



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do**  
**Território e Habitação**  
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST  
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR

# **Diretrizes Urbanísticas**

## **Planaltina – Núcleo Residencial**

## **Pipiripau**

|                                                                                                  |                                             |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIUR</b><br><b>04/2016</b>                                                                    | Região Administrativa de Planaltina – RA VI |                                                                                       |
|                                                                                                  | Processo: 390.000.439/2016                  |                                                                                       |
|                                                                                                  | Data: Agosto de 2016                        |                                                                                       |
|                                                                                                  | Portaria SEGETH nº                          | DODF nº                                                                               |
| Coordenação Técnica:                                                                             |                                             | Supervisão:                                                                           |
| <b>PAULA ANDERSON DE MATOS</b><br>Diretora de Diretrizes Urbanísticas<br>DIRUR   SUGEST   SEGETH |                                             | <b>CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE</b><br>Subsecretária de Gestão urbana<br>SUGEST   SEGETH |
| APROVO:                                                                                          |                                             |                                                                                       |
| <b>THIAGO DE ANDRADE</b><br>Secretário de Estado                                                 |                                             |                                                                                       |

## ÍNDICE

|    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 1. | INTRODUÇÃO .....                          | 2  |
| 2. | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA .....              | 3  |
| 3. | DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO..... | 10 |
| 4. | DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA .....     | 15 |
| 5. | DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS .....        | 16 |
| 6. | DIRETRIZES DE PROJETO.....                | 18 |
| 7. | EQUIPE TÉCNICA .....                      | 20 |

# **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

## **Planaltina– Núcleo Residencial Pipiripau**

### **APRESENTAÇÃO**

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

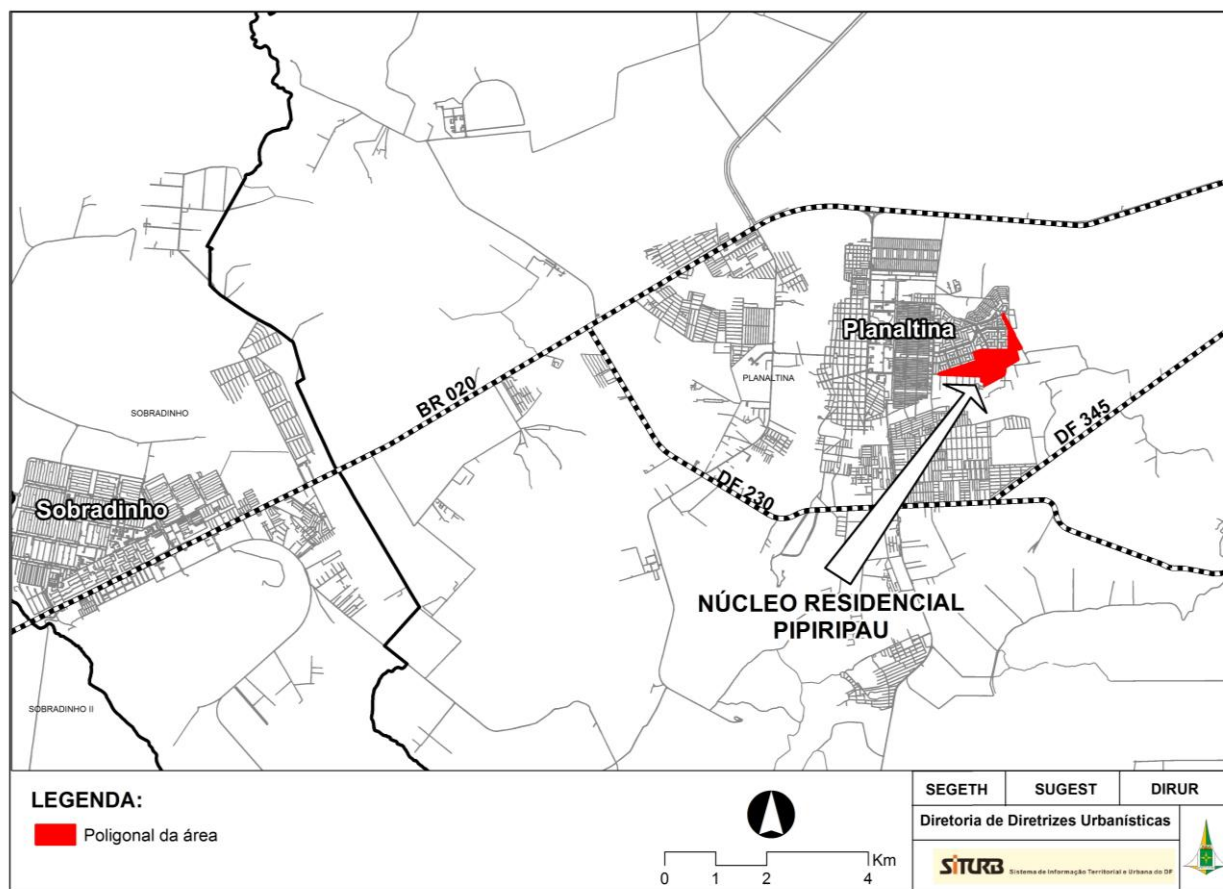
As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial e é elaborada à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

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

### **1. INTRODUÇÃO**

Estas diretrizes urbanísticas aplicam-se ao parcelamento do solo com fins urbanos da gleba pertencente à TERRACAP, com área total de aproximadamente 55,71 hectares.

O Núcleo Residencial Pipiripau, objeto destas diretrizes, localiza-se na porção norte do Distrito Federal, na Região Administrativa de Planaltina e limita-se ao norte com o Setor Residencial Leste-Buritis VI e ao Sul com o Núcleo Rural Atoleiro e Horta Comunitária Vila Buritis. O acesso à área se dá pelas Avenidas Pipiripau e Atoleiro (Figura 01 e 02).



**Figura 01 – Localização da gleba**

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área a ser parcelada está localizada na região administrativa de Planaltina, totalizando aproximadamente 55,71 hectares.

### a) Plano Diretor de Planejamento Territorial

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área em estudo está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC).

