

PDL

Candangolândia
Plano Diretor Local

MEMÓRIA



INTRODUÇÃO	1
O QUE É PLANO DIRETOR LOCAL	2
A CIDADE QUE A GENTE QUER	3
OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR LOCAL	4
METODOLOGIA	5
EQUIPE TÉCNICA	7
PARTE I - DIAGNÓSTICO	
INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE A RA.XIX	9
Candangolândia e a Preservação do Patrimônio Histórico	10
Candangolândia e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial	15
Candangolândia e a Preservação Ambiental do Lago Paranoá	18
SITUAÇÃO ATUAL DA CANDANGOLÂNDIA	20
Sítio Físico	21
Dados Socioeconômicos	40
Infra-estrutura Urbana	47
Equipamentos Públicos	49
Problemática Ambiental	51
Morfologia Urbana	58
Normas de Edificação, Uso e Gabarito	66
Observações de Campo	74
PESQUISAS COM A COMUNIDADE	90
Questionários	91
Encontros com a Comunidade	94
FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS PRELIMINARES	100
Desenho Urbano	101
Sistema Viário	111
Uso e Ocupação do Solo	115

AVALIAÇÃO INTERSETORIAL	125
CONSOLIDAÇÃO DAS PROPOSTAS ENTRE GOVERNO E COMUNIDADE	
Primeira Etapa	127
Segunda Etapa	128
Conclusões	129
	130
PARTE II - PROPOSTAS	
PROPOSTAS FINAIS	133
Sistema Viário	134
Uso e Ocupação do Solo	136
Uso do Solo	140
Ocupação do Solo	144
Desenho Urbano	150
Instrumentos	152
PROJETOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS	154
Projeto Urbanístico Especial I	156
Projeto Urbanístico Especial II	157
Projeto Urbanístico Especial III	158
Projeto Urbanístico Especial IV	160
Projeto Urbanístico Especial V	161
Projeto Urbanístico Especial VI	162
Projeto Urbanístico Especial VII	163
Projeto Urbanístico Especial VIII	164
SIGLAS	168
GLOSSÁRIO	170
BIBLIOGRAFIA	175

PARTE III - LISTAGENS

Atividades Incômodas	177
Atividades Não Incômodas	185
Critérios para Aprovação de Projetos	188
Exigência de Vagas para Estacionamento	191
Endereçamento Segundo Parâmetros Urbanísticos	193
Coordenadas dos Projetos Urbanísticos Especiais	195

Os Planos Diretores Locais - PDL's - constituem-se em instrumentos básicos da política de desenvolvimento e expansão urbana. Serão elaborados para cada uma das cidades do Distrito Federal, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.

O Sistema de Planejamento cumpre as determinações da Lei Orgânica do DF, em seus artigos 318, 320 e 331, os quais garantem a participação popular na fase de elaboração dos Planos Diretores Locais. A população passa da condição de objeto à de sujeito das políticas públicas, tornando-se parte integrante do processo decisório.

Este documento apresenta estudos básicos e análises que subsidiaram as propostas do Plano Diretor Local da Candangolândia

O Plano Diretor Local constitui um conjunto de diretrizes e estratégias que visam organizar o uso e ocupação do solo, bem como a distribuição dos equipamentos e serviços urbanos, de forma socialmente justa e ambientalmente equilibrada. Visa garantir melhor qualidade de vida aos habitantes da cidade, melhor aproveitamento e racionalização da infraestrutura dos investimentos públicos Regional e expressar os anseios dos cidadãos, constituindo-se em um compromisso firmado entre o Governo e a Sociedade. Estabelece também as diretrizes de intervenção integrada a todo o território da Região Administrativa, conforme disposto no título VII - Capítulo II - seção I da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Os PDL's tem como finalidade regulamentar o direito do uso e ocupação do solo sendo uma oportunidade para repensar a cidade. Terão validade por um período de oito anos, e são passíveis de revisão a cada quatro anos. O processo de elaboração do PDL pressupõe o envolvimento de todos os órgãos do governo e, particularmente da comunidade local.

