Pires, considerando o Cenário 2** – Esse cálculo é possível a partir da soma das populações dessas porções do Vicente Pires, acima referidas, mas nas condições definidas para o Cenário 2. Neste Cenário, a Zona de Centralidade somente é passível de adensamento nas áreas assinaladas na **Figura 6**. Dessa forma, a população admitida para o Vicente Pires, nesse Cenário é de 192.659,72hab. Obtida a população, é possível calcular a densidade demográfica dessa porção do SHVP, dividindo-se o número total da população pela área total dessa porção (2.320,42ha), alcançando, assim, uma densidade de 86,89hab/ha.



**Figura 6 – Faixas de adensamento na Zona de Centralidade**

Diante dos cenários considerados, recomenda-se a adoção do Cenário 2, no que tange ao adensamento, na Zona de Centralidade, somente ao longo das vias de atividades.

Considerando o valor da densidade obtida para a área do Vicente Pires, é possível determinar a densidade máxima para a área desocupada do SHVP, denominada Cana do Reino.



Essa porção do Setor se localiza próxima ao Plano Piloto de Brasília; às áreas de atividades econômicas (SIA, SOFN/S, SAAN); próxima ao Parque Nacional; ao longo da EPIA - importante eixo viário que interliga diversas cidades do Distrito Federal e as inter-relaciona com outros estados.

Essa condição locacional determina que essa área deve ter seu uso e ocupação incrementado, observadas as restrições impostas pela Portaria nº 68 do IPHAN, bem como as de natureza ambiental que vierem a ser definidas pelo órgão competente, além de outras advindas da Caesb e Adasa. A manifestação desses dois últimos órgãos relaciona-se às condições de abastecimento e esgotamento sanitário da área. Aspectos importantes a serem considerados na definição da densidade final, a ser estabelecida no projeto de parcelamento do Setor. A densidade ora conferida por esta Diretriz, refere-se ao potencial de densidade facultado pelo PDOT. Ante esses aspectos acima elencados, atinentes à área Cana do Reino, foi adotado o seguinte procedimento metodológico para cálculo da densidade demográfica:

1. Calcular a população admitida na área do Cana do Reino – Para o cálculo da população máxima do SHVP foi considerando a densidade conferida pelo PDOT/2009 para o Setor como um todo (150hab./ha). De acordo com a densidade estabelecida no PDOT, para o Setor, de 150hab/ha, a população do Cana do Reino pode ser de 67.487,00hab. O Vicente Pires (ARINES e ARIS), considerando a densidade de 150hab/ha, também estabelecida pelo PDOT, comporta uma população de 348.063,00hab. No **Cenário 1**, a população para o Vicente Pires (ARIS e ARINES), de acordo com esta Diretriz Urbanística, foi estimada em 333.762,31hab, em razão da definição de uso misto ao longo das avenidas de atividades e de circulação, além de na zona de centralidade. Considerando a população admitida para essa porção do Setor, com base no PDOT/2009, decorrente da densidade nele estabelecida para área (150hab/ha) e a população estimada por estas diretrizes, conforme explicitado, constata-se uma diferença de população de 14.300 pessoas. Assim, a fim de alcançar a densidade de 150hab/ha, estabelecida para o Setor, pelo PDOT/2009, é possível alocar esse excedente populacional para sua porção não parcelada (Cana do Reino). Destaca-se que para o Vicente Pires (ARIS e ARINES), com população estimada em 333.762,31hab, a densidade alcançada, nestas diretrizes é de 140,50hab/ha, o que propicia o desenvolvimento das atividades ao longo das Avenidas de Atividades e na Zona de Centralidade. Ao alocar o excedente populacional da área de regularização para a área ainda não parcelada, Cana do Reino, admite-se que essa área pode ter uma densidade maior do que o limite máximo de 150 hab/ha, e, mesmo assim, será mantida a densidade do SHVP em 150hab/ha. Dessa forma, a população prevista (81.787hab), no Cenário 1, para a área do Cana do Reino, contempla o excedente de população do Vicente Pires (14.300 pessoas) à população admitida pelo PDOT para essa porção do Setor.
2. Considerando o **Cenário 2**, a população da área do Vicente Pires (ARIS e ARINES), é calculada a partir da soma (i)da população das áreas ao longo das avenidas de atividades e via de circulação, **Figura 5**; (ii)da população das ARIS e ARINES; somadas à (iii)população da Zona de Centralidade, conforme configuração constante da **Figura 6**. A população então resultante, na porção do Vicente Pires é de 201.626,34hab, com uma densidade de 86,89hab/ha. Nesse Cenário a população do Cana do Reino pode ser acrescida em 146.436hab, totalizando 213.922,91hab.

3. **Calcular a densidade da área do Cana do Reino** – A densidade da porção do Cana do Reino, admite 2 valores, tendo em vista que existem 2 Cenários de ocupação. A definição do Cenário de ocupação a ser adotado no projeto de parcelamento depende dos levantamentos a serem realizados para ajustes no projeto. O cálculo da densidade planejada para a área do Cana do Reino. No **Cenário 1**, consiste na divisão do número de habitantes (81.787hab) admitidos, conforme acima demonstrado, pela área do Cana do Reino, obtendo-se uma densidade de 181,79 hab/ha. O **Cenário 2** segue o mesmo cálculo, sendo que a população considerada é de 213.922,91hab. Nesse Cenário, o cálculo da densidade consiste na divisão do número de habitantes pelo tamanho da porção (449,91ha), resultando em uma densidade admitida para essa porção, em conformidade com as disposições do PDOT/2009, da ordem de 475,48 hab/há.

Conforme já mencionado anteriormente, a densidade calculada nesta Diretriz, refere-se ao potencial de densidade facultado pelo PDOT. Destaca-se, no entanto, que a densidade final do projeto de urbanismo fica condicionada à capacidade de abastecimento e de esgotamento sanitário, por parte da Caesb, tendo em vista as limitações inerentes à bacia do Paranoá e à necessidade de exportação dos efluentes do Setor, para outra bacia hidrográfica.

A variação de densidade para o Setor deve ocorrer dentro dos limites calculados nesta Diretrizes Urbanística, dispostos na **Tabela III**, para as áreas do Vicente Pires e do Cana do Reino. Destaca-se que, mesmo sendo aplicada a variação de densidade, conforme facultado pelo PDOT/2009, é mantida a densidade do Setor em 150hab/ha, consoante suas disposições legais, em qualquer dos 2 Cenários.

A Caesb em resposta à Consulta dirigida àquela concessionária por esta Segeth, apresentou suas ponderações preliminares, formuladas pela área técnica daquela Companhia, sujeita, ainda, à aprovação das instâncias superiores competentes.

De acordo com essa manifestação, encaminhada para a Dicad/Suter/Segeth em 03/11/2015, a Caesb informa que:

1. A CAESB já possui, nesse setor, algumas redes de abastecimento de água atendendo a uma pequena parcela de chácaras, que atualmente apresentam uma ocupação residencial consolidada. Porém, boa parte do setor hoje se apresenta com características rurais.
2. O abastecimento de água dessa região mostra-se tecnicamente viável, porém, recomenda-se que seja mantida uma densidade populacional próxima à encontrada atualmente no Setor Habitacional Vicente Pires, tendo em vista a grande distância da localidade dos grandes sistemas produtores de água e pela existência apenas de pequenas autoras para o transporte de água potável para a região. Alterações nas características do tipo de ocupação deverão impor a implantação de reforços nas adutoras de distribuição de vazão e no sistema de reservação de toda a região, incorrendo em novas obras dentro de áreas densamente construídas e de pesado tráfego de veículos. Não há a previsão de recursos para tais obras.
3. A ocupação dessa localidade também deverá impor aumento da capacidade de produção de água potável, que hoje se apresenta próxima do limite de produção. Esse adensamento somente será viável com a entrada em funcionamento do Sistema Produtor Corumbá, atualmente previsto para final do ano de 2017, quando poderão ser gerados excedentes para abastecimento das novas comunidades.
4. Com relação ao sistema de esgotamento sanitário, essa localidade ainda não possui redes coletoras de esgotos e ainda se encontra na bacia de drenagem do Lago Paranoá, exigindo cuidados como a retirada de matéria orgânica e nutrientes dos efluentes tratados. Dessa forma, a implantação do sistema coletor de esgotos deverá prever a

exportação desses efluentes para a bacia do Ribeirão Melchior (que se mostra mais próxima), o que acarretará em custos adicionais de transporte e tratamento de esgotos (visto que essa unidade prevê processos avançados de remoção biológica de nutrientes). **Assim, é recomendável que as populações dessa região sejam mantidas em concentrações baixas, de forma a manter os custos e a complexidade do esgotamento sanitário em níveis aceitáveis.**

Relativamente à densidade elevada, conforme a obtida para a porção do Cana do Reino, estudos apontam os ganhos relacionados a altas densidades para determinadas infraestruturas, como também apontam a elevação de custos para outras infraestruturas, como pavimentação e drenagem urbana, conforme Acioly<sup>2</sup> :

A relação entre a densidade e os custos de infraestrutura parece ser ainda mais complexa. Ao estudar essa questão ligada aos loteamentos de baixa renda realizados em Brasília, Brandão<sup>19</sup> argumenta que o custo per capita das redes de infraestrutura urbana decresce espetacularmente à medida que a densidade populacional aumenta de 50 para 200 habitantes/ha, portanto uma relação inversa entre densidade e custos infraestruturais. De 200 para 300 habitantes/ha, os custos per capita diminuem, mas não tão significativamente, e tendem a manter-se nos patamares mais baixos para densidades de 300 a 600 hab/ha. Este comportamento também é confirmado por Mascaró em seu estudo sobre a relação densidades-custo das redes de infraestrutura urbana<sup>20</sup>. Ao avaliar a porção do custo que cada rede tem no valor global das infraestruturas, ele demonstra que à medida que a densidade populacional aumenta, diminui o custo percentual relativo às redes d'água, gás e eletricidade doméstica, enquanto aumenta também a parcela do custo para pavimentação, drenagem, esgoto e eletricidade pública. Isto significa dizer que, para certas redes, as altas densidades levam a uma maximização do uso ou otimização da rede, enquanto que para outras ocorre exatamente o contrário. É possível uma explicação lógica para tal conclusão. Assentamentos com altas densidades tendem à verticalização e grande concentração de atividades e população que acabam por elevar a pressão por mais áreas de estacionamento e circulação (pavimentação), embora utilizem uma parcela relativamente pequena da gleba para fins habitacionais. Consequentemente, há uma necessidade de solucionar o problema gerado pelo aumento da superfície impermeabilizada, através de investimentos pesados em uma rede de drenagem eficiente. Essa concentração de pessoas e atividades também irá demandar cuidados especiais com esgotamento sanitário, isso sem falar no planejamento dos transportes e tráfego. O estudo realizado para o Plano Diretor de São Paulo (1989-92) evidencia essas questões.

Outros estudos sobre densidades, referidos no artigo Densidade Habitacional e Suas Repercussões no Espaço Urbano<sup>3</sup>, recomendam a adoção de densidades mais

<sup>2</sup> Densidade Urbana – Um Instrumento de Planejamento e Gestão Urbana; Claudio Acioly Jr. / Forbes Davidson

<sup>3</sup> Densidade Urbana - Um instrumento de planejamento e gestão urbana; Claudio Acioly Jr. / Forbes Davidson

elevadas, por possibilitarem a otimização de infraestruturas instaladas ou o barateamento dos custos de implantação. Também são recomendadas por propiciarem a dinamização da vida urbana e melhoria da qualidade de vida sobre alguns aspectos. A diminuição de deslocamentos, oferta de emprego e serviços nas proximidades das habitações, constituem alguns desses ganhos.

Outros problemas estão também relacionados as altas densidades, como escassez de espaço público, disputa por espaço, circulação e privacidade. De acordo com Accioly, "os impactos da densidade também são influenciados pela qualidade do desenho urbano".

De acordo com o autor,

A densidade urbana deve resultar de um processo de desenho urbano através do qual o planejador lida de forma dinâmica com padrões de infraestrutura, tamanho de lotes e da habitação, tipologia habitacional, planejamento espacial e morfologia urbana. Não deve ser de forma alguma o resultado apenas de um exercício analítico dos custos e impacto financeiros, cujo objetivo é encontrar a solução que maximiza a terra disponível, as redes de infraestrutura e serviços urbanos.

A dimensão econômica da densidade também é abordada por Acioly, reportando-se a estudos elaborados por outros autores. Destaca que a ONU recomenda 450hab/ha densidades bruta. Para Rodrigues (1986, p. 103), in Acioly, pode-se "arriscar em dizer que 100hab/ha é pouco (não viabiliza a presença de muitos serviços)...". Ainda em seu artigo, refere-se a estudos de Ferrari (1981), onde o mesmo se posiciona no sentido de que a densidade econômica, no Brasil, situa-se entre 250 e 450hab/ha (densidade bruta média). No que concerne a esse valor, Acioly registra que "Nas cidades-satélites, em que predominam a tipologia habitacional unifamiliar e o sistema fundiário tradicional de lotes individuais, as densidades chegam a ultrapassar 400hab/ha".

Diante dos aspectos abordados, a densidade a ser adotada para a porção do Cana do Reino deve ser definida em Diretriz Específica a ser emitida por esta Segeth, que norteará a elaboração do projeto de urbanismo. Soluções de desenho urbano devem ser adotadas para mitigar potenciais impactos decorrentes de altas densidades. A densidade a ser definida para o projeto do parcelamento para a área deve cotejar os limites estabelecidos pelo PDOT/2009; o balanço de densidades estudado neste documento de diretrizes; as manifestações da Caesb, à luz do início da operação do Sistema Corumbá, que deve ocorrer a partir de 2017; da Adasa; do órgão de gestão ambiental e das demais concessionárias de serviços públicos.