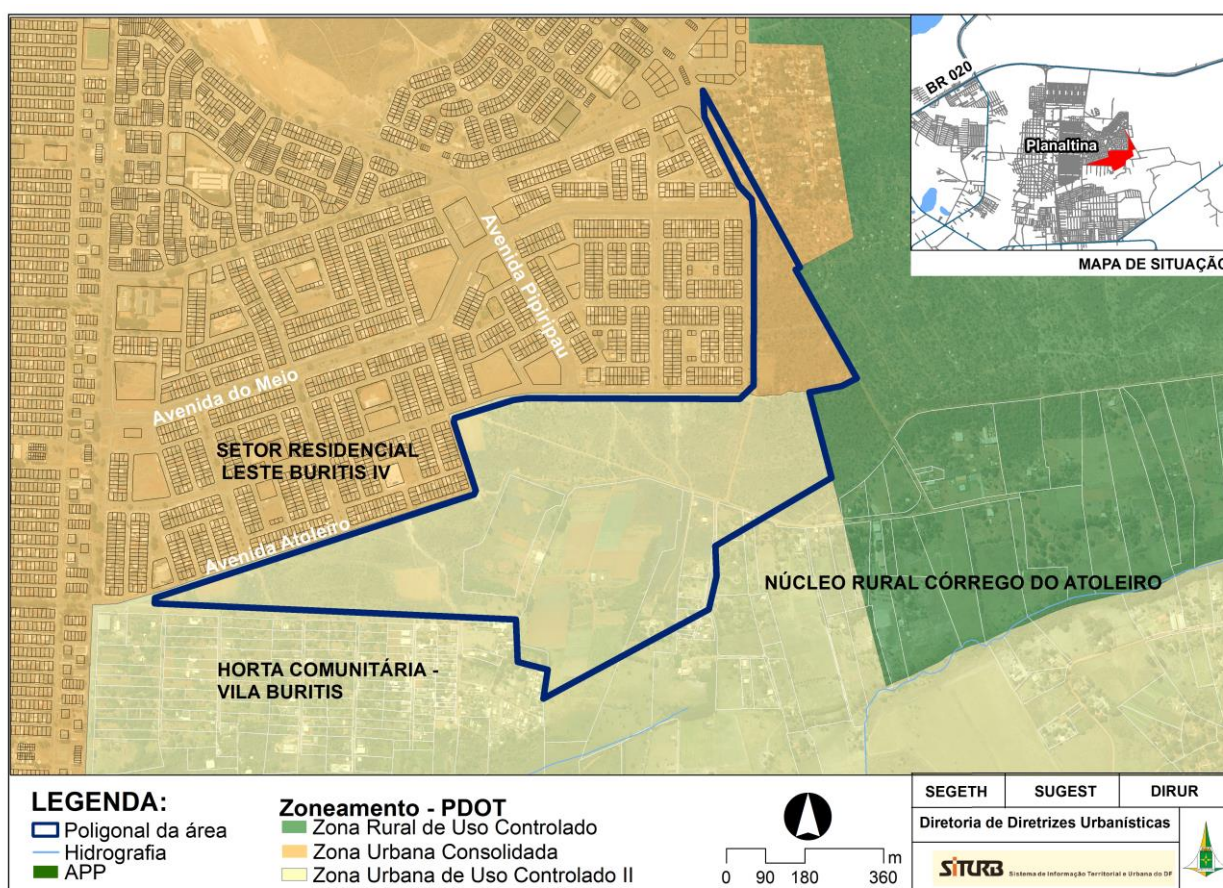
Nessa zona deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos ambientais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

**"Art. 71. [...]"**

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

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

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;  
 IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;  
 V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;  
 VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais. "



**Figura 02 – Macrozoneamento do PDOT**

## b) Caracterização Ambiental

A área em estudo está inserida na APA do Planalto Central, na Zona de Preservação da Vida Silvestre e Zona Urbana, como mostra a figura 03, a seguir.

A Área de Proteção Ambiental (APA) – APA do Planalto Central constitui unidade de conservação federal, e teve o seu Plano de Manejo aprovado pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade por meio da Portaria nº. 28, de 17 de abril de 2015.

São diretrizes do Plano de manejo da APA do Planalto Central:

### • Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS

- Nesta zona serão seguidas as normas das Unidades de Conservação sobrepostas.
- Nas áreas onde não houver normas estabelecidas, ou não for Unidade de Conservação, seguem-se as normas da ZCVS.

• **Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS**

- As atividades existentes na data de publicação do Plano de Manejo, nesta zona, poderão ser mantidas, desde que cumpridas as exigências legais;
- Os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

**\*Ficam proibidos na ZCVS:**

- a) Depositar resíduos poluentes;
- b) Suprimir vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão gestor da unidade de conservação.
- c) Praticar esportes motorizados que possam causar danos à vegetação nativa e criar processos erosivos.

Parágrafo: A administração da APA do Planalto Central poderá autorizar locais específicos para a prática do esporte ou eventos esportivos, após avaliação técnica da proposta.

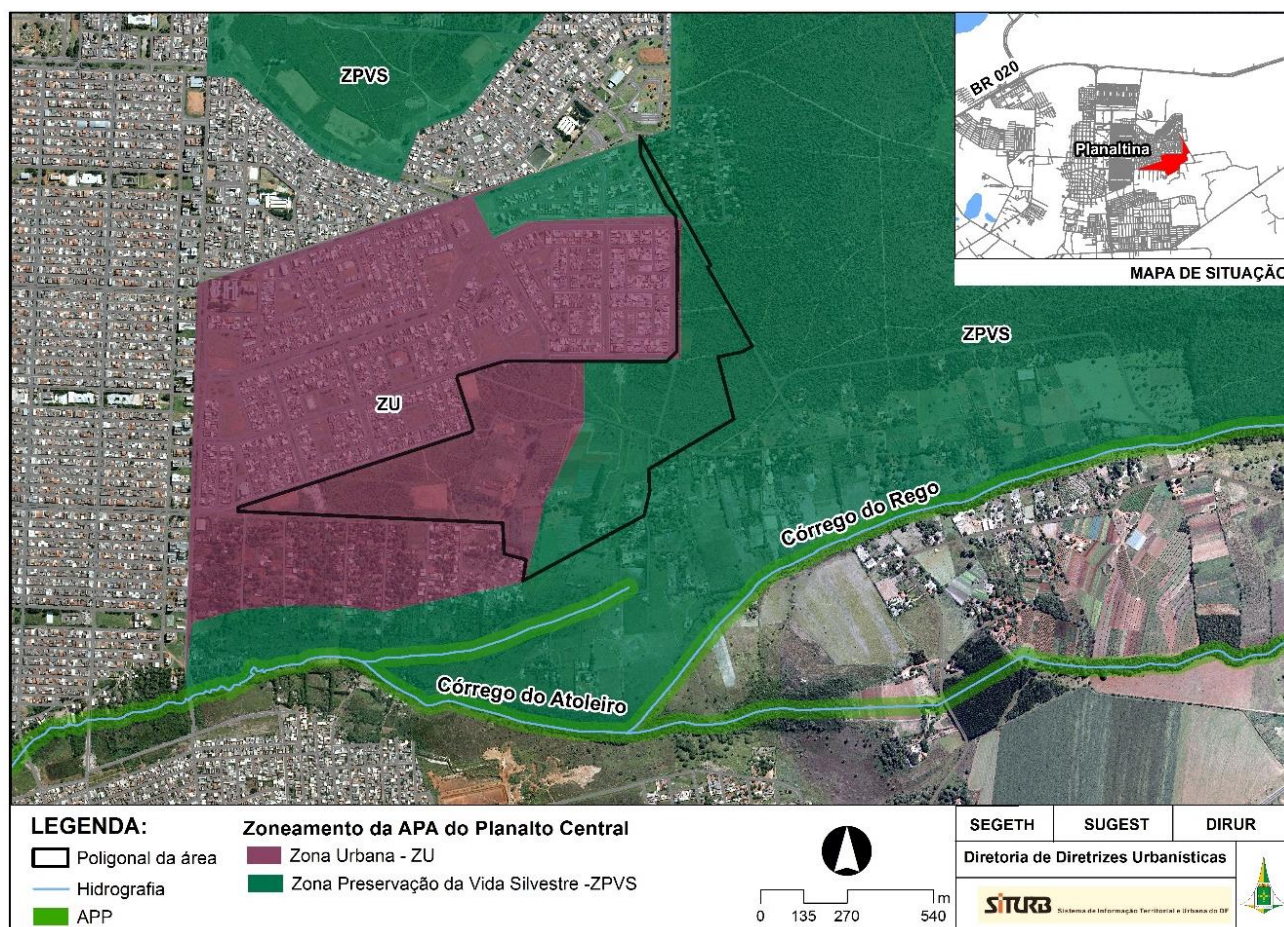
- d) Instalar novas indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.