As regras atuais de uso e ocupação do solo na Candangolândia são baseadas na setorização de funções e numa concepção de cidade pré-determinada e estática. Há um considerável número de regras e normas de controle do uso do solo que não se adequam às exigências da dinâmica urbana, prejudicando o desenvolvimento econômico e social da cidade e incentivando a ocorrência de irregularidades; além do número considerável de espaços vazios sem urbanização, ausência de áreas verdes e espaços públicos com equipamentos para lazer.

Diante desta situação, diversos setores da comunidade apontaram a necessidade de que o PDL redefina as normas da cidade, tornando-as mais dinâmicas e “flexíveis”. Estas normas devem propiciar o desenvolvimento das diversas atividades e funções e permitir maior liberdade e criatividade nas formas de construir.

Por outro lado, as normas de uso e ocupação do solo deverão respeitar critérios de incomodidade em relação à vizinhança e de compatibilidade quanto à infra-estrutura, equipamentos, serviços urbanos e meio ambiente. Enfim, as normas deverão garantir as condições adequadas de qualidade de vida para todos os moradores e ao, mesmo tempo, no grave contexto econômico e social atual, abrir novas possibilidades de desenvolvimento para a Candangolândia.

É fundamental que o processo de planejamento contribua para a ampliação da participação da sociedade civil no processo decisório e na gestão da cidade, criando fóruns com a participação dos agentes que constroem e transformam o espaço urbano.

Este documento contém todos os procedimentos adotados quando da elaboração do Plano Diretor Local que propiciará esclarecimentos e detalhes técnicos e metodológicos, no que se refere ao Projeto de Lei que consubstancia o Plano Diretor Local, encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Foram registrados os principais resultados, em termos de levantamento de dados, pesquisa, análises e diagnósticos, sistematizando os com o objetivo de divulgá-los.

CONSTITUINDO-SE NO PRINCIPAL INSTRUMENTO DO PLANEJAMENTO URBANO E TERRITORIAL DA CANDANGOLÂNDIA, O PLANO DIRETOR LOCAL TERÁ OS SEGUINTE OBJETIVOS: :

- atender ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, conforme o macrozoneamento.
- simplificar e racionalizar as normas de uso e ocupação do solo, tornando-as mais adequadas à dinâmica sócioeconômica da Região Administrativa;
- preservar a qualidade do meio ambiente urbano e dos recursos naturais;
- incentivar as atividades de lazer e educação, passíveis de ocorrerem no Jardim Zoológico;
- preservar, conservar e recuperar parte da Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE / Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo sob responsabilidade da Região Administrativa;
- incentivar as atividades de educação na Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE / Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo;
- qualificar os espaços públicos priorizando o conforto do pedestre;
- racionalizar os custos de urbanização e infra-estrutura;
- aplicar instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política urbana;
- facilitar e racionalizar a circulação viária e o transporte coletivo;
- dotar a cidade das condições urbanísticas à sua autonomia sócioeconômica;
- resgatar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do poder público;
- corrigir distorções e atualizar o projeto urbanístico inicial;
- complementar o projeto urbanístico da Zona Urbana da Candangolândia;
- proteger a Bacia do Lago Paranoá de atividades que venham causar retrocesso a sua recuperação.
- garantir a permeabilidade visual do Plano Piloto para Candangolândia e vice-versa, impedindo a implantação de edificações que se constituam em barreiras visuais.
- preservar os remanescentes das edificações históricas existentes.
- garantir a densidade de ocupação e a silhueta uniforme.

A cidade de Brasília, compreendida como a área do Plano Piloto e seu entorno urbano imediato, tombada como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, possui atualmente cerca de 250.000 habitantes.

O Plano Diretor deste conjunto urbanístico deve contemplar mecanismos de proteção e renovação, evitando a perda de identidade cultural e vivencial da população, buscando promover a qualidade de vida da comunidade.

A elaboração do Plano Diretor Local da Candangolândia baseou-se em uma metodologia que analisa o espaço da cidade, a partir da dinâmica de seus problemas urbanos atuais. Esta análise revelou a necessidade de ajustes de atualização urbanística e arquitetônica, que tornem a cidade mais consentânea com as demandas e anseios da população.