### **Tabela III – Variação de Densidade Demográfica no Setor Habitacional Vicente Pires**

---

**Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.  
Governo do Distrito Federal - GDF

SHVP (PORÇÕES DO SETOR)	SHVP (ha)	(1a) CENTRALIDADE-CENÁRIO 1 adensamento populacional (uso misto - 60% habitação)	(1b) ÁREAS ADENSADAS AO LONGO DAS VIAS DE ATIVIDADES - adensamento populacional (uso misto - 60% habitação.)	(1c) ARIS E ARINES VP I e VP II - EXCLUÍDA ÁREA DA CENTRALIDADE E VIAS ATIVIDADES	(1) ARINES E ARIS VP I e II	(2) DO REINO não parcelada	CANA área	(1d) CENTRALIDADE-CENÁRIO 2 porção com adensamento populacional (uso misto - 60% habitação)	(1d.1) CENTRALIDADE-CENÁRIO 2 porção não adensada (habitação unifamiliar)	(1d) TOTAL CENTRALIDADE-CENÁRIO 2 porção não adensada (habitação unifamiliar)
DIMENSÕES (ha)	2.770,33	192,08	75,02	2.053,32	2.320,42	449,91	29,75	162,33	192,08	
PERCENTUAL DE ÁREA PÚBLICA	15% + 10%	—	—	—	10%	15%				
ÁREA PÚBLICA (ha)	299,53	—	—	—	232,04	67,49				
DENSIDADE PDOT PARA O SETOR (PDAD 2010/2011)hab/ha)	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	
DENSIDADE ATUAL (hab/ha)	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	0,00	32,00	32,00	32,00	
COEFICIENTE APROVEIT. MAX.	por usos	4	4	por usos	por usos	por usos	4	por usos		
POPULAÇÃO ATUAL (área x densidade)	88.651	6.147	2.401	65.706	74.253	0	952,00	5.194,53	6.146,53	
POPULAÇÃO PDOT	415.549	28.812	11.253	307.998	348.063	67.487	4.462,50	24.349,38	28.811,88	
HABITANTES POR MORADIA (IBGE Censo 2010)	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	
TAMANHO UNID. IMOB. PARA CÁLCULO DE DENSIDADE NA DIRETRIZ	—	90,00	60,00	—	—	—	90,00	500,00 (área do lote)	90,00	
ÁREA CONSTRUÍDA - M <sup>2</sup> (tamanho da área x coeficiente)	—	7.683.168,00	3.000.800,00	—	—	—	1.190.000,00	—	1.190.000,00	
QUANTIDADE DE UNID. IMOB (60% da área construída/tamanho da unid. Mobil. M <sup>2</sup> )	—	51.221,12	30.008,00	—	—	—	7.933,33	3.246,58	11.179,92	
POPULAÇÃO PLANEJADA - CENÁRIO 1 (unid. imobiliária x 3,3)	415.549,25	169.029,70	99.026,40	65.706,21	333.762,31	81.787	—	—	—	
DENSIDADE DE PLANEJAMENTO - DIRETRIZES - CENÁRIO 1 (população / área)	150,00	—	—	—	143,84	181,79	—	—	—	
POPULAÇÃO PLANEJADA - CENÁRIO 2 (unid. imobiliária x 3,3)	415.549,25	—	99.026,40	65.706,21	201.626,34	213.922,91	26.180,00	10.713,73	36.893,73	
DENSIDADE DE PLANEJAMENTO - DIRETRIZES - CENÁRIO 2 (população / área)	150,00	—	—	—	86,89	475,48	—	—	—	

Este cálculo de população e de unidades habitacionais tem como premissa a densidade prevista no PDOT para o setor, podendo esse valor ser diminuído em função da 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.

## b. Áreas Públicas

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

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

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) da área total para o Setor Habitacional Vicente Pires, definido como Setor de Regularização. Os Setores de Regularização "correspondem a agregação de áreas

### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.



*de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.”* (PDOT/2009, art. 118, inciso III).

O dimensionamento de área pública, nesta DIUR perseguiu os percentuais estabelecidos na legislação. Dessa forma, na porção de regularização fundiária, que abriga as ARINEs Vicente Pires I e II e a ARIS São José, o percentual de área pública é de 10%. Para alcançar esse patamar, conforme já referido, foram incluídas, na poligonal dessa porção do SHVP, o Taguaparque e faixa de área localizada entre a EPTG e o Setor, em sua porção sudoeste.

Para a área do Cana do Reino, também em consonância com a legislação – Art. 43 do PDOT -, é definida uma taxa de 15% para implantação de equipamentos públicos e para espaços livres de uso público:

- *Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:*
- *I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;*

Assim, para o cálculo das áreas para equipamentos públicos e ELUPs, devem ser observadas as disposições legais e as atuais determinações governamentais de que o percentual de 10% seja efetivamente atendido nas glebas em regularização, ou seja, onde se situam as ARINEs e ARIS, cuja área perfaz 2.320,42ha. Dessa forma, o dimensionamento das áreas públicas deve considerar a previsão de uma área de 232,04ha, conforme **Tabela IV**, nessas glebas, por ocasião de suas respectivas regularizações.

Caso, não seja possível o atendimento da totalidade desse percentual dentro da poligonal das ARINEs e ARIS, o percentual restante poderá ser atendido na área do Cana do Reino, que consiste em outra porção do SHVP. Caso essa necessidade se confirme ao longo da regularização fundiária do Setor, sugere-se que tal estratégia seja adotada para implantação de equipamentos públicos de maior porte, e de maior abrangência espacial.

Para a porção do Cana do Reino, com **449,91ha**, o percentual de área para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público - ULUP é de 15%, conforme dispõe o PDOT, perfazendo uma área de 67,49ha.

Sendo confirmada a necessidade de complementar, na área do Cana do Reino, o percentual de 10% exigido para as áreas de regularização, o percentual de áreas para equipamentos públicos e ELUP a ser exigido no Cana do Reino, corresponderá à soma do necessário para completar o percentual de 10% adicionado aos 15% correspondente ao Cana do Reino.

Na Tabela IV, a seguir, são demonstrados os valores de área pública correspondente à cada porção do Setor.

#### **Tabela IV – Quantitativo de Áreas Públicas do Projeto de Regularização Fundiária do Vicente Pires**

---

##### **Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

SHVP (PORÇÕES DO SETOR)	DIMENÇÕES (ha)	PERCENTUAL DE ÁREA PÚBLICA	ÁREA PÚBLICA (ha)
<b>ARINES E ARIS VP I e II</b>	2.320,42	10%	232,04
<b>CANA DO REINO</b> área não parcelada	449,91	15%	67,49
<b>SHVP</b>	2.770,33	SOMA DOS PERCENTUAIS DAS PORÇÕES	299,53

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, parques urbanos, 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).*

Quando da apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento, deverão ser efetuadas consultas aos órgãos do Governo do Distrito Federal para levantamento de necessidades quanto à demanda por equipamentos públicos comunitários.

As áreas destinadas a ELUP devem ser distribuídas no parcelamento, como praças e jardins. Também deve ser planejada ampla faixa de área verde situada no limite norte do Setor, denominada, no Zoneamento de Usos, como Zona Praça/área verde/parque linear do Cana do Reino, que configura transição com a zona rural, ocupada por chácaras.

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 Espaços Livres de Uso Público devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar). 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, com o intuito de identificar áreas com grande aptidão à implantação de Espaços Livres de Uso Público constituídos de áreas verdes (como praças, bosques).

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

Para os novos parcelamentos deverão ser elaborados projeto de paisagismo (arborização e forração), com a finalidade de padronizar calçadas, garantir percursos seguros e sombreados e inibir ocupações irregulares de áreas públicas.

As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, em novos parcelamentos, na porção denominada Cana do Reino, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

No PDOT/2009 não foram definidos percentuais mínimos de área do parcelamento para a implantação de sistema de circulação, o que deve ser estabelecido nos projetos urbanísticos. As diretrizes para o sistema de circulação estão apresentadas no item IV deste documento.

### **c. Unidades imobiliárias**

Os parâmetros de ocupação do solo, definidos nestas diretrizes urbanísticas, consideram a situação atual de ocupação do Setor. Dessa forma, para as áreas de regularização foram observados os parâmetros definidos na Tabela V – Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – PDOT/2009.

Para a área do Cana do Reino, área não ocupada do Setor, foram observadas as disposições do PDOT/2009, conforme § 5º do Art. 42:

§ 5º Os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as 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 inserem.

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nestas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima, altura máxima e número de pavimentos máximo. No caso da área do Vicente Pires, o PDOT/2009 define para as Áreas de Regularização também o tamanho mínimo e máximo de lotes.

O coeficiente de aproveitamento corresponde à relação entre a área edificável e a área do terreno. 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 do lote, sendo que a diferença entre o coeficiente máximo e básico pode ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40).

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação têm coeficiente de aproveitamento máximo 6 (seis) segundo PDOT/2009. No entanto, de acordo com o §5º do art. 42 os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos nas diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

A Taxa de Permeabilidade Mínima corresponde ao mínimo percentual da área do lote ou da área parcelável que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para os lotes compatível com a taxa de ocupação, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas Tabelas de Parâmetros deste Item. Estudo ambiental poderá definir percentual diverso do indicado nestas Diretrizes.

Visando controle de altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano e de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, são indicados os parâmetros de altura máxima e número de pavimentos.

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

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

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

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

A taxa de ocupação é o percentual que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

O afastamento é a distância exigida para a localização da edificação dentro do lote, em relação à sua frente, às divisas laterais e/ou de fundo, medida perpendicularmente.

Os parâmetros de ocupação para as unidades imobiliárias estão indicados de forma específica para as áreas do Vicente Pires e do Cana do Reino.

Na **Tabela V** são apresentados os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às Áreas de Regularização do Vicente Pires, conforme estabelecidas no Anexo VI-01 do PDOT/2009. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo discriminados para os diferentes usos.

**Tabela V – Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – PDOT/2009**

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
	Máximo	Mínimo	Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
			R ≤ 1000m <sup>2</sup>	R > 1000m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
			R ≤ 400m <sup>2</sup>	R > 400m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m<sup>2</sup>.

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

A diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo, conforme admitido na Tabela V, deve ser outorgada mediante o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, a exceção das edificações em Área de Regularização de Interesse Social.

Como parâmetros de ocupação complementares para as Áreas de Regularização, estas diretrizes indicam o número máximo de pavimentos e altura máxima das edificações para cada zona de uso estabelecida, conforme Tabela VI. No entanto, de acordo com as disposições do PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, que deve considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais (art. 131), os Projetos de Regularização Fundiária poderão adotar parâmetros diferentes daqueles definidos na Tabela VI, desde que comprovadamente visem contemplar a situação de fato já implementada.

**TABELA VI - Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias Complementares para Área do Vicente Pires**

ÁREA DO VICENTE PIRES			
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
	Usos	Nº de pavimentos	Altura máxima (*) (metros)
Residencial 1 e Residencial 2	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Comércio de bens e prestação de Serviços e industrial de baixa incomodidade	2	9,00
	Institucional ou Comunitário	2	9,00
Centralidade e vias de Atividades	Misto – Residencial/comércio e serviços e industrial de baixa incomodidade <b>Nas vias de atividades é obrigatório comércio no pav. térreo, nos lotes lindeiros às vias</b>	6	21,5
	Comércio de bens e prestação de Serviços e industrial de baixa incomodidade na centralidade	6	21,5
	Institucional ou Comunitário	6	21,5
	Residencial unifamiliar	2	9,00

**Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**



<b>Área Econômica</b>	Misto – Residencial/comércio e serviços e industrial (obrigatório comércio no pav. Térreo)	4	14,5
	Comércio de bens e prestação de Serviços	4	14,5
	Institucional ou Comunitário	4	14,5
	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Industrial	--	14,5
<b>Institucional</b>	Institucional ou comunitário	4	14,5

(\*) 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.

Para a área do Vicente Pires deverão ser definidas taxas de permeabilidade mínima de 20% para as unidades imobiliárias, conforme indicado no Estudo de Impacto Ambiental do Setor.

O desmembramento de unidades imobiliárias constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não deve ser admitido. O remembramento somente deve ser permitido para unidades imobiliárias inseridas em Áreas de Regularização de Interesse Específico e entre unidades de mesmo uso, nas áreas ao longo das avenidas de atividades e na zona de Centralidade.

Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados às unidades imobiliárias (lotes/projeções) situadas na área do Cana do Reino estão apresentados na Tabela VII. Esses parâmetros englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, número de pavimentos admitido, altura máxima e taxa de permeabilidade mínima.

Nos projetos urbanísticos de parcelamento situados na área do Cana do Reino poderão ser adotados coeficientes máximos, para as unidades imobiliárias, inferiores ao valor indicado na Tabela VII, que corresponde ao limite máximo que pode ser conferido de acordo com as diferentes zonas e usos distintos.

Quanto à taxa de permeabilidade, foi estabelecido o valor de 20% para as unidades imobiliárias do Setor, conforme indicado no Estudo de Impacto Ambiental. No entanto, por ocasião do licenciamento ambiental de parcelamentos na área do Cana do Reino, poderão ser definidos percentuais diferenciados.

Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para as unidades imobiliárias, quando couber, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada na Tabela VII. Ressalta-se que estudo ambiental poderá definir percentual maior que o indicado nestas diretrizes.

**TABELA VII - Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias – Setor Habitacional Vicente Pires – Área do Cana do Reino**

ÁREA DO CANA DO REINO					
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente máximo	Nº de pavimentos	Altura máxima (*) (metros)
Centralidade	Misto	1	2,5	6	21,5
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços e industrial de baixa incomodidade	1	2,5	6	21,5
	Institucional ou Comunitário	1	2,5	6	21,5
Econômica	Comércio Bens e Prestação de Serviços	1	2	4	14,5
	Institucional ou Comunitário	1	2	4	14,5
	Industrial	0,5	2	-	14,5
Residencial	Residencial – habitação coletiva	1	2	6	21,5
	Residencial unifamiliar	1	1,5	---	9
	Misto	1	2	6	21,5
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços e industrial de baixa incomodidade	1	2	4	14,5
	Institucional ou Comunitário	1	2	4	14,5
Praça/área verde/parque urbano	Institucional ou Comunitário(**)	1	1	4	14,5

(\*) 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.

(\*\*) Parâmetros aplicáveis às edificações a serem implantadas nessa zona

(\*\*\*) Para lotes maiores com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente básico é de 0,7.

O potencial construtivo admitido nestas diretrizes, para os usos Residencial Misto e Comércio de Bens e Prestação de Serviços da zona de Centralidade, deve estar vinculado, nos projetos urbanísticos, à constituição do sistema viário estruturante proposto, em especial a Via de Atividades.

O desmembramento e o remembramento de unidades imobiliárias constituídas nos novos parcelamentos inseridos na área do Cana do Reino serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

#### **d. Subsolo, Estacionamentos e Vagas de Garagem**

É permitida a construção de subsolo nas áreas do Vicente Pires e Cana do Reino, desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

#### **Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

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

Os projetos urbanísticos devem especificar quando se aplicam às unidades imobiliárias das seguintes situações em relação ao subsolo: não é permitido; é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote; e é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.

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

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

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

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

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

#### **e. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias**

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

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

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

fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

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

#### **IV. DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO**

O sistema viário e de circulação, de acordo com o PDOT/2009, corresponde à infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada, necessária ao sistema de transporte. Reúne o conjunto de vias e logradouros que estruturam o tecido urbano e que tem importante papel na configuração da paisagem urbana. As vias urbanas englobam todo o espaço de circulação, como caixas de via<sup>4</sup>, calçadas<sup>5</sup>, ciclovias<sup>6</sup>, ciclofaixas<sup>7</sup>, baia<sup>8</sup>, canteiros, meio-fio.

O PDOT/2009 estabelece diretrizes referentes ao sistema viário e de circulação baseadas em princípios de universalização da mobilidade e acessibilidade e de sustentabilidade ambiental, conforme transcrito a seguir:

- Art. 20. São diretrizes setoriais para o sistema viário e de circulação:*
- I – garantir a segurança, a fluidez e o conforto na circulação de todos os modos de transporte;*
  - II – destinar vias ou faixas, preferenciais ou exclusivas, priorizando os modos não motorizados e coletivos de transporte;*
  - III – destinar espaços urbanos no sistema viário para a implantação de infraestrutura de apoio a todos os modos de transporte;*
  - IV – compatibilizar a classificação hierárquica do sistema viário com o uso do solo;*
  - V – promover a acessibilidade de pedestres e ciclistas ao sistema de transporte;*
  - VI – promover a implantação do sistema viário de forma ambientalmente sustentável;*
  - VII – promover medidas reguladoras para o transporte de cargas pesadas e cargas perigosas na rede viária do Distrito Federal.*

Nessa perspectiva, é proposto para o Setor Habitacional Vicente Pires traçado viário estruturador da área urbana, a partir das principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, conforme consta da **Figura 4**. O traçado proposto, no entanto, poderá adequar-se a necessidades técnicas tais como: implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

As vias urbanas principais que compõe o sistema viário estruturante do Setor Habitacional Vicente Pires enquadram-se nas seguintes categorias, cujas definições consideram a função das vias na constituição do parcelamento urbano:

**Via de Atividades** – via que tem como função predominante a acessibilidade às atividades lindeiras, prioriza o transporte coletivo ou de massa e a circulação de pedestres e não propicia o desenvolvimento de velocidade.