**e) Realizar o parcelamento de solo urbano.**

- f) Realizar mineração.
- g) Fica proibida a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição.

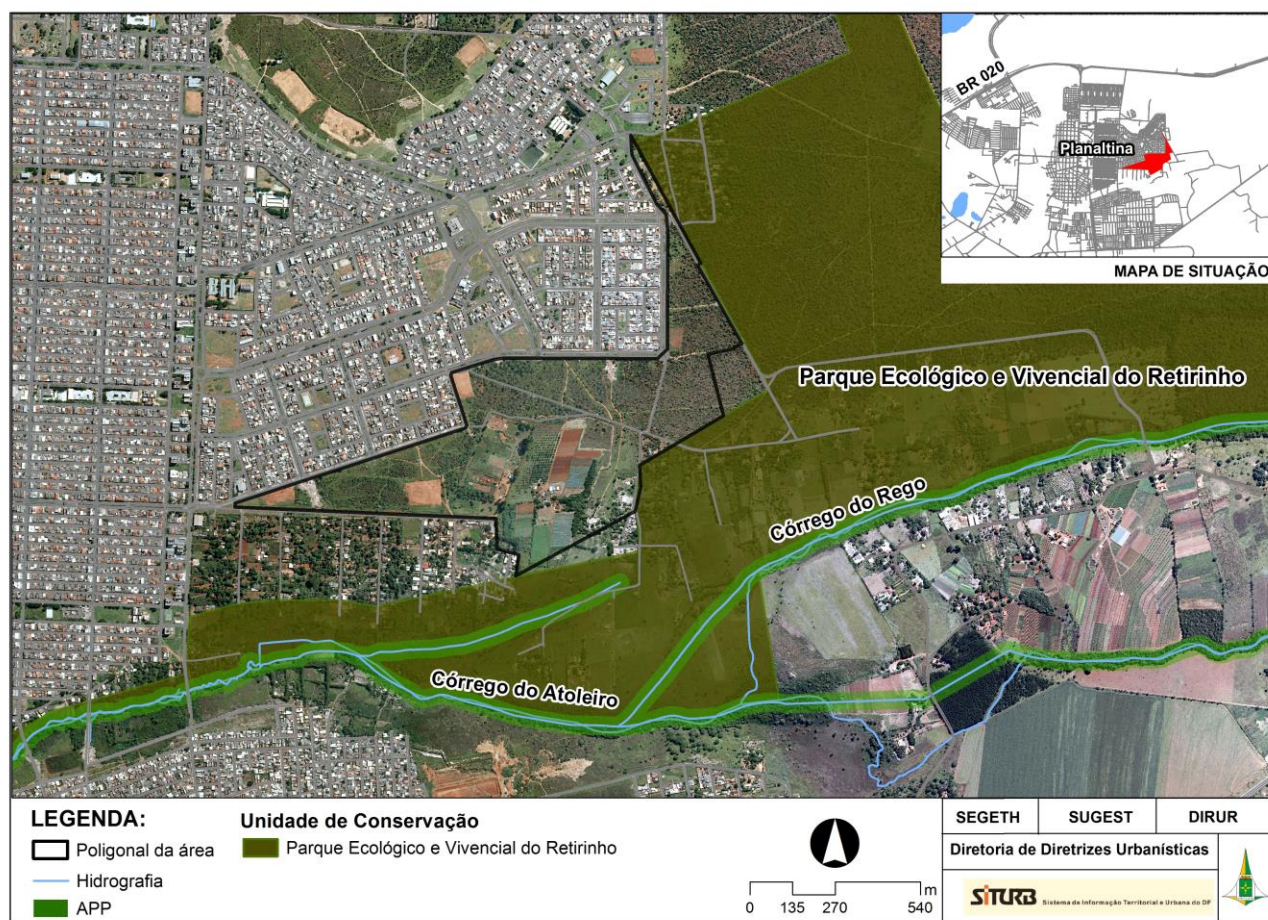
• **Zona Urbana:**

- A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.



**Figura 03 –Zoneamento da APA do Planalto Central**

A área do Núcleo Residencial Pipiripau faz limite, em sua porção leste, com o Parque Ecológico e Vivencial do Retirinho, criado pela Lei nº 2355, de 26 de abril de 1999. Contudo, este Parque ainda não possui poligonal definida. A figura 04 ilustra de forma indicativa a localização do Parque.



**Figura 04 –Limite da área com o parque (Fonte:SITURB)**

Para análise dos aspectos ambientais da região do Pípiripau foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao Subproduto 3.1 – Relatório do Meio Físico e Biótico e Subproduto 3.5 Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