Os objetivos de intervenção, que orientaram as propostas, foram estabelecidos através destas demandas.

Os procedimentos foram desenvolvidos através das seguintes etapas:

1ª A 4ª ETAPAS - LEVANTAMENTO E ANÁLISE DE DADOS

Nestas etapas foram realizadas “leituras” da cidade para conhecimento dos problemas, generalizados ou significativos, e potencialidades da cidade, quanto ao uso e ocupação do solo, equipamentos e serviços urbanos, sistema viário, desenho urbano, meio ambiente e área rural. Esta “leitura” revelou diretrizes desenvolvidas conjuntamente com órgãos setoriais do governo e comunidade local, representada pelas suas lideranças, entidades locais, Delegados e Conselheiros do Conselho Local de Planejamento.

5ª ETAPA - 1º ENCONTRO COM A COMUNIDADE.

Este encontro foi realizado em dois dias. No primeiro foram constituídos grupos, com representantes comunitários, para discussão dos seguintes temas: habitação, trabalho, transportes e vias, meio ambiente e tombamento. No segundo, os relatores apresentaram as conclusões de cada grupo, as quais foram discutidas em plenário com toda a comunidade.

6ª ETAPA - FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS

Nesta etapa foram formadas subequipes de acordo com os temas básicos de análise: Sistema Viário, Uso e Ocupação do Solo/Desenho Urbano, Tombamento.

Em uma segunda etapa, foi realizada a Semana de "Brainstorm" , onde a equipe técnica reuniu-se em esforços concentrados para formulação de propostas .

7ª ETAPA - DISCUSSÃO DAS PROPOSTAS COM A POPULAÇÃO

As propostas elaboradas na etapa anterior foram apresentadas e debatidas numa segunda rodada organizada por etapas da cidade (1ª e 2ª etapas de projeto)

8ª ETAPA - FECHAMENTO DAS PROPOSTAS

As alternativas sugeridas pela comunidade foram reanalisadas pela equipe técnica e incorporadas ao trabalho a partir da sua viabilização técnica.

9ª ETAPA - REDAÇÃO DO PROJETO DE LEI

Esta etapa foi realizada com a organização de todo o material até então elaborado e redação dos textos da Memória e Justificativa do Projeto de Lei.

10ª ETAPA - AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Audiência Pública foi realizada através de Edital de Convocação da Comunidade, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal e na imprensa diária, para apresentação pela equipe técnica, da minuta do Projeto de Lei que estabelece o Plano Diretor Local da Candangolândia.

Após a explanação, os presentes manifestaram suas dúvidas e sugestões. Estas sugestões foram analisadas pelo Conselho Local de Planejamento e posteriormente incluídas, quando pertinentes, no Projeto de Lei.

11ª ETAPA - APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE LEI À CÂMARA LEGISLATIVA

Através do Conselho Local de Planejamento o Projeto de Lei foi entregue à Câmara Legislativa para apreciação e posterior aprovação...

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Cristovam Buarque

SECRETARIA DE OBRAS

*Hermes Ricardo Matias de Paula**Paulo Renato Silveira Bicca (Secretário Adjunto)*INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO
DISTRITO FEDERAL*Luiz Philippe Peres Torelly*

ADMINISTRAÇÃO REG. DA CANDANGOLÂNDIA

*Francisco Pereira da Silva (até jul/96)**Abdel Rauf Hassan Husni Karajah (após jul/96)*

COORDENAÇÃO GERAL

Benny Schvasberg - IPDF

COORDENAÇÃO TÉCNICA

*Marília Pacheco Machado - IPDF**Isabel Cristina Joventino de Deus - IPDF*

EQUIPE TÉCNICA - IPDF

*Isabel Cristina Joventino de Deus - IPDF**Tatiana Celliert Ogliari (até mar/97)**Ricardo Baseggio Filho (após mar/97)**Rosângela Alves Rios Medeiros**Rita Sueli Sperotto Campos (até out/96)*

EQUIPE TÉCNICA - ADM REGIONAL

*Elvira Rosa de Carvalho (até ago/96)**Estela Maria Oton de Lima Siqueira (após ago/96)**Sérgio Fernandes Ferreira (após ago/96)**Wilson da Silva Lima*