<sup>4</sup> Caixa de via: seção transversal de via urbana, compreendida entre as divisas defrontantes do lote, incluindo pista de rolamento, calçada, canteiro central ou divisor físico, área verde e acostamento, quando for o caso; (Decreto Nº 26.048/2005).

<sup>5</sup> Calçada: parte da via reservada à circulação de pedestres, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros, normalmente segregada em nível diferente, composta por no mínimo passeio e faixa de serviço.

<sup>6</sup> Ciclovia: via própria destinada à circulação exclusiva de ciclos, aberta ao uso público, caracterizada como pista de rolamento, separada fisicamente do trânsito comum.

<sup>7</sup> Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, unidirecional, demarcada por meio de sinalização específica.

<sup>8</sup> Baia: trecho de faixa de rolamento adicional destinada ao embarque e desembarque de passageiros, ponto de parada de ônibus ou à operação de carga e descarga.

**Via de Circulação** – via de grande abrangência que estrutura a malha urbana; possibilita o trânsito interno da cidade; concilia a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias e é caracterizada por interseções em nível.

Os projetos de regularização fundiária e de parcelamento do solo deverão propor outras vias coletoras e vias locais<sup>9</sup>. As vias coletoras, de abrangência intermediária destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre as ruas principais, juntamente com as vias locais devem ser planejadas de forma a conferir permeabilidade viária ao tecido urbano da região, de forma a garantir circulação e mobilidade para a população. Na área do Vicente Pires, vias coletoras devem ser planejadas para conexão das Áreas de Regularização, hoje isoladas por falta de conexão viária.

Estão, também, indicados, na **Figura 4**, os locais principais de interligação das áreas urbanas projetadas com as existentes. Na articulação desses espaços deve ser prevista a integração dos modais de transporte motorizado e não motorizado. Ligações secundárias também deverão ser planejadas nos projetos de parcelamento, de forma a garantir a adequada articulação do tecido urbano na região em que se insere.

O planejamento do sistema viário e de circulação em projetos urbanísticos deve ser elaborado considerando o disposto no Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012, e as seguintes diretrizes:

- Planejar e urbanizar as vias de acordo com os princípios do desenho universal e de acessibilidade, com prioridade à segurança, ao conforto, à mobilidade e acessibilidade de pedestres e em especial às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Estabelecer formas de tratamento do sistema viário e de circulação em função de sua hierarquização, evitando a utilização simultânea de algumas vias como arteriais, coletoras e locais, e a mistura de tráfego local com tráfego de passagem. A adequada hierarquização das vias visa o seu ordenamento, tomando como base sua classificação funcional, sua abrangência quanto à circulação, acessibilidade, uso e ocupação lindeira de modo a favorecer uma operação complementar e não concorrente.
- Priorizar, no planejamento do sistema viário e de circulação, os modos de transporte coletivo, bicicleta e a pé com espaço físico dimensionado adequadamente e com preferência sobre o transporte individual motorizado, visando à construção de um espaço urbano mais sustentável.
- Respeitar, no planejamento e implantação das vias, as condições topográficas do terreno.
- Realizar o tratamento paisagístico do sistema viário e de circulação de modo a permitir o conforto bioclimático e a organização da estrutura visual e evitar prejuízos a pisos, pavimentos e construções lindeiras.
- Integrar as partes da cidade, de forma a evitar que a segregação física contribua para uma segregação social.
- Buscar a integração e compatibilização das vias, ciclovias e calçadas planejadas com as existentes ou já projetadas para a área objeto destas diretrizes urbanísticas.
- Dimensionar as vias urbanas de forma adequada à implantação de infraestrutura de drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e fibras óticas, água e esgotamento sanitário, bem como de mobiliário urbano, não comprometendo ou obstruindo a livre circulação de pedestres e veículos.

<sup>9</sup> Aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

- Dimensionar os componentes do Sistema Ciclovário<sup>10</sup> para satisfazer as condições de segurança, conforto e saúde dos usuários e demais cidadãos incluindo iluminação e sinalização. As ciclovias devem ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando unidirecional e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando bidirecionais.
- Prever rotas acessíveis<sup>11</sup>, integrando as edificações, os equipamentos de infraestrutura, de serviços públicos, os espaços públicos, o comércio, o lazer, os pontos de parada de transporte coletivo, dentre outros;
- Projetar e executar as calçadas de acordo com o desenho universal, devendo ser dimensionada de forma compatível com a hierarquia viária, o fluxo de pedestres estimado e acompanhar o greide da via. As calçadas devem apresentar faixas de serviço; livre ou passeio; e de acesso ao lote ou à projeção. A faixa de serviço deve localizar-se em posição adjacente ao meio-fio; e pode conter o rebaixamento de meio-fio. A faixa livre ou passeio deve possuir superfície regular, firme, contínua, sem degraus, com níveis concordantes e com piso antiderrapante, sob qualquer condição; e ser livre de qualquer interferência ou barreira arquitetônica ao nível ou acima do solo. A largura da calçada deve ser planejada de acordo com a hierarquia viária. Garantir a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, livre de obstáculos. Quando houver diferença entre o nível da calçada na divisa entre lotes, deverá ser obrigatória a construção de rampas (de acordo com a legislação de acessibilidade) para acomodação das diferenças de cotas de soleira entre os lotes.

Observa-se, ainda, que quando da análise dos projetos urbanísticos para a área do Cana do Reino, deve ser avaliada a necessidade de elaboração de Relatório de Impacto de Tráfego – RIT, tendo em vista a capacidade de suporte da Estrada Parque Ceilândia, principal via de ligação dos novos parcelamentos com a região do Plano Piloto.

## **V. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos no Setor Habitacional Vicente Pires, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT/2009, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT); a Operação Urbana Consorciada; a Concessão de Uso Especial para fins de moradia e a Concessão de Direito Real de Uso.

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

Incide o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) nos casos em que for definido Coeficiente de Aproveitamento Básico diferente do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Ressalta-se a exceção da Área de Regularização de Interesse Social, na qual a cobrança de ODIR não deve ocorrer sobre as unidades imobiliárias destinadas a habitação unifamiliar.

Os projetos de regularização deverão prever as situações e as condições em que os lotes regularizados com uso residencial, que se situam em zona de centralidade ou são lindeiros às vias de atividades, poderão obter, mediante os institutos da outorga



onerosa de alteração de uso e do direito de construir, o seu uso alterado e conseqüentemente seu potencial construtivo.

Os projetos urbanísticos dos novos parcelamentos (área do Cana do Reino) devem especificar as situações em que incidirá a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR). Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal não se recomenda a aplicação da ODIR, portanto devem ser definidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo de igual valor.

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

A Operação Urbana Consorciada poderá ser aplicada, segundo art. 186 do PDOT/2009, nas áreas constantes da Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos e da Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais.

No Setor consta Área de Dinamização Eixo Taguatinga (D02), que inclui a área do Taguaparque, e o Polo Multifuncional Taguatinga, previsto na confluência da EPCT e EPCL. Para a aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada nessas áreas, deverá ser elaborada lei específica de acordo com as disposições dos art. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os instrumentos da Concessão de Uso Especial para fins de moradia e da Concessão de Direito Real de Uso se aplicam às situações de regularização fundiária de interesse social que ocorrem no Setor.

## **VI. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AOS SERVIÇOS PÚBLICOS E CONCESSÕES**

Para a elaboração da presente Diretriz Urbanística foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos e à empresa de telefonia OI, conforme consta dos autos.

Para a elaboração de projetos, no Setor, devem ser consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento de água e esgotamento sanitário) e de Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos) e as empresas de telefonia.

Na elaboração dos projetos urbanísticos, as concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto à:

- 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.

São indicados, a seguir, princípios básicos relativos aos componentes do saneamento ambiental:

## **1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário**

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

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

Deverão ser previstas áreas, no SHVP, conforme a ser indicada pela Caesb, para implantação de Equipamento de Público Urbano – EPU. O dimensionamento e a localização precisa desses equipamentos devem ser confirmados em consulta às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes, para ajustes dos projetos de urbanismo.

Em manifestação preliminar, a Caesb informa que:

1. A CAESB já possui, nesse setor, algumas redes de abastecimento de água atendendo a uma pequena parcela de chácaras, que atualmente apresentam uma ocupação residencial consolidada. Porém, boa parte do setor hoje se apresenta com características rurais.
2. O abastecimento de água dessa região mostra-se tecnicamente viável, porém, recomenda-se que seja mantida uma densidade populacional próxima à encontrada atualmente no Setor Habitacional Vicente Pires, tendo em vista a grande distância da localidade dos grandes sistemas produtores de água e pela existência apenas de pequenas autoras para o transporte de água potável para a região. Alterações nas características do tipo de ocupação deverão impor a implantação de reforços nas adutoras de distribuição de vazão e no sistema de reservação de toda a região, incorrendo em novas obras dentro de áreas densamente construídas e de pesado tráfego de veículos. Não há a previsão de recursos para tais obras.
3. A ocupação dessa localidade também deverá impor aumento da capacidade de produção de água potável, que hoje se apresenta próxima do limite de produção. Esse adensamento somente será viável com a entrada em funcionamento do Sistema Produtor Corumbá, atualmente previsto para final do ano de 2017, quando poderão ser gerados excedentes para abastecimento das novas comunidades.
4. Com relação ao sistema de esgotamento sanitário, essa localidade ainda não possui redes coletoras de esgotos e ainda se encontra na bacia de drenagem do Lago Paranoá, exigindo cuidados como a retirada de matéria orgânica e nutrientes dos efluentes tratados. Dessa forma, a implantação do sistema coletor de esgotos deverá prever a exportação desses efluentes para a bacia do Ribeirão Melchior (que se mostra mais próxima), o que acarretará em custos adicionais de transporte e tratamento de esgotos (visto que essa unidade prevê processos avançados de remoção biológica de nutrientes). Assim, é recomendável que as populações dessa região sejam mantidas em concentrações baixas, de forma a manter os custos e a complexidade do esgotamento sanitário em níveis aceitáveis.

## **2. Drenagem Pluvial**

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

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;
- Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;
- Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização;
- Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial.
- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural; e
- 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.

•

### **3. Resíduos Sólidos**

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

### **4. Distribuição de Energia**

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.

### **5. Rede Telefônica**

Em resposta à consulta desta Segeth, a Empresa Oi, informou que há interferência de rede telefônica na área. A fim de esclarecer a interferência indicada, foram enviadas plantas cadastrais, indicando a rede telefônica na referida interferência e nas proximidades.

## **6. Situação Fundiária**

A Terracap em resposta à consulta formulada por esta Secretaria informou que o Setor Habitacional Vicente Pires é constituído por terras desapropriadas, oriundas de fazendas. A noroeste, posterior à faixa de terra desapropriada, ao longo da EPCT - DF 001, localiza-se uma parcela de terras desapropriadas em comum. Dessa forma, a elaboração de projeto urbanístico para o Setor deve observar essa condição fundiária.

## **VII. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

A presente diretriz anula e substitui a DIUPE 01/2013, aprovada por meio da Portaria Nº 09, de 25 de março de 2013, da Secretaria de Estado de habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal Nº 61, de 25 de março de 2013.

Para os novos parcelamentos, na área do Cana do Reino, devem ser emitidas diretrizes específicas.

Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal).

## **EQUIPE TÉCNICA DE REVISÃO - SEGETH - Outubro 2015**

### **Revisão:**

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

### **Supervisão:**

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

### **Colaboração:**

Andréia Rocha  
Gerente 1 da Dicad/Suter/Segeth

Yamila K. O. do Nascimento  
Assessora Dilest/Suter/Segeth

## **EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO- MARÇO/2013**

### **Elaboração - 2013:**

Angélica dos Santos Sales  
Arquiteta e Urbanista - CREA 17641/D - DF

Yamila K. O. do Nascimento  
Gestora Ambiental

**APÊNDICE A**  
**FUNDAMENTOS**



## APÊNDICE A FUNDAMENTOS Diretrizes Urbanísticas Setor Habitacional Vicente Pires.

Este Apêndice A das Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Vicente Pires reúne as informações levantadas que serviram de subsídio para a elaboração das diretrizes.

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

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar n° 803/2009 e atualizações estabelecidas pela Lei Complementar n° 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam o Setor Habitacional Vicente Pires - SHVP.

#### 1.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009, a área em tela está inserida em Macrozona Urbana, a maior porção em Zona Urbana de Expansão e Qualificação e uma pequena porção a oeste que está em Zona Urbana Consolidada, conforme **Figura 1A**.

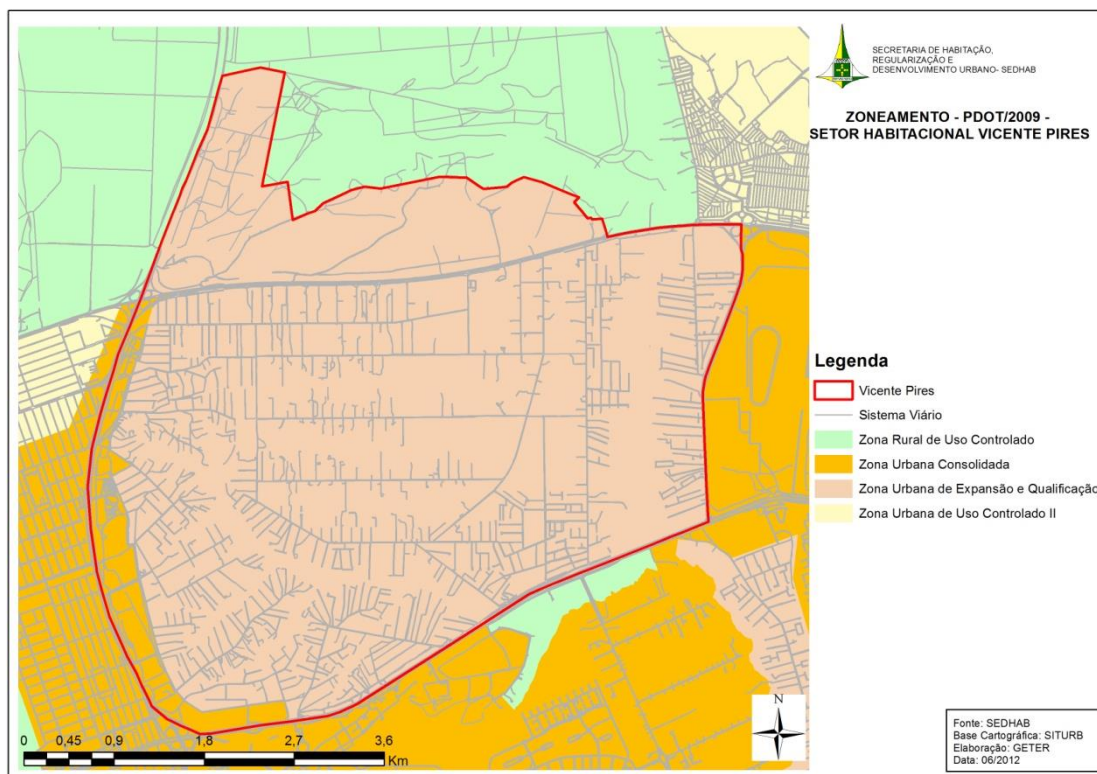


Figura 1A- Zoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 – Setor Habitacional Vicente Pires

A Zona Urbana Consolidada, como define o art. 72, é constituída por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. De acordo com o art. 73 do PDOT, essas áreas devem respeitar as seguintes diretrizes:

- I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*
- II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos”.*

#### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação, de acordo com o Art. 74, é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes, definidas no art.75:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;*
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;*
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;*
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;*
- V – consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos art. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;*
- VI – (VETADO);*
- VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.*

## **1.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT**

O PDOT/2009 propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem no Setor Habitacional Vicente Pires são de Regularização Fundiária, Oferta de Áreas Habitacionais, de Dinamização, de implantação de Polo Multifuncional, e de Estruturação do Sistema Viário. O Plano também estabelece diretrizes específicas para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas.