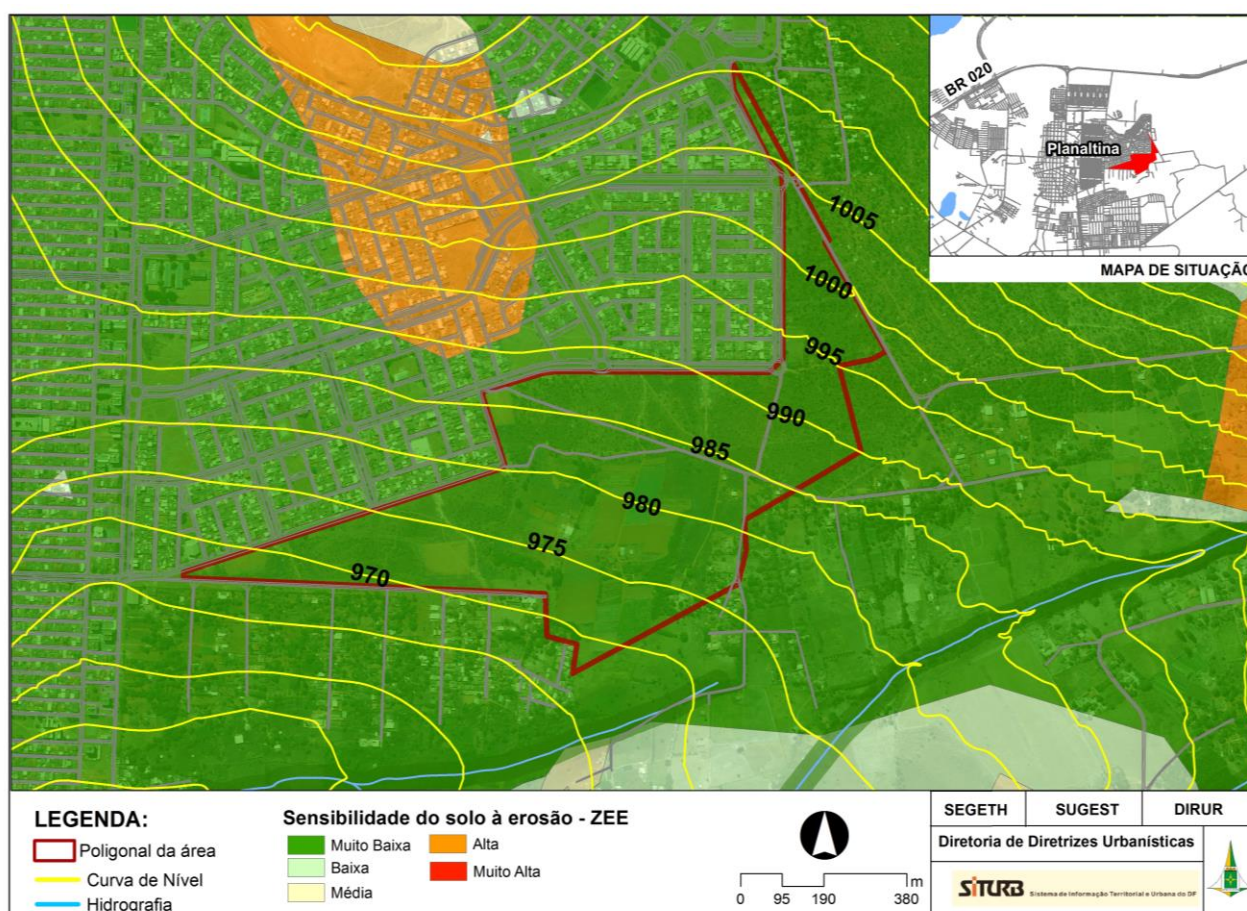
Os mapas do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade têm caráter preliminar,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

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

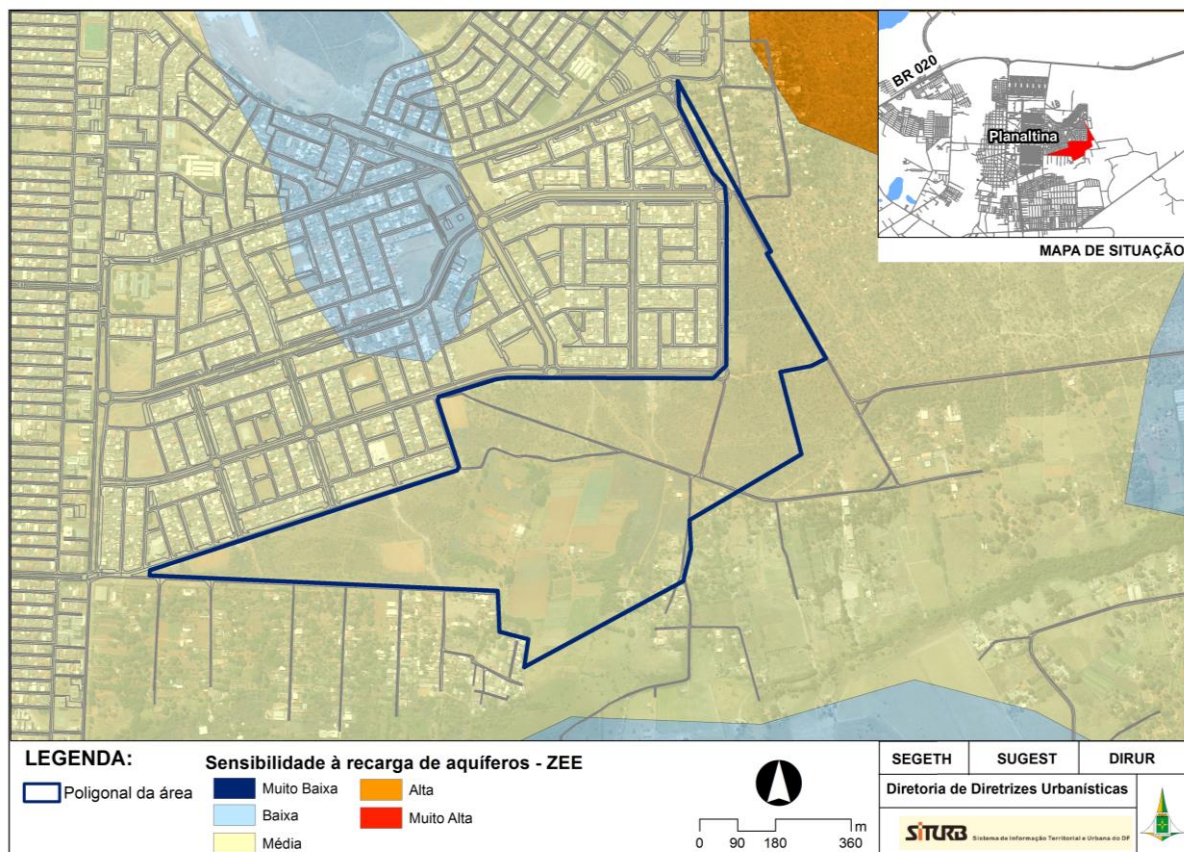
O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009 e demonstra que a área apresenta grandes porções de Formação Savânica.

A análise dos mapas de sensibilidade permitiu concluir que a região não apresenta diversidade com relação aos aspectos físico-territoriais e quanto à sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano (Figuras 05 a 08). A área em questão possui muito baixa sensibilidade à erosão, média sensibilidade quanto ao potencial de recarga de aquíferos e está localizada na unidade geomorfológica de um Plano intermediário com pouca declividade.