CONSULTORIA

Raquel Rohnick - POLIS

PARTICIPAÇÃO EM TRABALHOS ESPECÍFICOS

*Caio Julio Bitencourt**Carlos Roberto Machado Vieira**Cecília Juno Malagutti**Denise Gouveia**Dulce Blanco Barroso**Equipe Técnica do NUPRE**Equipe Técnica do PDL de Taguatinga**Heloísa Pereira Lima Azevedo**José Francisco Mingone**Leda Virginia Granja**Maria Marta Silveira Coelho**Raniere Teixeira Soares**Roberto Tavares Petterle**Ronald Belo Ferreira**Shirley Hitomi Gushiken**Tadeu Almeida de Oliveira**Valma Alves Carvalho**Walter Taba**Yara Lucia Belo Pires Barbosa*

PROGRAMAÇÃO VISUAL

*Ricardo Baseggio Filho**Marília Pacheco Machado**Hitomi Leila Yamao**Mara Souto Marques (capa)**Eugênio Barbosa (capa)*

APOIO TÉCNICO

*Sebastiana Sueli David**Flávio Rodrigues de Sousa**Isabel Davi Vieira**Maria Aperecida Leite de Freitas**Maria Lucia Guedes de Andrade**Maria Vilani Rodrigues Mendes**Nadia Hermanno Tormin*

COLABORADORES

CAESB

*Antônio Luiz Harada**Carlos Augusto Fernandes**Márcio Lima Araújo**Milton da Costa Araújo Filho*

CBDF

*Ivan Ferregueti Góes**Luiz Cláudio de Aquino Alencar**Mário Lúcio de Deus Nunes*

DEFER

*Antônio Vidal Gonçalves**Hévio Sanfelice*

DEPHA

*Anamaria de Aragão Martins**Francisco de Almeida Filho**Maria Amélia Luiz de Freitas*

DETRAN

Joel Rodrigues

DMTU

*Clóvis Bambará Jacob**Jorge Luiz Miranda Nazaré*

FEDF

Mara Gomes

FHDF

Angela Maria Meira de Vasconcelos

FZDF

Marco Antônio Texeira

IEMA

*Iriel Sinval Cardoso**João Alves Cardoso**Karina Fleury Cavalcanti**Luiz Eduardo Alves de Carvalho*

JARDIM ZOOLOGICO

Raul Gonzales Acosta

PCDF

Luiz Henrique Pinheiro

PMDF

Joselino Lopes Ramalho

SIC

Célio Biavati Filho

SUCAR

Olavo Thadeu Câmara

AVALIAÇÃO INTERSETORIAL

Após a conclusão de todo o processo de pesquisa e levantamento de dados em relação a situação atual da Candangolândia e formulação de propostas preliminares, foram realizadas reuniões temáticas com os órgãos setoriais, abaixo relacionados, para avaliação de exequibilidade destas hipóteses:

CULTURA | Secretaria de Cultura e Desportos

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO | Secretaria da Indústria e Comércio

EDUCAÇÃO | Secretaria da Educação

MEIO AMBIENTE | Secretaria do Meio Ambiente e Tecnologia
| Instituto de Ecologia e Meio Ambiente
| Fundação Zoobotânica

SAÚDE | Inspeção de Saúde

SEGURANÇA | Secretaria de Segurança Pública
| Polícia Militar do Distrito Federal
| Polícia Civil do Distrito Federal

TRANSPORTE | Departamento Municipal de Transportes Urbanos
| Departamento de Estradas de Rodagem

Na área da Saúde, foi proposta a ampliação do Posto de Saúde, com ambulatório, aumentando o quadro efetivo de pessoal e funcionamento da Emergência 24 Horas.

A Polícia Militar ratificou a necessidade de aumento do efetivo policial para o Posto Policial e se posicionou favorável a criação de um destacamento.