### **a) Estratégia de Regularização Fundiária Urbana**

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT/2009, a Estratégia de Regularização Fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

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

Os Setores Habitacionais de Regularização "*correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento*" (PDOT, art. 118, inciso III).

O Setor Habitacional Vicente Pires está relacionado na Estratégia de Regularização Fundiária como Setor de Regularização (**Figura 2A**), para o qual o PDOT/2009 definiu média densidade populacional e o percentual mínimo de 10% de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público (PDOT/2009, Anexo II, Tabela 2A).

Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais no Setor foram definidas como Áreas de Regularização de Interesse Específico/ARINE Vicente Pires I e II e de Interesse Social/ARIS Vicente Pires (**Figura 2A**).

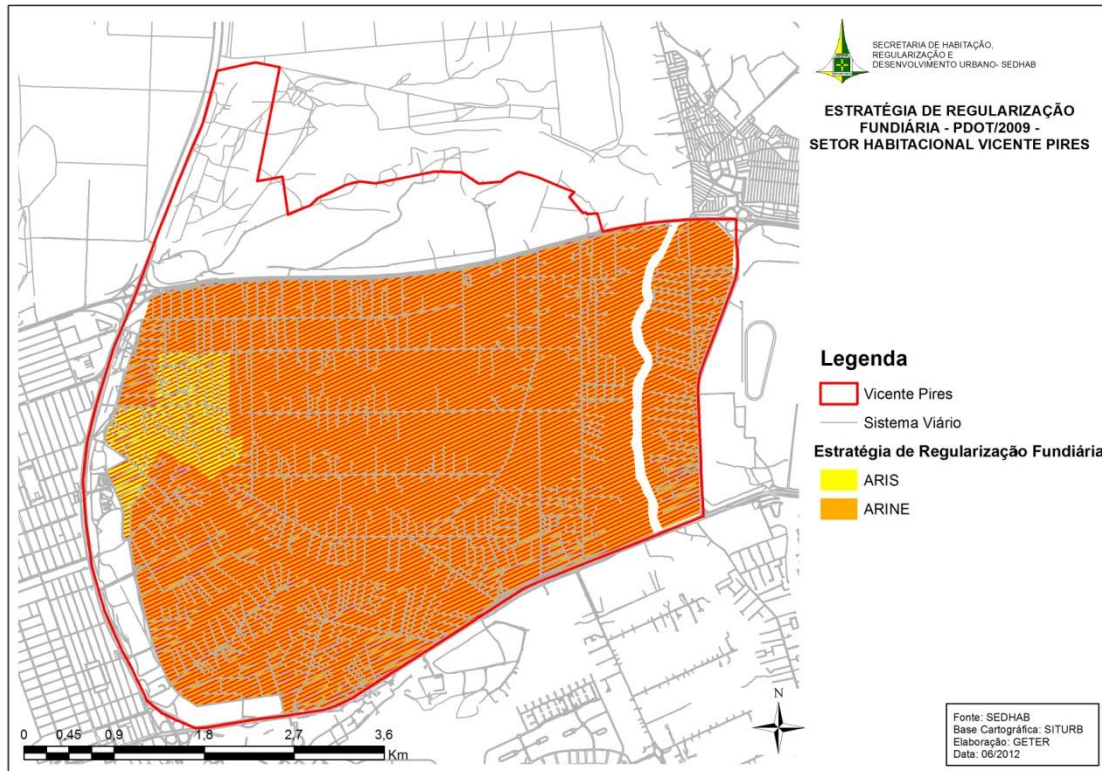


Figura 2A - Setor Habitacional Vicente Pires e Áreas de Regularização - PDOT/2009

O PDOT/2009 determina, ainda, que (art. 131):

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

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

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

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

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

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

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

## **b) Estratégia de Dinamização**

A Estratégia de Dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, visa promover o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental do território (PDOT/2009, art. 106).

As áreas identificadas pelo PDOT/2009 nessa estratégia comportam as seguintes ações (PDOT/2009, art. 107):

### **Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

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

As áreas de dinamização foram delimitadas onde estão estabelecidas ou pretende-se estabelecer atividades econômicas e fluxos regionais e metropolitanos com importância estratégica para o Distrito Federal.

O limite oeste do Setor Habitacional Vicente Pires, ao longo do Pistão Norte de Taguatinga e incluindo a região do Taguaparque, insere-se na Área de Dinamização D02 - Eixo Taguatinga, que também inclui a via de ligação Taguatinga-Ceilândia e o Pistão Sul de Taguatinga (**Figura 3A**).

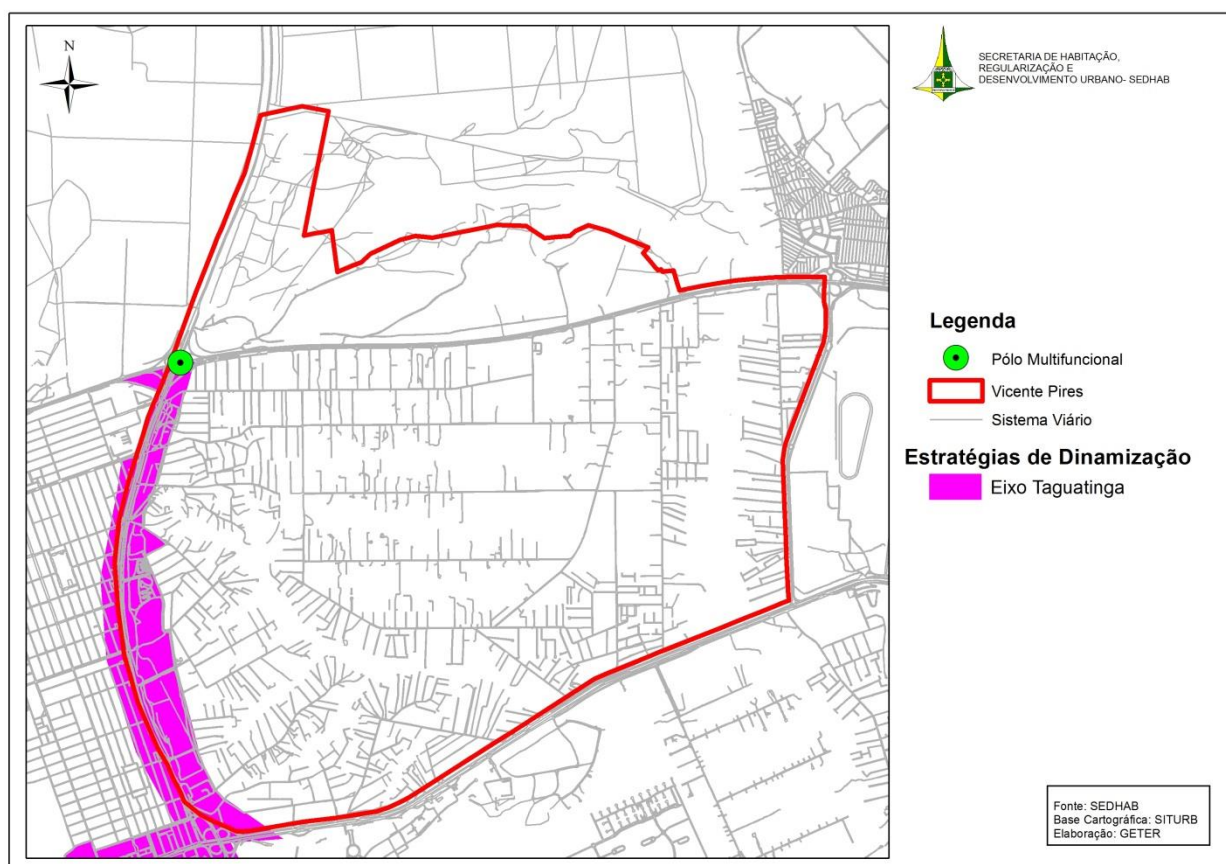


Figura 3A - Setor Habitacional Vicente Pires e Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

Segundo o PDOT/2009, a Área de Dinamização D02 – Eixo Taguatinga tem o objetivo de estruturar atividades que consolidem a função da região de Taguatinga como 2º Centro Regional. Os usos relacionados para a área são residencial, comercial, institucional ou coletivo e industrial. Como atividades âncoras são indicadas centros comerciais, hipermercados, polo de diversões e Universidades. Observa-se que o Taguaparque corresponde a importante polo de diversões para a região, podendo ter seu papel de atividade âncora reforçado.

### c) Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais

A Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais tem o objetivo de fomentar o desenvolvimento de subcentralidades no território vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo. Esses Polos devem abranger um raio de 600m dos terminais de integração do transporte coletivo, de forma que estão condicionados a implantação prévia do sistema de transporte (PDOT/2009, art. 138).

#### **Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**



Os Polos Multifuncionais deverão abrigar espaços para oferta de emprego, comércio e serviços, lazer, esporte, cultura e moradia para diferentes faixas de renda. Para a implantação dos Polos Multifuncionais deverá ser elaborada proposta de intervenção, a ser submetida a Estudo de Impacto de Vizinhança, contendo no mínimo (PDOT/2009, art. 139):

- I – delimitação do perímetro do Polo;*
- II – finalidade da intervenção;*
- III – programa básico;*
- IV – estudo de viabilidade econômica e ambiental;*
- V – projeto urbanístico.*

O PDOT/2009 assinala a importância estratégica dos Polos Multifuncionais de:

- *articulação com a rede estrutural de transporte coletivo;*
- *redução da necessidade de deslocamento para as áreas centrais;*
- *otimização das áreas no entorno dos terminais de integração;*
- *oferta descentralizada de comércio de bens e serviços; e*
- *oferta de equipamentos urbanos.*

No Setor Habitacional Vicente Pires, o PDOT/2009 (Anexo II – Tabela 3B) indica a criação do Polo Multifuncional Taguatinga PM2, próximo ao cruzamento da DF-001 (Estrada Parque Contorno) e DF-095 (Estrada Parque Cinelândia), com o objetivo de fomentar uma nova centralidade, de forma a aproveitar o potencial urbano na região (**Figuras 3A e 4A**). Os usos apontados para esse Polo incluem equipamentos de pequeno porte de saúde, abastecimento, cultura, esporte e lazer; e as atividades prioritárias indicadas são equipamentos de saúde pública e comércio de bens e serviços associados à habitação.



Fonte: Google Maps – imagem de 06/06/2011 – Relatório GEMOT/DIPLU/SUPLAN  
Figura 4A – Polo Multifuncional Taguatinga

Relatório de Diagnóstico e Avaliação dos Polos Multifuncionais, elaborado pela Gerência de Monitoramento do Território - GEMOT da Diretoria de Planejamento Urbano DIPLU/SUPLAN em conjunto com a Secretaria de Estado de Transporte relata acerca do PM2 – Taguatinga que *"visita de campo constatou que não foi verificado potencial que justifique sua implantação no momento, por estar nas bordas das ocupações urbanas e ainda, porque parte dos equipamentos previstos para a área em questão já estarem instalados no Pistão Sul e Norte."* O mesmo relatório, no entanto, afirma que *"com a ocupação da Área de Desenvolvimento econômico – ADE Estrutural e região lindeira, a ocorrência do Polo se justifica. São necessários, no entanto, projetos que viabilizem a integração, a urbanização e a segurança viária."* Por fim o Relatório recomenda que *"se complemente o diagnóstico para o PM2 – Taguatinga com informações a respeito da regularização do Setor Habitacional Vicente Pires e da ADE Estrutural, para avaliação de sua localização adequada e momento adequado de implantação."*

#### d) Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

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

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

Um dos projetos de estruturação viária incluídos na estratégia é o das vias internas do Vicente Pires – inciso VII do art. 115 do PDOT/2009, conforme identificadas na **Figura 5A**.

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

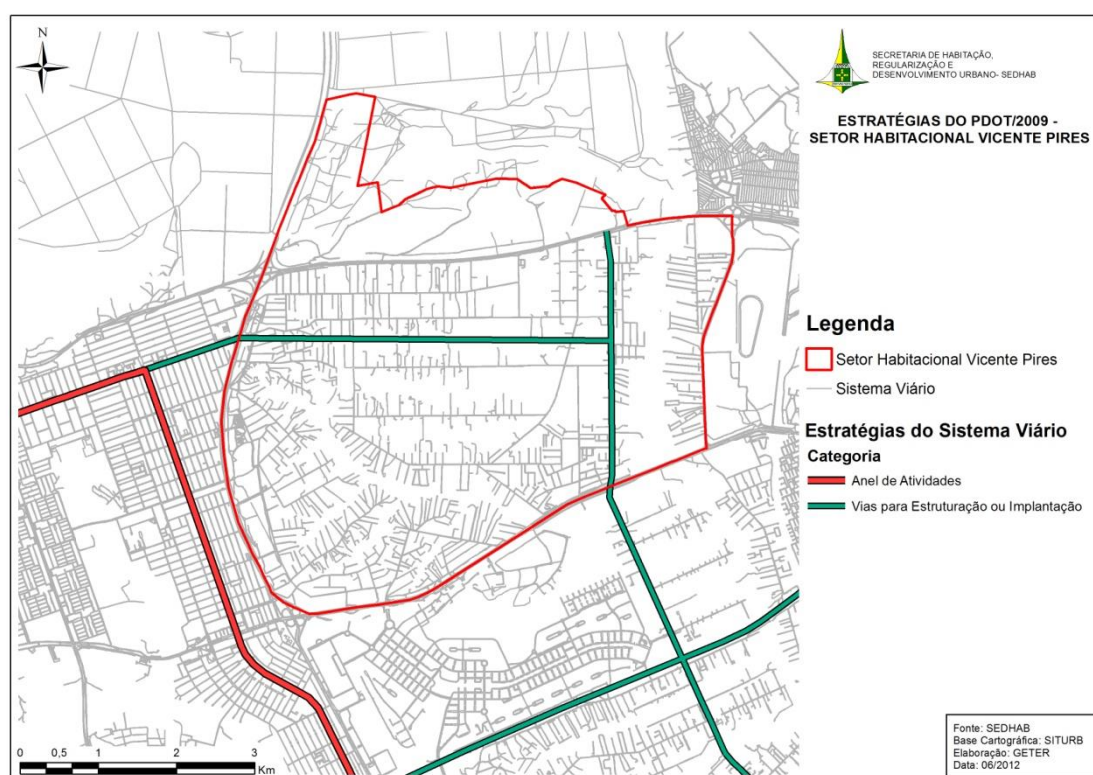


Figura 5A – Estruturação do Sistema Viário – Setor Habitacional Vicente Pires, PDOT/2009

#### e) Rede Estrutural de Transporte Coletivo

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

No Setor Habitacional Vicente Pires, o PDOT/2009 define vias integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo de acordo com a seguinte macro-hierarquia (**Figura 6A**):

- EPTG (DF-085) e a EPCL (DF-095) - classificadas como rede primária, que correspondem a "vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, com prioridade desta categoria sobre as demais..." (PDOT/2009, art.19, inciso I).
- EPCT (DF-001) – classificada como Rede secundária, que corresponde a "vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade..." (PDOT/2009, art.19, inciso II)

#### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.