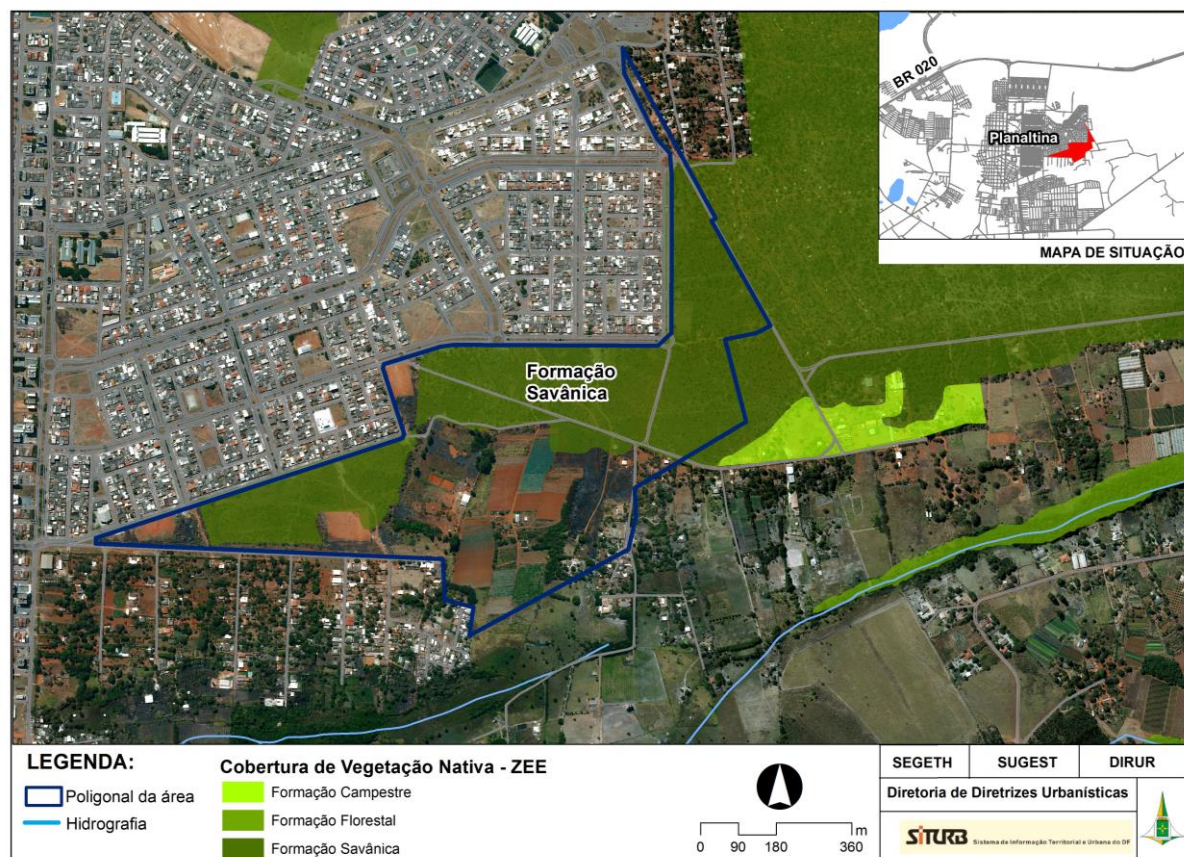
Os Planos Intermediários ocorrem entre Chapadas Elevadas e Planícies, e caracterizam-se por planície residual de aplainamento, dissecados pelos principais rios da região, possuem altitudes que variam entre 935 e 1.045 m, com declividade de 2 a 8% e com presença de Latossolos Vermelhos e Latossolos Vermelhos-Amarelos.



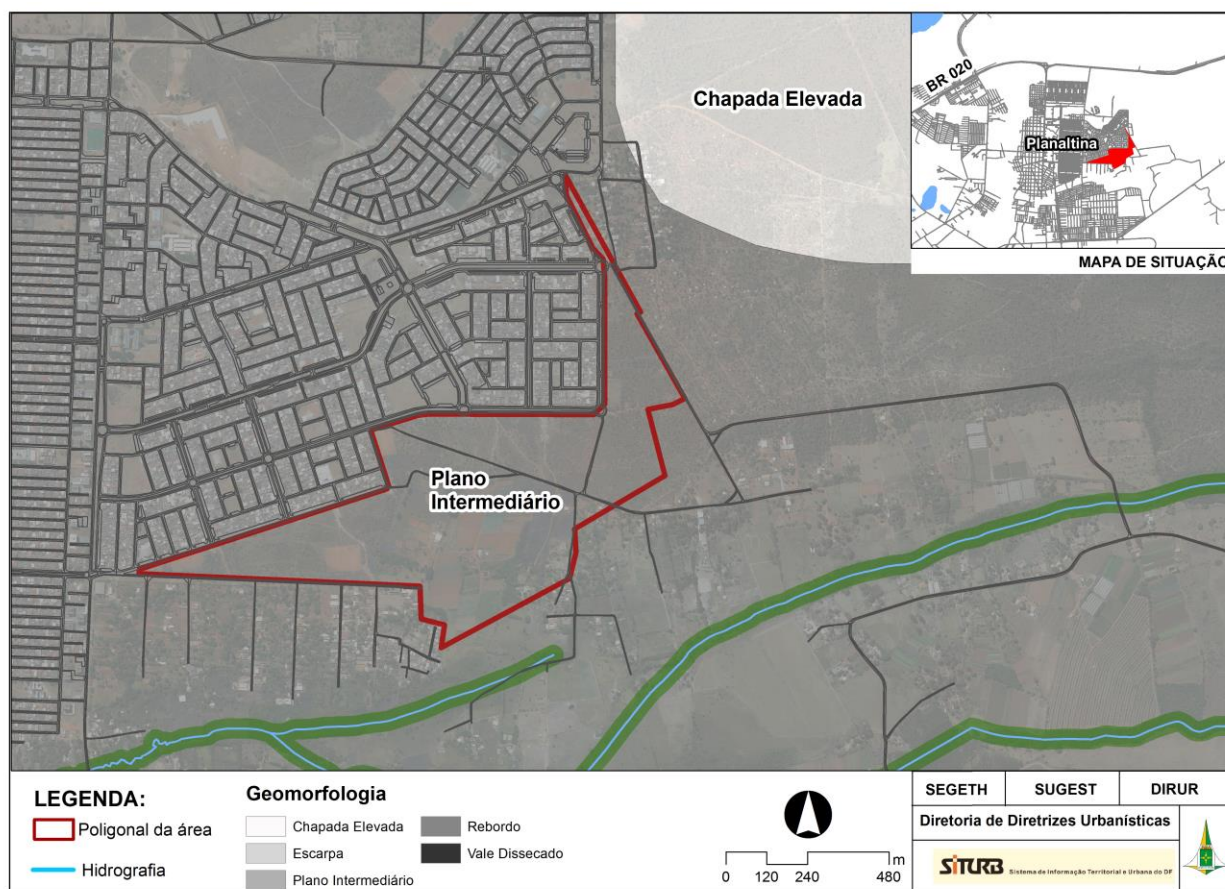
**Figura 05 –Sensibilidade do solo à erosão - ZEE**



**Figura 06 –Sensibilidade quanto à recarga de aquíferos do ZEE.**



**Figura 07 –Cobertura de Vegetação Nativa - ZEE.**



**Figura 08 – Geomorfologia da área**

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

Os parâmetros de ocupação do solo indicados nestas Diretrizes para o Núcleo Residencial Pipiripau, correspondem a: densidade demográfica; percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público; coeficiente de aproveitamento; taxa de permeabilidade mínima; e altura máxima das edificações.