Na área de Desenvolvimento Econômico ficou acordado a incorporação das seguintes propostas:

- Extensão de uso na QOF para atividades comerciais/prestação de serviços.
- Incentivo a atividade comercial e de prestação de serviços.
- Melhoria do Centro Comercial com possibilidade de adensamento através do aumento de gabarito para três pavimentos.

AVALIAÇÃO INTERSETORIAL

- Destinação de área para Setor de Expansão Econômica, através de proposta de alteração de uso dos lotes EC 21 e EC 24, com anuência dos órgãos envolvidos.

Quanto à questão do Meio Ambiente, a Sematec recusou a proposta de hortas comunitárias em torno das ARIE's, visto que este tipo de atividade é um incentivo à invasão.

A invasão das chácaras, na área limítrofe ao Jardim Zoológico, deverá ser avaliada, tendo em vista a proposta de ocupação dos EC 21 e EC 24.

A Secretaria de Educação, através da Fundação Educacional, apresentou o projeto de um Centro Educacional de 2º Grau na área a ser regularizada na QRO.A, disponibilizando a atual área EC 20.

O IPDF e a RA.XIX definiram as áreas para Escolas Particulares e áreas para prática de esportes na Praça do Bosque.

Na área de Cultura e Esportes foram aprovadas as seguintes propostas:

- Construção de ciclovia paralela a Via do Contorno.
- Construção de Quadras Poliesportivas na QR 4 e na QRO.A.
- Transformação das antigas casas de madeira em Centro de Lazer e Cultura.
- Aproveitamento da antiga igreja de madeira como museu, como por exemplo, Museu da História da Arquidiocese de Brasília.
- Urbanização das praças (Praça do Cofre) e vazios urbanos.
- Criação de lote para biblioteca.

Estas propostas tiveram aprovação dos representantes do Defer e do DePHA.

Quanto ao Sistema Viário e Transporte, o DER responsabilizou-se pela elaboração da proposta para o segundo acesso à cidade, em via paralela à cerca do Jardim Zoológico.

A solicitação de abertura de saída pela QR 5 será avaliada junto à comunidade.

O DMTU implantará um terminal na QRO.A visando a melhoria de itinerário e frequência de ônibus.

CONSOLIDAÇÃO DAS PROPOSTAS ENTRE GOVERNO E COMUNIDADE

As propostas do PDL foram agrupadas e organizadas segundo as quadras da cidade. Realizaram-se reuniões nos dias 16 a 18 de dezembro de 1996 onde apresentaram-se e discutiram-se as propostas individualmente com a comunidade de cada uma das Etapas cidade: 1ª e 2ª Etapas ,constituindo-se na segunda rodada de reuniões.

As reuniões foram realizadas conforme quadro a seguir:.

Reuniões	Quadras
1ª	QR1, QR2, QR3, QR4, QR5, QR7
2ª	QR1.A, QRO, QROA, QOF - Velhacap
3ª	QR1, QR2, QR3, QR4, QR5, QR7
4ª	QR1.A, QRO, QROA, QOF -Velhacap

Muitas das questões abordadas representaram a opinião comum da comunidade da Candangolândia, como a necessidade de áreas para atividades que gerem emprego e renda, lazer e encontro social; necessidade de revisão das normas de uso e ocupação do solo e de revisão do sistema viário.

Em alguns temas levantados , as opiniões eram divergentes . Realizaram-se então pesquisas junto aos moradores das Quadras , como por exemplo a definição da destinação de alguns lotes na QR1-A.(pesquisa realizada pela Administração Regional da Candangolândia) .

Procurou-se sempre, a transparência da argumentação técnica, apontando-se aspectos positivos e negativos das alternativas possíveis, sempre prevalecendo o interesse coletivo em detrimento aos interesses particulares.