- Via interna de Vicente Pires – classificada como Rede terciária, que corresponde a "vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade...." (PDOT/2009, art.19, inciso III)

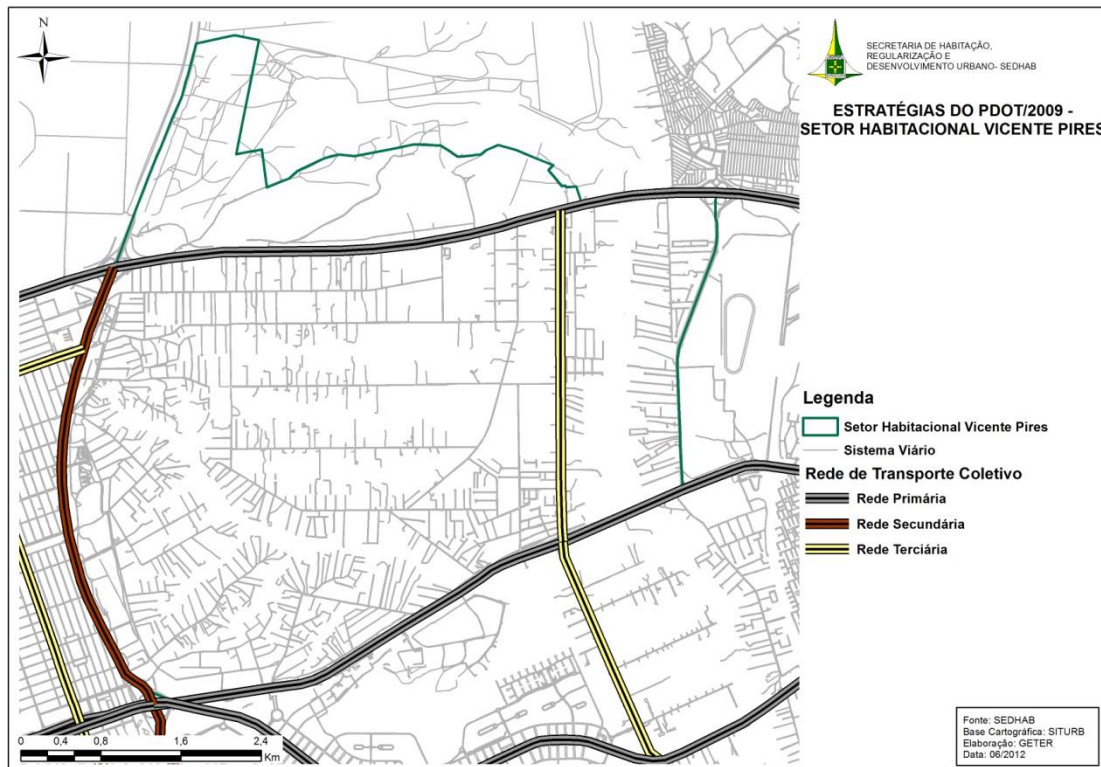


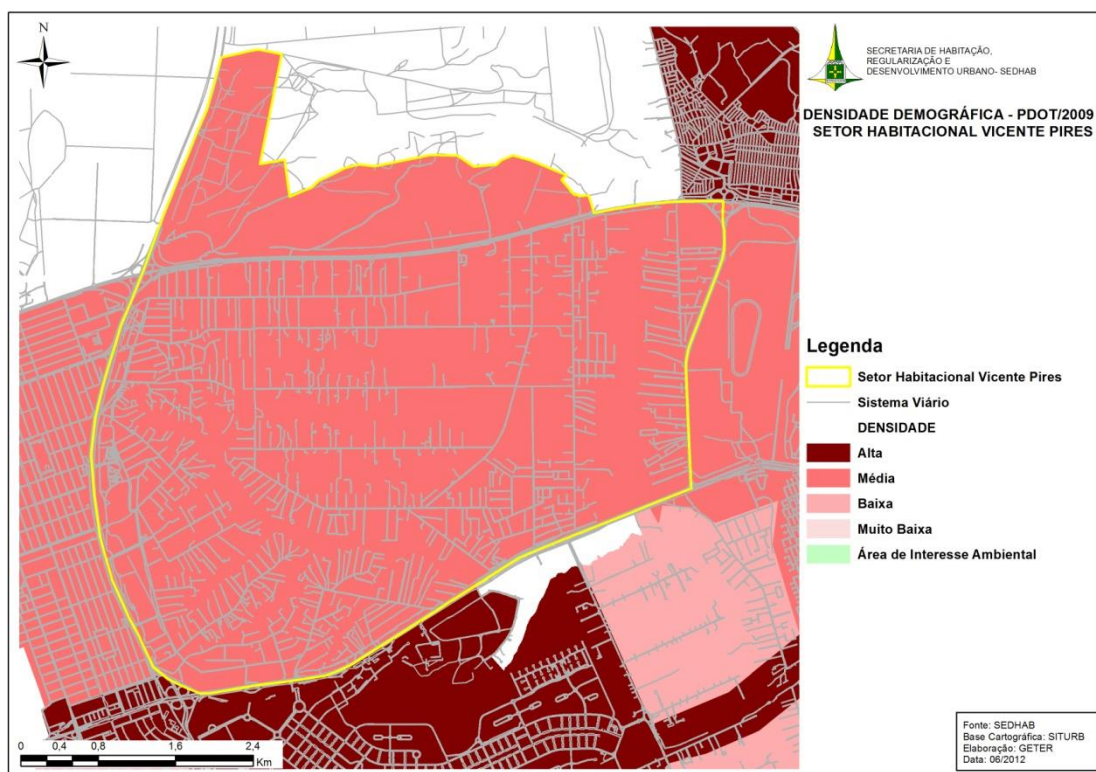
Figura 6A – Rede Estrutural de Transporte Coletivo. PDOT/2009

### 1.3. Densidade demográfica do PDOT/2009

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, o Setor Habitacional Vicente Pires enquadra-se na categoria de média densidade populacional, devendo, portanto, ser adotada a densidade entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha), conforme **Figura 7A**.

Sendo a área total do Setor Habitacional Vicente Pires de aproximadamente 2.770,33ha, a população máxima admitida é de 415.549,00 habitantes. Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010), a área comporta o máximo de 125.924,01 unidades habitacionais.

Vale ressaltar que este cálculo de população e de unidades habitacionais considera apenas a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser diminuído devido à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados.



Fonte: PDOT (SITURB)

Figura 7A – Densidade populacional – PDOT/2009

## 2. DIRETRIZES DO PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO TOMBADO E DE PLANOS SETORIAIS

São apresentadas, a seguir, as diretrizes estabelecidas em planos setoriais para o Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP, tais como: Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU, Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU, e Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos - PGIRH.

Com o intuito de definir área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, que visa salvaguardar a concepção, visibilidade, ambiência e manutenção física do bem tombado, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN emitiu a Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012. Essa norma também define a bacia do Lago Paranoá como área de interesse patrimonial e necessária à ambiência e visibilidade do conjunto urbanístico tombado (**Figura 8A**).

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

- I – Garantir a leitura do traçado e a preservação do espírito, concepção e ambiência do Plano Piloto, projetado por Lucio Costa, conforme disposto no documento Brasília Revisitada, anexo I do Decreto nº 10.829/1987 do Governo do Distrito Federal e da Portaria nº 314/1992 do IPHAN;*
- II – Garantir a visibilidade do horizonte a partir da área tombada;*
- III – Garantir a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá.*

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

### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

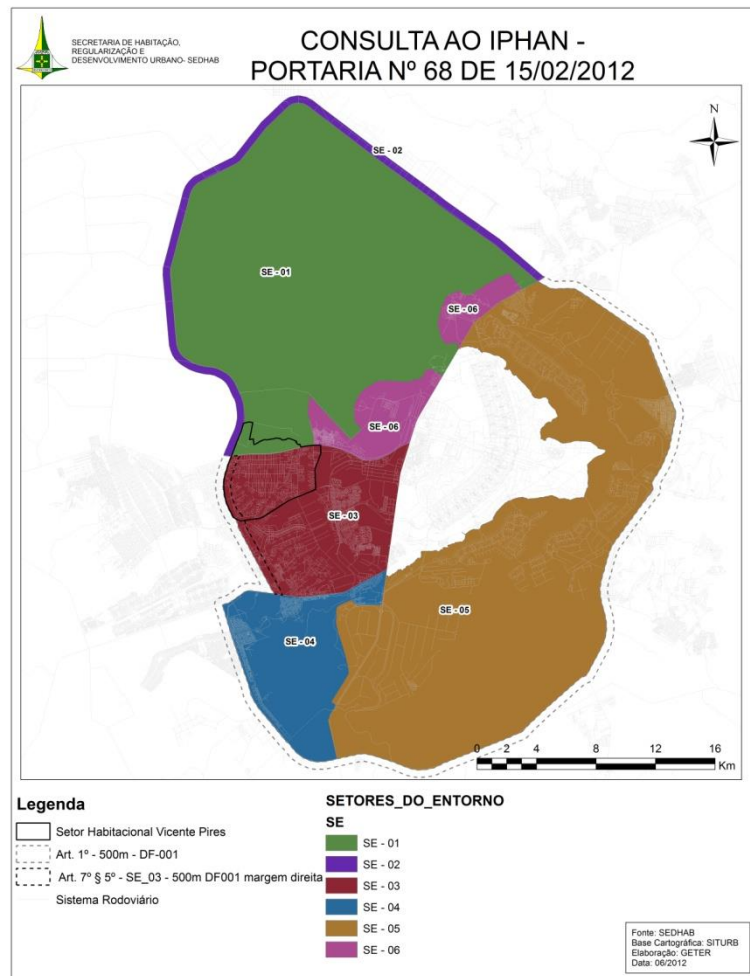


Figura 8A – Área do Entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília – Portaria 68/2012-IPHAN

A Portaria ainda divide a área de entorno em seis setores (**Figura 8A**), sendo que o Setor Habitacional Vicente Pires faz parte do Setor de Entorno 1 – Parque Nacional de Brasília – e Setor de Entorno 03 – urbanização consolidada, para as quais se aplicam as seguintes disposições:

" Art. 5º O Setor de Entorno 01 - Parque Nacional de Brasília (SE-01) abrange a área de proteção ambiental denominada Parque Nacional de Brasília.  
 Parágrafo único: Qualquer projeto proposto para essa área deverá atender à legislação ambiental que rege os Parques Nacionais.

[...]

Art. 7º O Setor de Entorno 03 – Urbanização Consolidada (SE-03) abrange o Guará, Águas Claras, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Setor de Oficinas Sul (SOFs), Vicente Pires e Núcleo Bandeirante.  
 § 1º Para os lotes total ou parcialmente localizados na faixa de 500 (quinhentos) metros paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

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

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

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

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

**Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

Para o Setor de Entorno 3, a referida Portaria define quais projetos devem ser submetidos à consulta do IPHAN, estabelecendo uma relação entre cotas do terreno e altura dos projetos (**Figura 9A**).

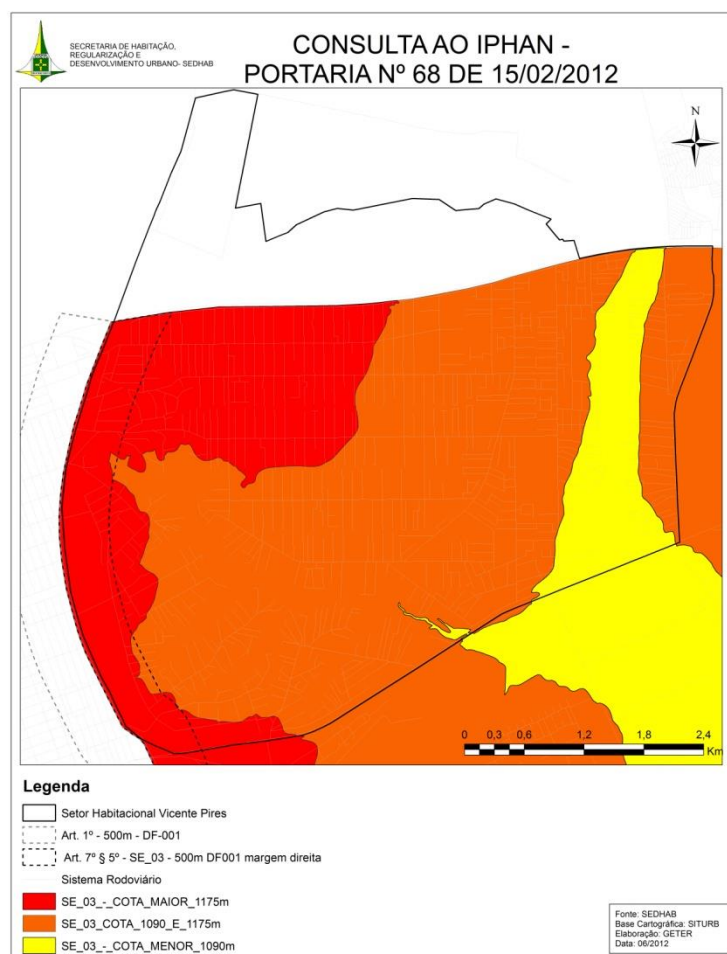


Figura 9A – Cotas do Setor de Entorno 3 – Portaria 68/2012-IPHAN

## 2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

O Setor Habitacional Vicente Pires está inserido no Eixo Oeste, principal eixo de transporte público coletivo do Distrito Federal, que atende a região mais populosa, composta por sete Regiões Administrativas.

O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano- PDTU (outubro de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica nas Estratégias para o Eixo Oeste (Brazlândia, Ceilândia, Taguatinga, Guará e Vicente Pires) a ampliação da EPCL e EPGT – definido como 'Novas vias' no mapa, conforme ilustrado na **Figura 10A**.



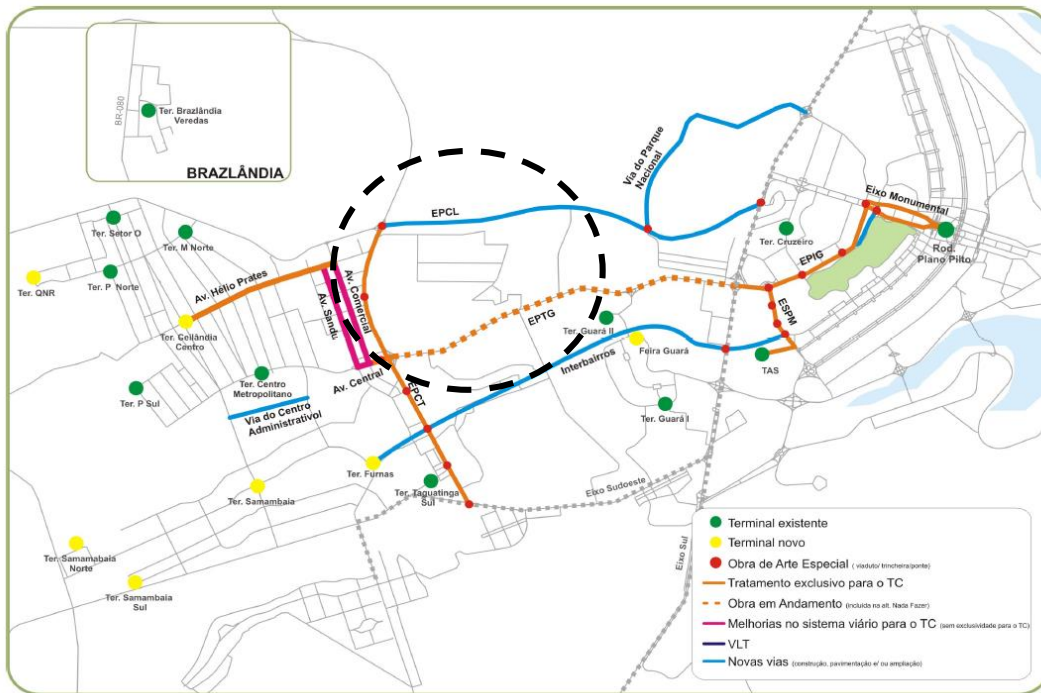


Figura 10A – PDTU – Eixo Oeste

## 2.2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU

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

- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os empreendimentos urbanos, como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação;
- Recomenda-se que o volume de 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.