#### a) Densidade Demográfica

Conforme estabelecido pelo PDOT, a densidade demográfica da área de estudo enquadra-se nas categorias de **baixa** (até 50 hab/ha) e **média densidade** populacional (até 150 hab/ha) (Figura 09). Ressalta-se que a área da gleba inserida na porção de média densidade (Área C da figura 09) está situada na Zona de Preservação da Vida Silvestre-ZPVS, a qual, de acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, não é permitido o parcelamento do solo.

A parcela inserida na porção de baixa densidade (Área A e B da figura 09) possui área aproximada de 49,14 hectares e o restante da gleba (Área C) possui 6,57 hectares.

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

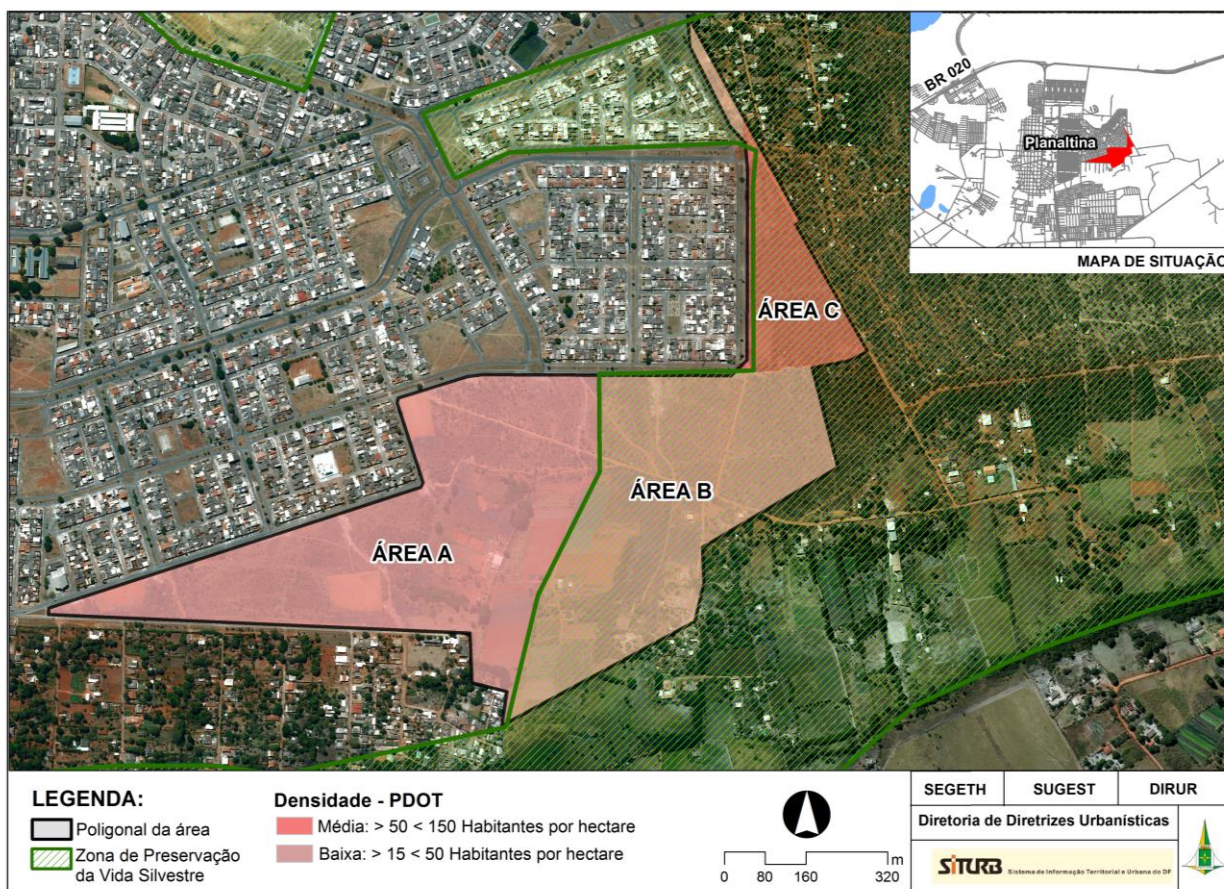
*"Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor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

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano do Núcleo Residencial Pipiripau e tendo em vista às disposições do PDOT quanto à variação de densidade dentro da mesma porção territorial, estas diretrizes adotam densidades diferentes para as áreas identificadas na Figura 09. A densidade de referência conferida para a Área B (ZPVS) foi distribuída para a Área A (ZU) mantendo-se, como média, o valor de 50 hab/ha uma vez que as áreas A e B estão inseridas na mesma porção territorial de baixa densidade. A densidade da Área C (média densidade) não poderá ser utilizada na gleba por se tratar de porção territorial distinta a de baixa densidade e estar localizada na ZPVS. Deste modo, a variação de densidade deverá atender aos limites estabelecidos nestas Diretrizes, dispostos na Tabela I.

A tabela a seguir demonstra as densidades e a população máxima de referência permitida para as áreas da gleba considerando o cálculo de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, 2010).

**Tabela I: Distribuição das densidades na Gleba a ser parcelada**

| ZONA                                                  | ÁREA<br>(hectares) | DENSIDADE    | POPULAÇÃO MÁXIMA<br>(habitantes) | UNIDADES<br>HABITACIONAIS<br>(3,3 hab/dom) |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>A</b><br><b>(Baixa densidade)</b>                  | 27,48              | 89,41        | 2.457                            | 744,54                                     |
| <b>B</b><br><b>(Baixa densidade e</b><br><b>ZPVS)</b> | 21,66              | 0            | -                                | -                                          |
| <b>Subtotal</b>                                       | <b>49,14</b>       | <b>-</b>     | <b>-</b>                         | <b>-</b>                                   |
| <b>C</b><br><b>(Média densidade e</b><br><b>ZPVS)</b> | 6,57               | 0            | -                                | -                                          |
| <b>Total</b>                                          | <b>55,71</b>       | <b>89,41</b> | <b>2.457</b>                     | <b>744,54</b>                              |