- Proposta de ocupação com atividades econômicas nas áreas de EC-21 e EC-24 destinadas hoje ao DEFER.
- Proposta de alteração de uso do EC.01 para supermercado.
- Proposta de "Flexibilização de Uso" baseado no critério de incomodidade.
- Proposta da revitalização do Centro Comercial.
- Criação de lote para Centro Clínico e Comércio entre as quadras QR.5 e QR.4.
- Proposta de alteração de gabarito limitando a altura máxima para 9,20 m incluindo caixa d'água, aceita pelo Iphan e pela comunidade.
- Proposta de flexibilização de usos da Quadra de Oficinas - QOF possibilitando a formação de um Setor Comercial.
- Proposta de um Centro Cultural, localizado na Praia Seca, incluindo as casas de madeira com atividades filantrópicas.
- Proposta de destinação de área igual a 1.200 m² para Praça do Bosque na QRI.A.
- Proposta de criação de um Parque Vivencial Ecológico próximo a QR.5.
- Preservação da Praça do Cofre, definindo alternativas de ocupação para sua dinamização
- Proposta de criação de áreas para lazer, cultura e esportes em toda a cidade.
- Proposta de criação de lotes residenciais nas áreas remanescentes dos conjuntos e no centro da cidade.
- Proposta de retirada das grades das calçadas na 1ª etapa da Candangolândia.
- Proposta de abertura de vias na QR.5.

- Proposta de admitir subsolo e computá-lo no coeficiente de aproveitamento
- Criação de lotes residenciais na QR1-A atendendo aos moradores que tiveram seus lotes invadidos.
- Proposta de alteração do afastamento mínimo de 3,00 m para 1,50 m na QR1-A, QOF e QROA de forma a possibilitar o melhor aproveitamento do lote.
- Proposta de alteração do potencial construtivo, calculado por critérios de coeficientes de aproveitamento por área, para toda a Candangolândia.
- Proposta de alteração de parcelamento no QR1-A dos lotes comerciais.
- Proposta de projeto de praças, com play-ground e quadra de esporte nos vazios urbanos.
- Proposta de criação de lotes residenciais.

Na apresentação das propostas referentes a 1ª etapa, algumas questões foram polemizadas, não se chegando a um posicionamento definitivo a seu respeito. Como encaminhamento destas questões, a Administração Regional realizará uma pesquisa de amostragem junto aos moradores a cerca de:

1. Abertura ou não das vias na QR-5
2. Projeto do 2º acesso à Candangolândia

Quanto às propostas apresentadas para a Praça do Bosque, Centro Cultural e Centro Desportivo foram questionados os seguintes aspectos:

1. Criação de lote para atividades de educação próximo ao Jardim de Infância. Solicitou-se a transferência deste lote para outra localidade e a permanência da Praça com características de Bosque.
2. Mudança de uso dos lotes comerciais situados na QR1-A. Os moradores expressaram sua preocupação quanto a transformação da área em lugar de usos incomôdos como botecos, boates, etc. Alegam existir um comércio ao longo da Rua dos Transportes e a QOF que abrigará atividades de comércio/prestação de serviços com a extensão de usos proposta.

Face a estes questionamentos a Administração Regional providenciará pesquisa junto aos moradores das QR1-A e QROA sobre a conveniência do comércio local nestas Quadras.

Em reunião anterior à audiência pública, foram reapresentadas todas as propostas do PDL para apreciação da comunidade, estando presentes os delegados eleitos pelo orçamento participativo e representantes de Entidades, associações e instituições. Foram enfatizadas as propostas de coeficientes de aproveitamento, de uso e ocupação do solo, sistema viário e propostas específicas para setores da cidade.

Diante das mesmas questionaram-se os seguintes aspectos:

1. Localização da FUNPRAVE - os moradores da QRI-A solicitam a transferência da FUNPRAVE para outro local, tendo em vista o incômodo de natureza sonora.
2. Solicitação de alteração do coeficiente de aproveitamento de 2,25 para 2,50 correspondente a proposta para os lotes residenciais da 1ª etapa.
3. Solicitação de permissão para subsolo na 1ª etapa.
4. Alteração de parcelamentos ou de uso do solo dos lotes comerciais situados na QRI-A para lotes residenciais.

O representante do IPHAN, nesta reunião, esclareceu à comunidade que o mesmo não colocou óbice quanto a possibilidade de construção de subsolo nas edificações, bem como acatou a sugestão da comunidade de que a altura máxima da construção atinja 9,20 m em seu ponto mais alto.