## 2.3. Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH

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

O PGIRH apresenta as seguintes informações sobre os principais corpos hídricos localizados no Setor e sobre o Córrego Vicente Pires, que apesar de dar nome ao Setor, não se situa no mesmo :

- Córrego Samambaia: o único ponto de monitoramento localizado neste corpo receptor apresentou boa qualidade de água, atendendo a Classe 1<sup>12</sup> em quase todos os parâmetros analisados,

<sup>12</sup> Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

II - classe 1: águas que podem ser destinadas:

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

b) a proteção das comunidades aquáticas;

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



com exceção da DBO<sub>5,20</sub> e do nitrogênio total nos quais o atendimento foi para a Classe 3<sup>13</sup>. O parâmetro nitrogênio total ficou ligeiramente acima da Classe 3, com valor máximo atingindo 2,206 mg/L N Total;

- O Córrego Vicente Pires: 100% das amostras pH, flúor, ferro dissolvido, nitrogênio amoniacal total, nitrito, nitrato e nitrogênio total atendem a Classe 1. Para os parâmetros turbidez e fósforo total, pelo menos 80% das amostras analisadas ficaram dentro dos limites da Classe 1. O parâmetro oxigênio dissolvido apresentou em 80% das amostras nos pontos VP10, VP30, VP40 e VP50, valores dentro dos limites da Classe 1. Somente o ponto VP20 observaram-se valores dentro dos limites da Resolução CONAMA 357/2005 para corpos d'água Classe 2<sup>14</sup>

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

O Plano, ainda, estabelece metas para a melhoria da drenagem urbana no Setor. São elas:

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

Em consonância com o Plano de Gerenciamento Integrado dos Recursos Hídricos – PGRIH, foi aprovado o enquadramento dos corpos de água superficiais do Distrito Federal em classes, segundo os usos preponderantes, como instrumento de planejamento e gestão dos recursos hídricos do Distrito Federal, conforme disposto no Anexo I da Resolução nº 2, de 17 de dezembro de 2014, do Conselho de Recursos Hídricos do Distrito Federal – CRH/DF.

De acordo com a Portaria, esses importantes corpos hídricos são enquadrados como Classe 2. Também se enquadra nessa Classe o Córrego do Valo, que margeia a Gleba 3 do SHVP.

A classificação dos corpos de água é estabelecida na Resolução Conama nº 357/2005 do Conselho Nacional de Meio Ambiente – Conama.

De acordo com a citada Resolução, a Classe 2, na qual se enquadram os Córregos do Valo, Samambaia e Vicente Pires, pertence à categoria de águas doces, e se destinam, de acordo com seu inciso III do Art. 3º, à:

III - classe 2: águas que podem ser destinadas: a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional; b) à proteção das comunidades aquáticas; c) à recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA no 274, de 2000; d) à irrigação de hortaliças, plantas frutíferas e de parques, jardins, campos de esporte e lazer, com os quais o público possa vir a ter contato direto; e e) à aquicultura e à atividade de pesca.

*d) a irrigação de hortaliças que são consumidas cruas e de frutas que se desenvolvam rentes ao solo e que sejam ingeridas cruas sem remoção de película; e*

*e) a proteção das comunidades aquáticas em Terras Indígenas.*

<sup>13</sup> Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

*IV - classe 3: águas que podem ser destinadas:*

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

*b) a irrigação de culturas arbóreas, cerealíferas e forrageiras;*

*c) a pesca amadora;*

*d) a recreação de contato secundário; e*

*e) a dessedentação de animais.*

<sup>14</sup> Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

*III - classe 2: águas que podem ser destinadas:*

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

*b) a proteção das comunidades aquáticas;*

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

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

*e) a aquicultura e a atividade de pesca.*

---

**Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

ANEXO I - Enquadramento dos corpos hídricos superficiais do Distrito Federal em classes (continuação).				
BACIA HIDROGRÁFICA	UNIDADE HIDROGRÁFICA (UH)	CORPO HÍDRICO	TRECHO	CLASSE
Lago Paranoá	18	Ribeirão do Torto	Até os limites do Parque Nacional de Brasília	Especial
			Dos limites do Parque Nacional de Brasília até o Lago Paranoá	2
	7	Ribeirão Bananal	Até os limites do Parque Nacional de Brasília	Especial
			Dos limites do Parque Nacional de Brasília até o Lago Paranoá	2
	13	Córrego Samambaia	-	2
	13	Córrego Vicente Pires	-	2
	13	Riacho Fundo	Nascentes até Córrego Vicente Pires	2
			Da confluência com Córrego Vicente Pires até o Lago Paranoá	2
	13	Córrego Coqueiros	-	1
	13	Córrego Capão Preto	-	1
	17	Ribeirão do Gama	Nascentes	1
			Trechos médio e baixo	2
	17	Córrego Taquara	Até os limites de Unidade de Proteção Integral	Especial
			-	2
	9	Córrego Cabeça de Veado	-	1
	9	Córrego Taquari	-	1
	9	Córrego Cachoeirinha	-	1
9	Lago Paranoá	-	2	
9	Rio Paranoá	Do ponto de lançamento da ETE Paranoá até confluência com o Rio São Bartolomeu	3	

Figura 11<sup>15</sup>

### 3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

De acordo com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2010/2011), o Setor Habitacional Vicente Pires possui uma população de 75.162 habitantes e média de moradores por domicílio urbano de 3,81 pessoas.

Considerando as áreas ocupadas no Setor, correspondentes as Áreas de Regularização de Interesse Específico do Vicente Pires I e II e Área de Interesse Social do Vicente Pires, 2.325,64 ha, a densidade populacional atual é de 32,32 habitantes por hectare.

A renda domiciliar média mensal dos moradores de Vicente Pires é de 11,8 salários mínimos. A distribuição de renda por domicílio na localidade está representada no **Gráfico 1**.

<sup>15</sup> Anexo I da Resolução nº 02, de 17 de dezembro de 2014 do Conselho de Recursos Hídricos do Distrito Federal

A PDAD aponta que, da população ocupada, os maiores percentuais estão na administração pública, 27,1%, e no comércio, 23,4%. O nível de desemprego é baixo (2,8%), um dos menores no DF. No entanto, apenas uma pequena porcentagem dos postos de trabalho (13,7%) absorve a mão de obra no Setor.

Em relação ao grau de instrução da população, apenas 1,0% declararam ser analfabetas, sendo que a maior participação concentra-se na categoria dos que têm somente o ensino fundamental incompleto, (24,2%). Cabe observar que deste total 54,5% são estudantes na faixa etária adequada. Os que concluíram o curso superior incluindo, mestrado e doutorado, somam 18,8%.



Fonte: PDAD 2010/2011

Gráfico 1 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar Vicente Pires – Distrito Federal – 2010

#### 4. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a definição destas diretrizes urbanísticas foram levantados aspectos ambientais da área do Setor Habitacional Vicente Pires, relativos às unidades de conservação que se inserem na poligonal do Setor ou nas suas imediações; ao diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF; e aos estudos elaborados no âmbito do licenciamento ambiental para regularização fundiária do Vicente Pires. Essa abordagem busca fundamentar a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo com a análise dos aspectos físicoambientais inerentes à área objeto das diretrizes.

O Setor Habitacional Vicente Pires está situado na bacia do Lago Paranoá, na sub-bacia do córrego Vicente Pires, que corta o Setor em sua porção leste. A área é bem drenada, situando-se também no Setor os córregos Cana do Reino, ao norte, e Samambaia, ao sudoeste, ambos afluentes do Vicente Pires.

Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente - APPs, disposto no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro. Ocorrem ainda áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-ambientais, todas mapeadas pelo Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, elaborado para o Setor, conforme **Figura 17A**, do item 4.3.

##### 4.1. Unidades de Conservação

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

###### a) Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

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

###### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

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

Parte do Setor Habitacional Vicente Pires se insere na A APA do Planalto Central (**Figura 11A**). Essa unidade ainda não dispõe de plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental, instrumentos que estão em fase de elaboração.

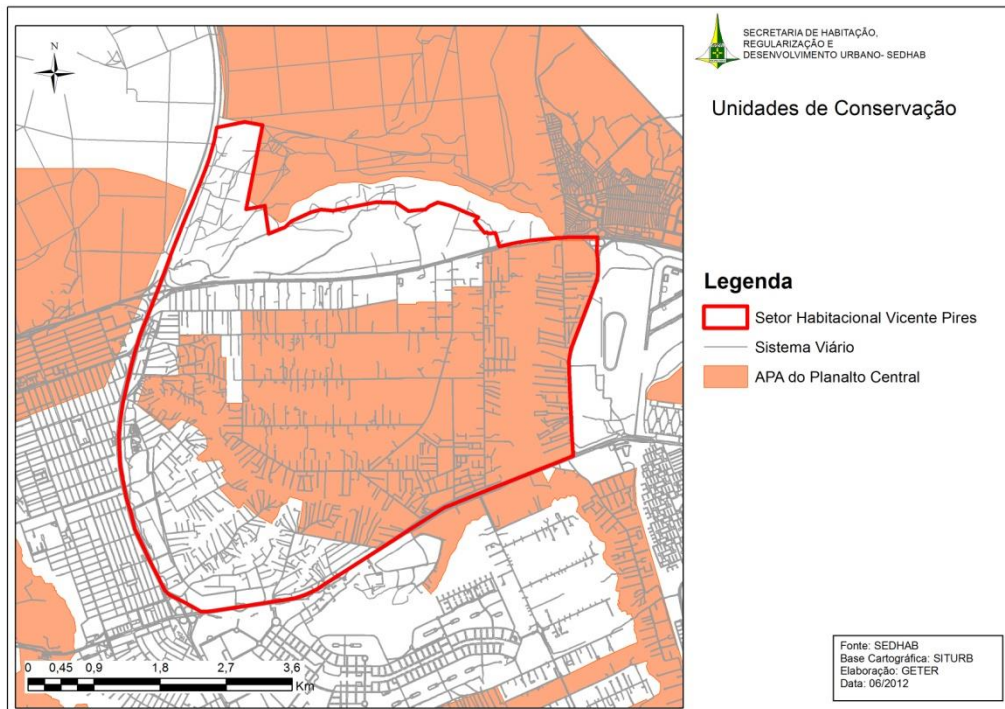


Figura 11A- APA do Planalto Central – Setor Habitacional Vicente Pires

### b) Parque Nacional de Brasília

O Parque Nacional de Brasília - PNB é uma Unidade de Conservação na categoria de Proteção Integral, prevista pelo SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, Lei Federal nº 9.985/2000. Sua criação remonta a novembro de 1961 (Decreto nº 241), ressaltando sua importância na proteção da vegetação nativa e dos recursos hídricos da região da nova capital federal.

De acordo com a Lei nº 3.678, de 13 de outubro de 2005, o PNB constitui uma das áreas núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado. A área compreendida em um raio de 03 (três) quilômetros em torno das zonas núcleo foi definida como zona tampão, com o objetivo de garantir a integridade das zonas núcleo por meio do ordenamento do desenvolvimento social de seu entorno, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a conservação da natureza. Essa área alcança porção norte e nordeste do Setor Habitacional Vicente Pires, conforme indicado na **Figura 12A**.

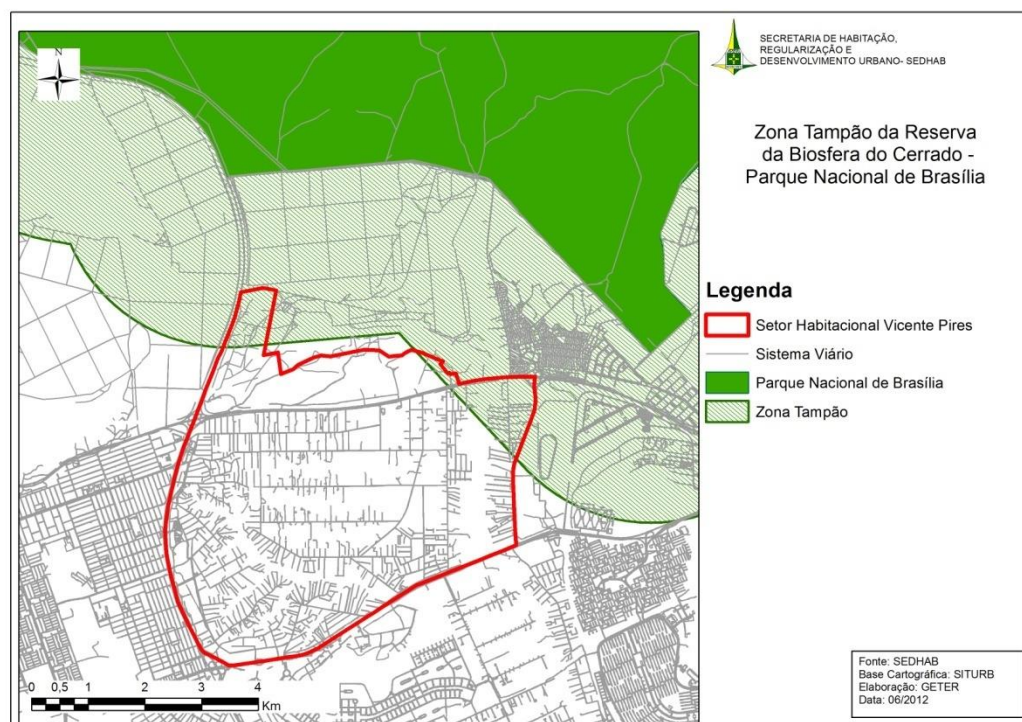


Figura 12A- Parque Nacional de Brasília e Zona Tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado – Setor Habitacional Vicente Pires

O Plano de Manejo do PNB define a área contida entre as Estradas Parque Ceilândia (Estrutural), Contorno e Acampamento como Zona de Transição, denominada Zona Sul ou da conurbação de Taguatinga e Plano Piloto. O Plano caracteriza essa área como "a mais urbanizada e problemática do entorno do Parque Nacional de Brasília", ressaltando o documento que se trata de uma área de grande impacto ambiental e tensão social por estar próxima ao lixão, a invasão da Estrutural e do acampamento dos sem-terra. O objetivo da Zona de Transição é evitar a insularização através de ações de manejo.

### c) Floresta Nacional de Brasília

A Floresta Nacional – FLONA de Brasília se enquadra em categoria de unidade de conservação de uso sustentável, prevista pelo SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, Lei Federal nº 9.985/2000. As FLONAS são áreas que se destinam ao uso múltiplo sustentável dos recursos florestais e a pesquisa científica. Na FLONA é admitida a permanência de populações tradicionais que a habitam quando de sua criação.