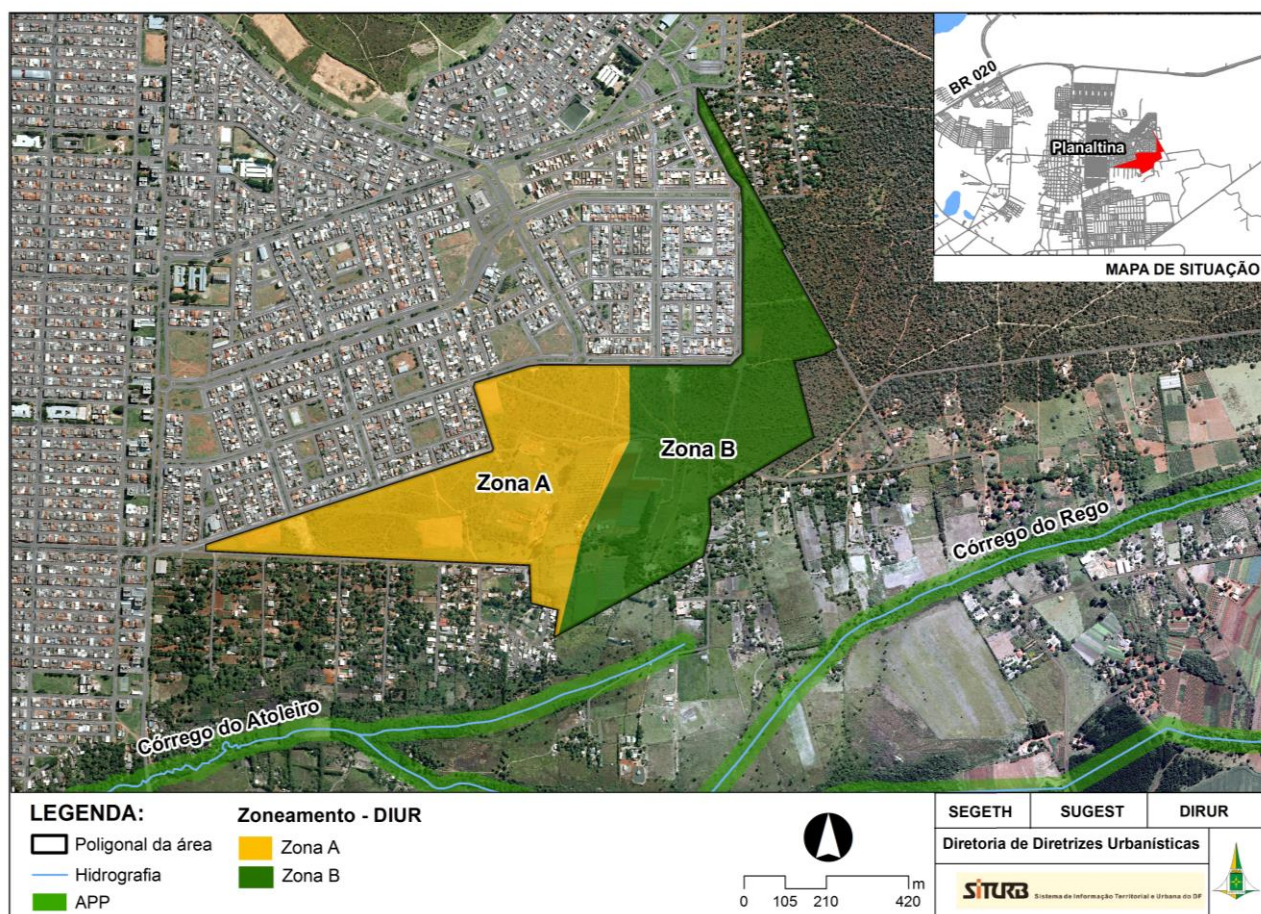
**Figura 09 - Densidades do PDOT**

#### **a) Parâmetros para as unidades imobiliárias (lotes)**

Conforme ilustrado na figura 10, foram definidas duas zonas para a do Núcleo Residencial Pipiripau: Zona A e Zona B.

A **Zona A** é composta pela sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT e a Zona Urbana do Plano de Manejo da APA do Planalto Central incidentes na gleba. Esta Zona deve ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que compoñham a paisagem urbana e atendam às demandas do Novo Programa Habitacional do Distrito Federal – **Habita Brasília**.

A **Zona B** é constituída pela Zona de Preservação da Vida Silvestre incidente na gleba. O Plano de Manejo da APA do Planalto Central institui que as áreas onde não houver normas estabelecidas, ou não for Unidade de Conservação, deverá ser seguida as normas da ZCVS, sendo portanto, **proibido o parcelamento do solo urbano**.



**Figura 10 –Zoneamento da DIUR**

Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as unidades imobiliárias da **Zona A** estão dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo para os Lotes a seguir:

| QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES |                                                               |                                               |                                      |                   |                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| ZONA                                           | PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE                      |                                               |                                      |                   |                                       |
|                                                | USO/ATIVIDADE                                                 | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO          | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO | ALTURA MÁXIMA (m) | Taxa de Permeabilidade (*) (% Mínimo) |
| <b>Zona A</b>                                  | <b>Residencial – Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)</b> | 1                                             | 2,0                                  | 12                | -                                     |
|                                                | <b>Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos)</b>        | 1                                             | 3,0                                  | 23                | 10%                                   |
|                                                | <b>Misto (demais usos com o uso residencial)</b>              | 1                                             | 3,0                                  | 23                | 10%                                   |
|                                                | <b>Comércio Bens/Prestação de Serviços</b>                    | 1                                             | 3,0                                  | 23                | 10%                                   |
|                                                | <b>Institucional ou Comunitário</b>                           | 1                                             | 3,0                                  | 23                | 10%                                   |
|                                                | <b>Industrial de baixa incomodidade</b>                       | 1                                             | 3,0                                  | 23                | 10%                                   |
| <b>Zona B</b>                                  | <b>Zona de Preservação da Vida Silvestre</b>                  | <b>Proibido o parcelamento do solo urbano</b> |                                      |                   |                                       |

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

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 previsto que a diferença entre o coeficiente máximo e básico possa ser outorgada onerosamente (PDOT, art. 40).

De acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, 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 insere. A Zona Urbana Consolidada tem coeficiente de aproveitamento máximo de 9. O projeto urbanístico do parcelamento deverá estabelecer os coeficientes máximos para os diferentes usos dentro do intervalo definido no Quadro de uso e Ocupação do Solo para a Gleba acima.

Cumpra ao projeto urbanístico do parcelamento 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 Outorga Onerosa do Direito de Construir.

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

I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;

II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;

III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;

IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

A altura máxima das edificações nos lotes admitidos nas unidades imobiliárias não inclui o telhado e a caixa d'água.

Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.

O projeto urbanístico deve 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, o projeto urbanístico deverá definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: afastamentos, faixas livres, fachadas, alturas de galerias e outros.

Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável e possível, além de demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, além de motos e bicicletas.

#### 4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

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

A proposta para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT. Essa proposta visa promover articulação entre o núcleo urbano de Planaltina e o novo parcelamento.

Conforme ilustrado na figura 11, a poligonal da área do parcelamento é delimitada por vias estabelecidas pelo PDOT e são classificadas como Vias Coletoras ou Secundárias. Para complementar o sistema viário existente foram criadas **Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança** que promovem a conexão das Avenidas Pipiripau e Atoleiro e a área a ser parcelada.

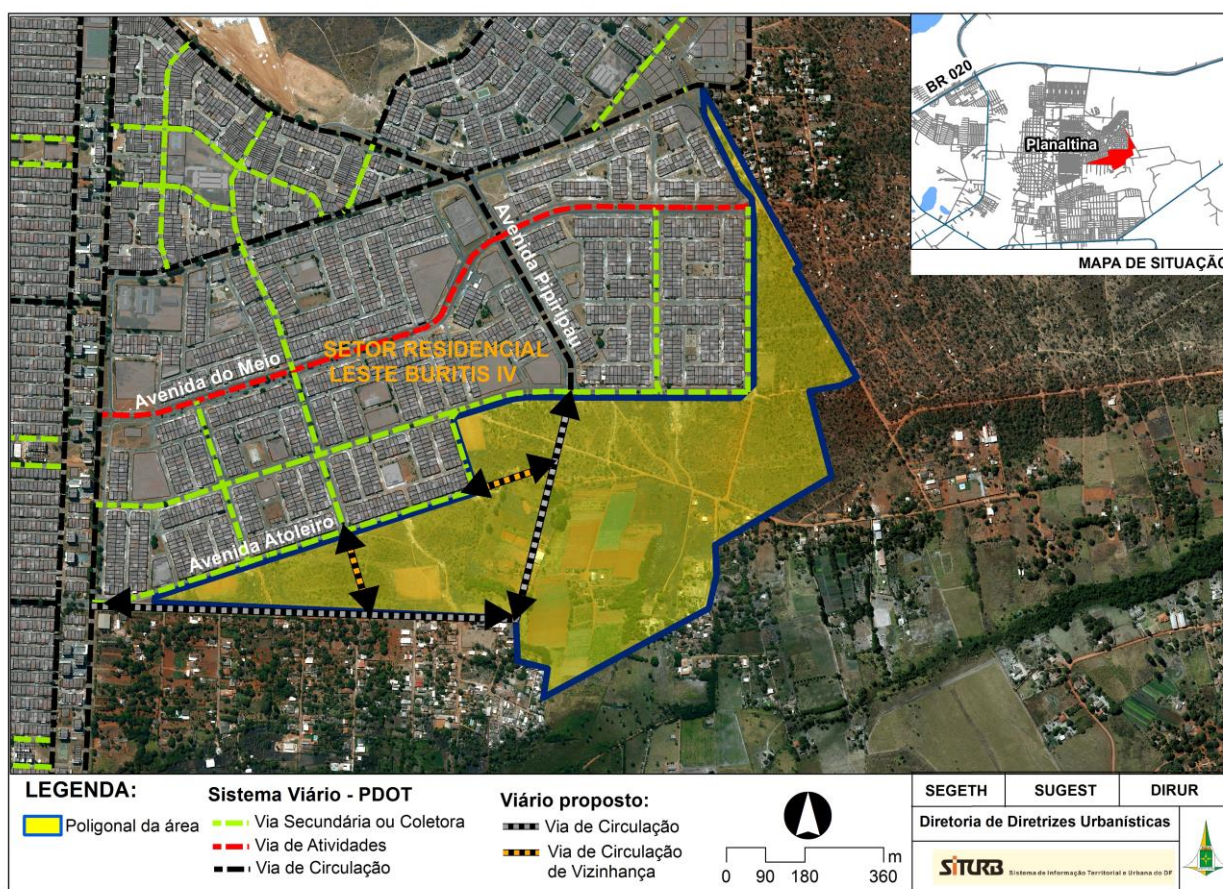
As **Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança** indicadas neste documento tem a função de ligação interna e de articulação com o núcleo urbano de Planaltina.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas para a **caixa da via de 24 metros para as Vias de Circulação, e de 17 metros para as Vias de Circulação de Vizinhança**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

| Classificação da via            | Largura Mínima da caixa da via (m) |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Via de Circulação               | 24                                 |
| Via de Circulação de Vizinhança | 17                                 |

A figura a seguir ilustra os traçados da Via de Circulação e da Via Parque incidentes na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas na figura.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAUrb/SUAT**.



**Figura 11 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba**

## 5. DIRETRIZES PARA AS ÁREAS PÚBLICAS

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

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

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

O percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área passível de parcelamento da gleba. O percentual mínimo de área pública a ser aplicado é de 15% (não computada área destinada ao sistema viário).

Os 15% da área em questão deverão ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

O cálculo da quantidade e dimensões dos lotes de EPC considerou a ocupação urbana do entorno e identificou a existência de lotes com destinação de Equipamentos Públicos locais ou regionais ocupados e desocupados na região de Planaltina e seus raios de abrangência. A quantidade de lotes indicada nestas diretrizes também considera a saturação populacional por tipo de equipamento calculada para a população máxima de **2.457 habitantes** para a gleba a ser parcelada. Apesar da estimativa de lotes de EPC aqui apresentada considerar o tipo de equipamento para o cálculo, a destinação desses lotes poderá ser alterada conforme demanda dos órgãos setoriais visto que as dimensões comportam diversas tipologias de EPC.

Desta forma, sugere-se que a distribuição de áreas para **EPC** atenda o disposto abaixo:

- 02 lotes de 3.500m<sup>2</sup> com testada de no mínimo 50 metros

Ressalta-se, ainda, a importância da criação de espaços de Esporte e Lazer na região, visto que foi identificada a existência de dois campos de futebol, improvisados, no interior da poligonal da área de estudo.

Os percentuais de EPC, ELUP e EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% para áreas públicas.

As áreas correspondentes ao **EPC** e **ELUP** deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

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

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

## **6. DIRETRIZES DE PROJETO**

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).

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, e 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.

### **6.1 Considerações para projetos de urbanismo do Programa Habita Brasília**

No sentido de atender às demandas do Novo Programa Habitacional do Distrito Federal – Habita Brasília, o projeto de urbanismo deve considerar as seguintes diretrizes de desenho:

- Estabelecer dimensões de lotes que possam abrigar tipologias diferenciadas de habitação: casas geminadas e sobrepostas e multifamiliar;
- Permitir o uso comercial e de prestação de serviços concomitante ao uso residencial;
- Para os lotes de habitação multifamiliar de 4 a 6 pavimentos o uso comercial e de serviços poderá ocorrer desvinculado do uso residencial;
- Prever a criação de lotes de uso residencial de casas sobrepostas com dimensões que devem variar entre 5 e 8 metros de frente e maiores profundidades;
- Permitir ou obrigar o alinhamento da edificação com a rua e liberar a exigência de afastamentos frontais e laterais;
- Determinar alturas máximas da edificação sem definir o número de pavimentos;
- A norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação de interesse social;
- Não exigir taxa mínima de permeabilidade para lotes com dimensões inferiores à 200m<sup>2</sup>.

## **7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO**

- **Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário**

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

- **Drenagem Pluvial**

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

- **Tratamento dos Resíduos Sólidos**

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

- **Distribuição de Energia Elétrica**

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

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à avaliação e aprovação da Coordenação de Urbanismo – COURB, da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEGETH. Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal). Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Os projetos urbanísticos de novos parcelamentos deverão atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle – UNTIC/SEGETH, para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento desse espaço urbano.

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

## **9. EQUIPE TÉCNICA**

### **Elaboração:**

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

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR|SUGEST

Flavia Demartini de Moraes Feitosa - Assessora de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR|SUGEST

### **Coordenação Técnica:**

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

### **Supervisão:**

Claudia Varizo – Subsecretária de Gestão Urbana - SUGEST