A FLONA de Brasília foi criada mediante o Decreto Federal de 10 de junho de 1999, composta de quatro áreas. O objetivo dessa unidade de conservação é o de "promover o manejo de uso múltiplo e de forma sustentável dos recursos naturais renováveis, a manutenção e proteção dos recursos hídricos e da biodiversidade do Cerrado, a recuperação de áreas degradadas, a educação florestal e ambiental, a manutenção de amostras do fragmento do ecossistema e o apoio ao desenvolvimento sustentável dos recursos naturais das áreas limítrofes." (art. 3º do Decreto Federal de 10/06/1999).

Duas das áreas da FLONA de Brasília situam-se nas proximidades dos limites norte e noroeste do Setor Habitacional Vicente Pires, conforme indicado na **Figura 13A**.



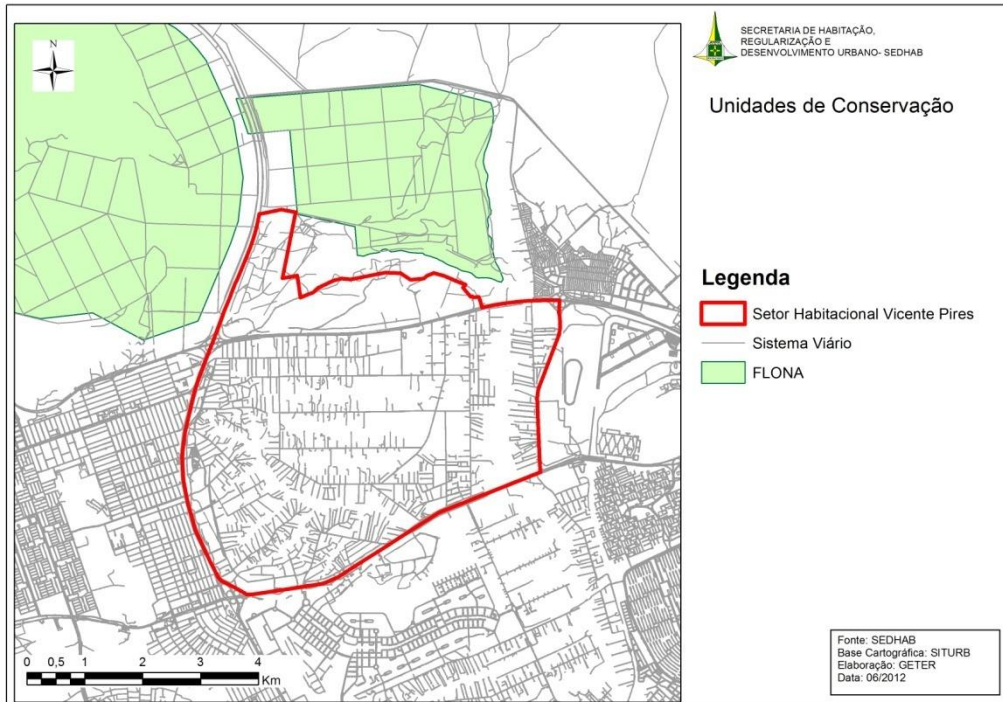


Figura 13A- Floresta Nacional de Brasília – Setor Habitacional Vicente Pires

#### 4.2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

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

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

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

No Setor Habitacional Vicente Pires (**Figura 14A**) constata-se que no entorno das APPs há a presença de solos mais sensíveis, como cambissolo e solos hidromórficos. Essa característica do meio físico confere a essas áreas maior sensibilidade do solo quanto à erosão, a ser observada no planejamento para uso e ocupação urbana. Ressalta-se que grande parte da área com fragilidade ambiental já se encontra ocupada. Na porção norte do Setor, nas áreas mais próximas ao córrego Cana do Reino, identifica-se sensibilidade à erosão em decorrência da presença de cambissolos.



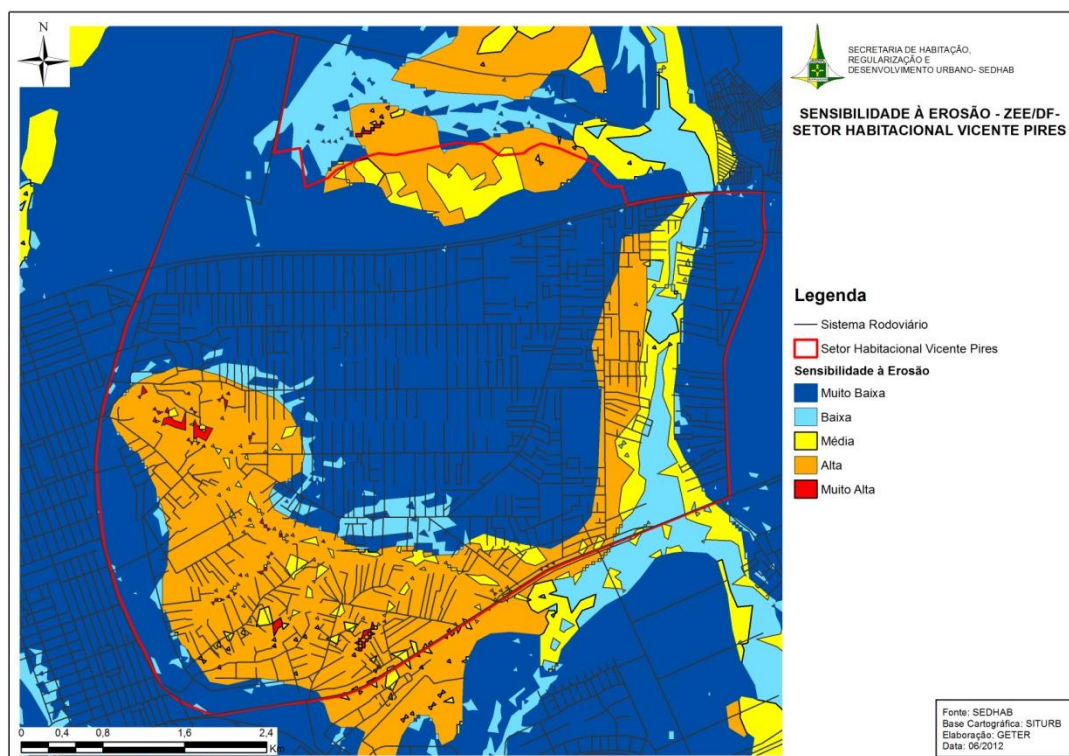


Figura 14A- Setor Habitacional Vicente Pires – Sensibilidade à erosão ZEE/DF

Quanto aos aquíferos, observa-se que nas áreas mais elevadas de chapada do Setor (**Figura 15A**), onde há predomínio de latossolos (solos permeáveis de maior condutividade hidráulica), ocorre maior fluxo vertical e infiltração das águas e conseqüente maior sensibilidade à redução de recarga e produção hídrica. Tal aspecto deve condicionar a ocupação urbana à adoção de medidas que favoreçam a infiltração de água, e garantam a permeabilidade do solo em pelo menos 20% da área.

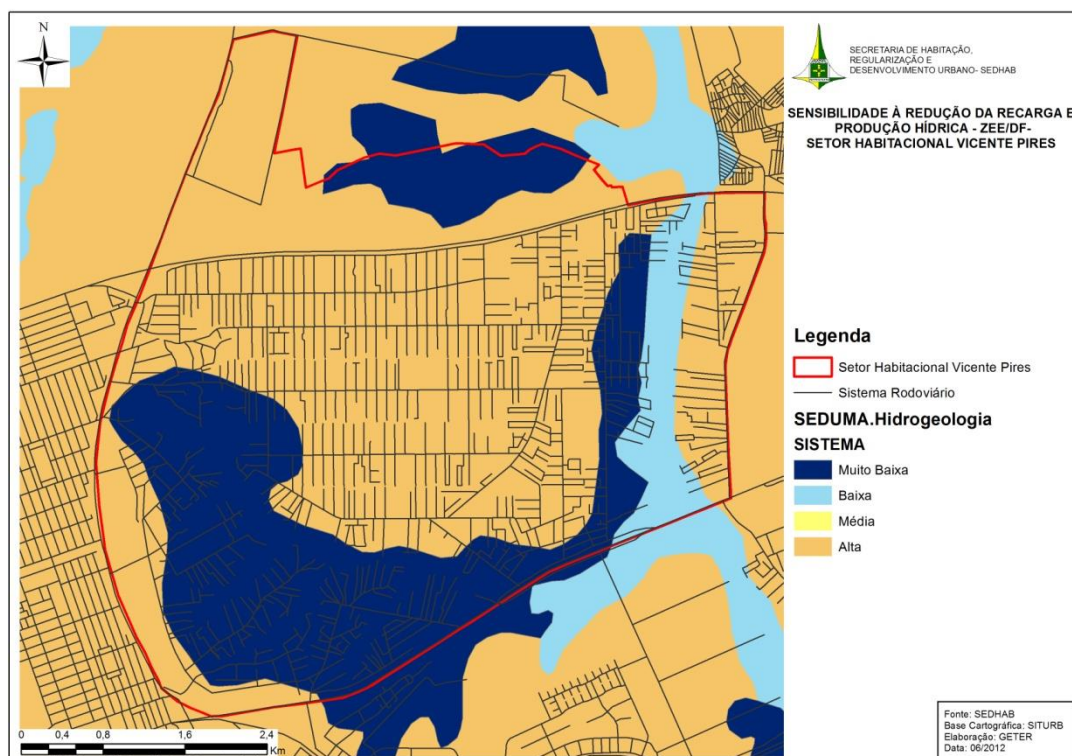


Figura 15A- Setor Habitacional Vicente Pires – Sensibilidade à redução erosão da recarga e produção hídrica ZEE/DF

#### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE/DF (**Figura 16A**), elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009, a área do Setor possui poucos remanescentes de vegetação nativa, o que decorre da ocupação urbana informal e exploração agrícola das terras. Os remanescentes de vegetação natural se concentram em área de preservação permanente e na porção norte do Setor, área do Cana do Reino

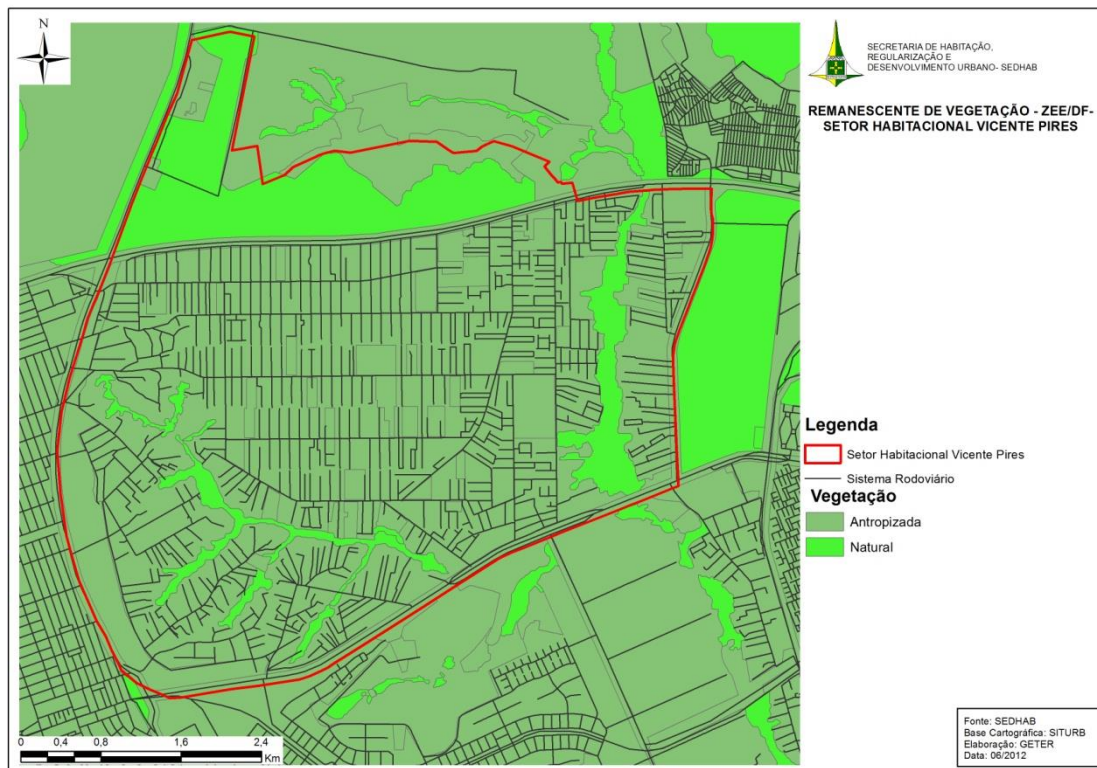


Figura 16A- Setor Habitacional Vicente Pires – Remanescente de Vegetação ZEE/DF

### 4.3. Recomendações do estudo ambiental

Como requisito do processo de licenciamento ambiental para regularização fundiária, em 2007, foi elaborado Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) do Setor Habitacional Vicente Pires (SHVP). A área objeto do Licenciamento Ambiental abrange um total de 2.586 ha, conforme definido para o Setor de Regularização no então Projeto de Lei Complementar nº 46/2007<sup>16</sup>, que tratava da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT.

As características geomorfológicas encontradas em grande parte da área da poligonal do estudo tais como, relevo plano, baixa declividade, solos bem drenados que ocorrem em quase toda a poligonal do Setor Habitacional, são favoráveis à ocupação urbana. Contudo, a porção Centro-Sul, apresenta algumas restrições à ocupação, em virtude de estar em área de dissecação intermediária, onde a declividade passa de 10% para cerca de 30-50%. Essas constatações estão fundamentadas não só no aspecto geomorfológico (declividades elevadas), como nas características geotécnicas do solo (cambissolo) existente na área (RIMA,pg.24).

O estudo apresenta restrições quanto à ocupação do Setor Habitacional Vicente Pires associadas, principalmente, a ocupação irregular de Áreas de Preservação Permanente e a necessidade de melhoria das condições de habitabilidade. O diagnóstico socioeconômico e cultural realizado no Setor constatou a necessária intervenção pública para a melhoria das condições de “habitabilidade” dos moradores e da proteção e recuperação das áreas naturais e de preservação permanente, que ainda existem no local (mananciais, matas galerias, nascente etc.), bem como a remoção das residências localizadas em APP.

Entre as medidas recomendadas estão: obedecer a um plano urbanístico específico a ser elaborado para o Setor, a fim de disciplinar as formas de uso das áreas públicas e das áreas privadas; estímulo do comércio, que favorecerá aos moradores uma vez que minimizará os deslocamentos de

<sup>16</sup> Por meio da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, foi instituída a revisão do PDOT. A poligonal do Setor Habitacional de Regularização Vicente Pires manteve-se a mesma do Projeto de Lei mencionado.

automóveis, ao mesmo tempo em que, contribui para a diminuição de possíveis congestionamentos e outros transtornos como poluição e acidentes de trânsito; elaboração de projeto paisagístico, focando a preservação de espécies de árvores e arbustos do bioma Cerrado que, por ventura estejam presentes em seus terrenos; e a elaboração de um programa de Educação Ambiental (RIMA, pg.207).

Na área do Cana do Reino, porção norte do Setor, o diagnóstico ambiental do estudo não aponta restrições ambientais, com exceção das áreas de preservação permanente e a existência de Floresta Nacional em seu limite norte. O estudo indica a área para realocação da população que hoje ocupa irregularmente as áreas de preservação permanente do Vicente Pires. Observa-se que a elaboração do EIA considerou tratar-se a área de terras públicas. As informações disponíveis à época corroboravam que toda a poligonal do Setor Habitacional era de propriedade da TERRACAP (Companhia Imobiliária de Brasília), vinculada ao (GDF) Governo do Distrito Federal e da SPU (Secretaria de Patrimônio da União), órgão do Governo Federal. Nesse contexto, o estudo propõe zoneamento para a área com indicação de densidades que diminuem no sentido de sul a norte, e usos comercial e institucional na Área de Desenvolvimento Econômico – ADE a ser constituída ao longo da EPCL. No entanto, projeto urbanístico definitivo para a área é que disporia sobre valor definitivo de densidade, bem como usos.

O EIA conclui que, seguidas as recomendações e adotadas todas as medidas compensatórias e de monitoramento apresentadas, o Setor Habitacional Vicente Pires poderá ser viável ambientalmente, melhorando a qualidade socioambiental da população futura e atual. As premissas que fundamentam as recomendações do estudo ambiental são:

- a) as Áreas de Preservação Permanente
- b) as exigências legais relativas à ocupação e parcelamento das áreas que margeiam as APP`s;
- c) desconstituição das edificações que ocupam as áreas de APP`s;
- d) declividade máxima admitida para as Unidades de Conservação de uso sustentável definido nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito;
- e) atendimento aos requisitos mínimos previstos na Lei nº 6.766/79;
- f) proposta de formação dos corredores ecológicos entre unidades de conservação federais e distritais.

As medidas mitigadoras propostas pelo referido EIA/RIMA incluem:

- Realização de obras que envolvam movimentação de terra e retirada da vegetação, preferencialmente, no período da seca;
- Viabilização de uma planta urbanística que mantenha as áreas verdes entre as áreas a serem edificadas;
- Elaboração e implantação de sistema de recarga artificial para o setor e instalação de caixas de infiltração (caixas de brita ou areia) para induzir a recarga de águas da chuva;
- Implantação de áreas verdes;
- Urbanização do Setor Habitacional Vicente Pires e complementação da infra-estrutura.
- Manutenção da vegetação em, no mínimo, 20% da área total de cada lote, visando mantê-la permeável;
- Conservação das Áreas de Preservação Permanente (APP) havendo, portanto, a necessidade da retirada de edificações, casa e demais construções que se encontram nessas áreas;
- Recuperação das áreas degradadas visando atrair as espécies de animais que se fugiram da área;
- Recomenda-se à elaboração de um novo endereçamento e a implantação de um sistema de sinalização em toda a área, inclusive chamando atenção para as áreas que necessitam de proteção ambiental ou que representam perigo para os moradores;
- Destinação de áreas para colocações de equipamentos e serviços públicos no Setor Habitacional Vicente Pires;
- Necessidade de abertura de vias internas de acesso para facilitar o deslocamento de moradores, caminhões de coleta de lixo e Reformulação da malha viária; implementação de rodovias; duplicação de pistas, construção de viadutos e de passagens para pedestres;
- Estimular o comércio local visando favorecer o convívio local, minimizar os deslocamentos de automóveis e contribuir para redução dos congestionamentos e de outros transtornos como poluição e acidentes de trânsito;
- Utilização do tributo contribuição de melhoria para melhorias gerais a serem implementadas, diminuindo os custos a serem despendidos pelo erário público e ao mesmo tempo, satisfaz as necessidades da comunidade que participa diretamente do processo.

O EIA/RIMA propõe zoneamento para o Setor, apresentado a seguir (**Figura 17A**):



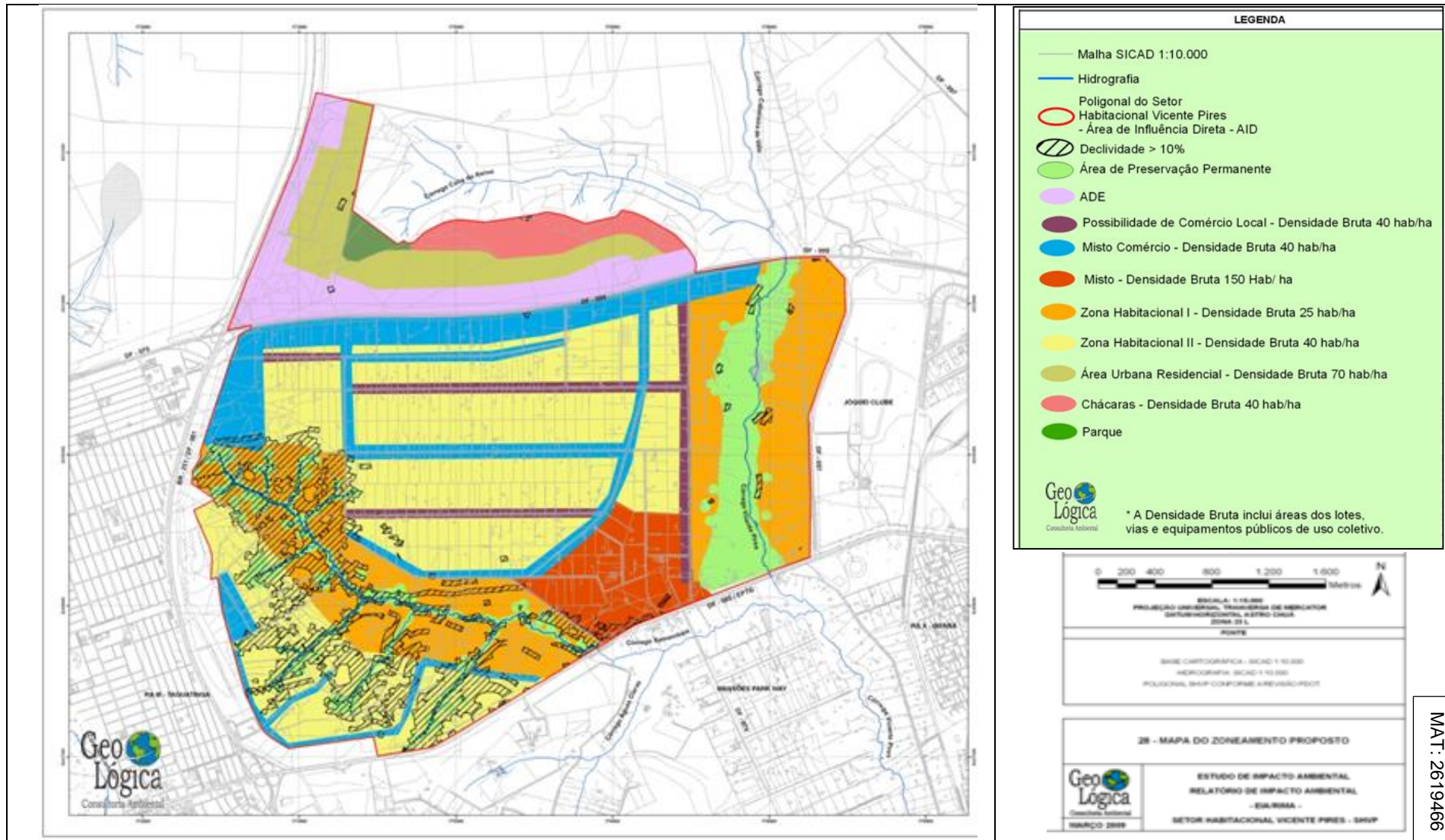


Figura 17A – Zoneamento EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires

**Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.  
Governo do Distrito Federal - GDF

Folha n°  
Processo n° 390.000.135/2013  
MAT: 2619466

## 5. PROJETO URBANÍSTICO PRIMEIRA VERSÃO – ÁREA DE REGULARIZAÇÃO

No processo de regularização fundiária dos parcelamentos urbanos informais do Vicente Pires foram elaboradas propostas de projetos urbanísticos de regularização para as Áreas de Regularização de Interesse Específico Vicente Pires I e II e de Interesse Social Vicente Pires.

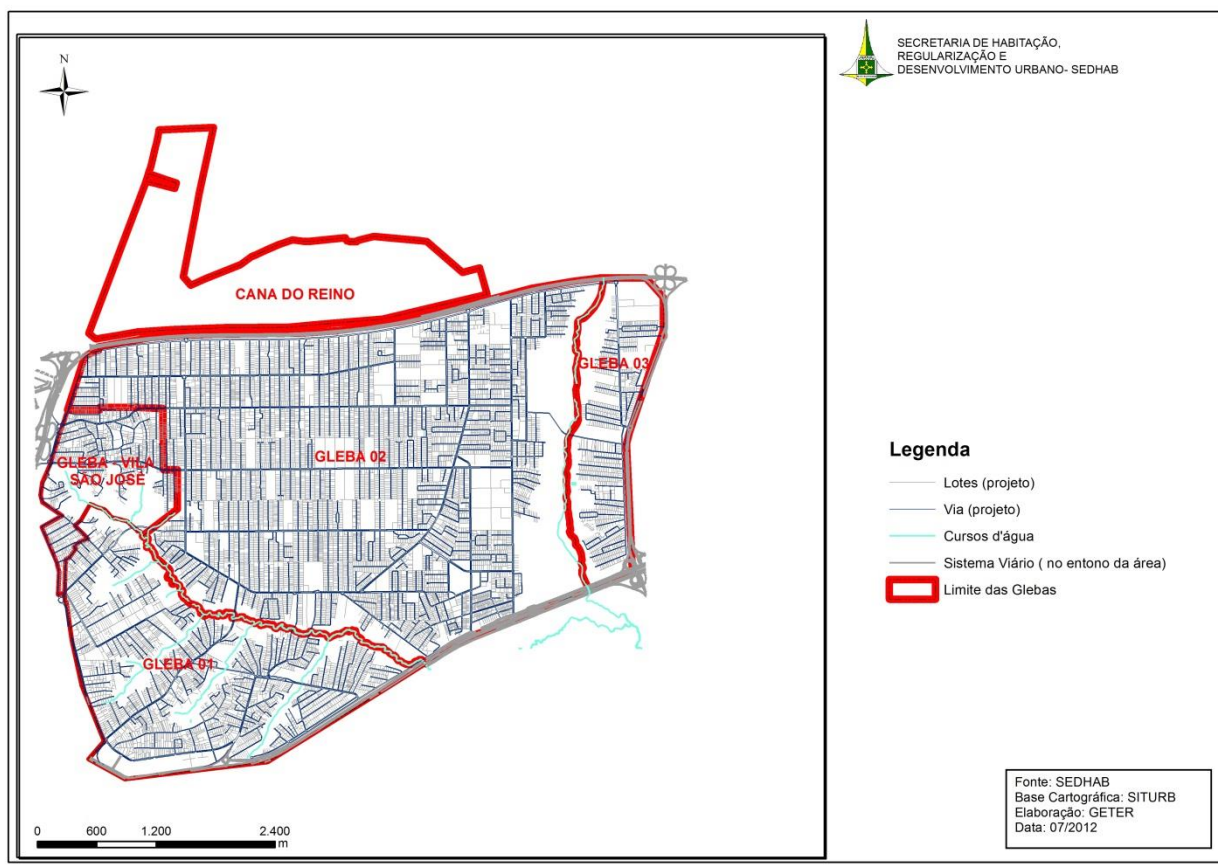


Figura 18A – Glebas e Projetos de Urbanismo de Regularização - Setor Habitacional Vicente Pires

Com vistas ao processo de regularização fundiária, o Setor Habitacional Vicente Pires foi dividido em quatro glebas e área denominada Cana do Reino (**Figura 18A**), para cada uma dessas glebas foram elaboradas propostas dos respectivos Projetos de Urbanismo e Memorial Descritivo de Projeto de Regularização – MDE-PR anexados aos processos específicos: Gleba 1 – Processo nº 111.000.631/2011; Gleba 2 – Processo nº 390.000.183/2011, Gleba 3 – Processo nº 111.000.632/2011 e Gleba Vila São José – Processo nº 390.000.145/2012. As Glebas 1 e 3 são de propriedade da TERRACAP, as Glebas 2 e Vila São José são de propriedade da União. No entanto, essas propostas de Projetos de Urbanismo não foram aprovadas pelo GRUPAR e estão sujeitas as adequações que se fizerem necessárias.

O objetivo do projeto, segundo as minutas de Memorial Descritivo de Projeto de Regularização – MDE-PR elaboradas para cada gleba, "é viabilizar a regularização das ocupações já existentes, ordenando-as, contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do Setor e proteger os recursos naturais ali existentes, fixando padrões de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida."

As consultas às concessionárias de Serviços Públicos, então realizadas, para a elaboração desse Projeto Urbanístico, para cada Gleba, apresentam as seguintes informações:

**CAESB, Água e Esgoto** – De acordo com o Parecer Técnico nº 014/2009 – GRUPAR, de 22 de junho de 2009, é informado que, "o Setor Habitacional Vicente Pires já conta com sistema de abastecimento de água implantado e operado pela CAESB, atendendo a toda a área oficialmente reconhecida desse setor". É informado, também, que, "com relação ao esgotamento sanitário, encontra-se concluído o projeto do sistema coletor de esgotos do setor atendendo à mesma área. As obras de implantação das redes estão, atualmente, em andamento. O sistema prevê a exportação dos esgotos para o Sistema de Tratamento de Esgotos Melchior, lançando efluentes tratados no Ribeirão de mesmo nome".

### Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

**CEB** – De acordo com o Parecer Técnico nº 014/2009 CEB/GRUPAR, de 22 de junho de 2009, é informado que, "o Setor Habitacional Vicente Pires é atendido por energia elétrica com infra-estrutura de distribuição aérea, trechos padrão convencional com redes nuas e trechos com redes protegidas padrão compacta. A energia elétrica que supre o Setor é originária das subestações de subtransmissão das cidades do Guará e Taguatinga". É relatado, também, que "as infra-estruturas de distribuição (...) foram implantadas na década de 80 para atender uma densidade populacional reduzida com unidades imobiliárias maiores demandando baixa potência e consumo de energia elétrica, projetadas para o atendimento de pequenos produtores hortigranjeiros. (...) A subdivisão dos lotes e o crescimento populacional (...) comprometeram o sistema de distribuição de energia do Setor". É informado, ainda, que "mesmo com o crescimento imprevisto (...) a CEB (...) tem condições técnicas para continuar o abastecimento de energia elétrica nos padrões de qualidade e continuidade estabelecidos pelo Órgão Regulador das Concessionárias de Energia Elétrica - ANEEL, porém, há necessidade de adequação de alguns trechos, para um padrão compatível ao atendimento do Setor". Por fim é relatado que "(...) não foram constatadas (...) interferências do parcelamento com infra-estruturas implantadas e projetadas".

**NOVACAP** – É informado, por meio da Carta n.º 038/2007 – GAB/DU, de 08 de novembro de 2007, "a inexistência de pavimentação e rede de águas pluviais projetada e implantada pela NOVACAP na área em consulta, portanto, deverão ser elaborados os respectivos Projetos, bem como, sua execução até o lançamento final, que deverá ser definido e aprovado junto ao Órgão Ambiental responsável".

**DER** – de acordo com o Ofício no 1359/2007 – GDG/DER-DF de 05 de novembro de 2007, O DER tem na região em estudo "os seguintes Projetos: a) pista norte – vias marginais; b) 3 pista da Estrutural DF-095; corredores de ônibus e vias marginais à DF-085 (EPTG) – Programa de Transporte Urbano – PTU". Foi encaminhado anexo cópia do projeto do viaduto da DF-085 / DF-079. Por fim foi alertado que "todos os projetos de acessos viários às rodovias do Sistema Rodoviário do Distrito Federal devem ser aprovados pelo DER-DF" e que o mesmo "deve apresentar estudo de demanda nos termos do CTB".