1. A alteração da localização da FUNPRAVE foi considerada, tendo em vista a criação de alguns lotes que poderão abrigar esta atividade.
2. O coeficiente de aproveitamento não pode ser alterado tendo em vista a dimensão mínima do lote e a permeabilidade do solo a ser considerado.
3. Após consulta aos moradores foi aceita a proposta de alteração, tendo em vista a extensão de uso na QOF e o comércio já existente na Rua dos Transportes.

Na definição das propostas preliminares para os problemas identificados pela equipe de trabalho, formada por profissionais do IPDF e da Administração Regional (com experiência acumulada pelos setores de aprovação de projetos, licenciamento e fiscalização), onde foram formulados cenários para o quadro problematizado da cidade.

Foram abordados os seguintes temas:

- Uso do Solo
- Sistema Viário
- Desenho Urbano

Essas propostas foram avaliadas e modificadas pelos técnicos dos órgãos setoriais a partir de discussões com a equipe de trabalho, antes que fossem discutidas com a população.

DESENHO URBANO
SISTEMA VIÁRIO
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

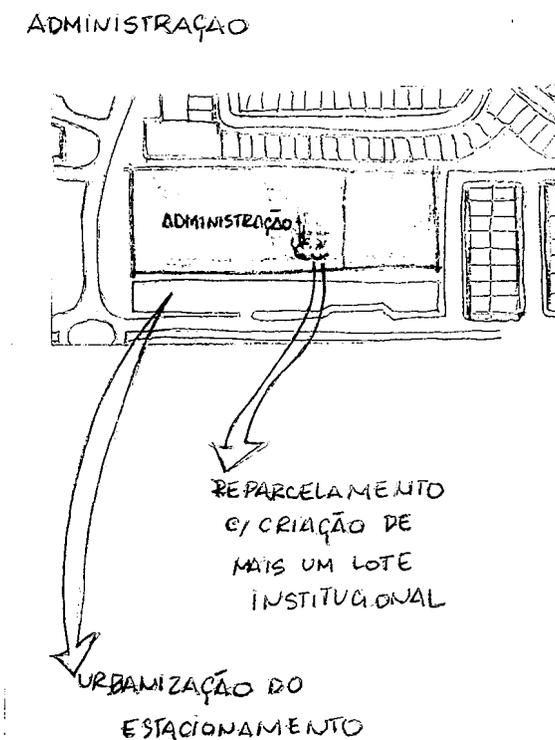
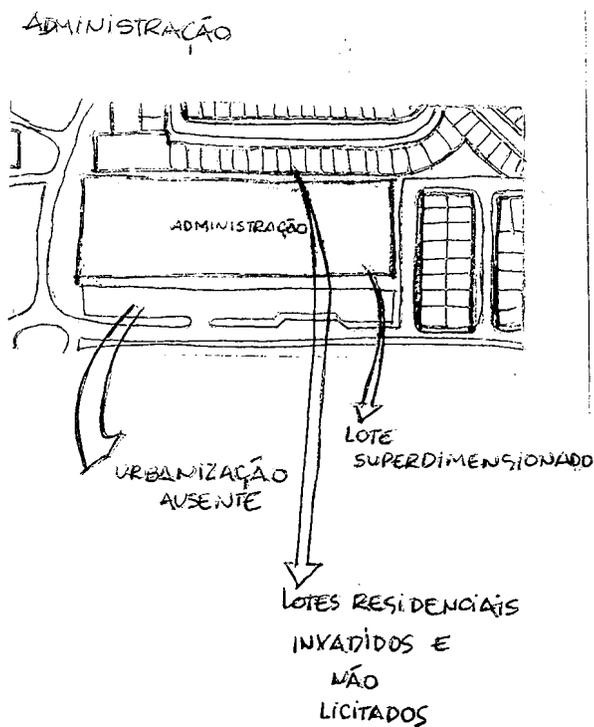
ADMINISTRAÇÃO DA RA.XIX

SITUAÇÃO ATUAL

- Área ocupada pela Administração Regional da RA.XIX é superdimensionada para esta atividade.
- Área pública frontal ao lote, não urbanizada.
- Lotes residenciais lindeiros, ainda não licitados, invadidos.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Regularizar situação fundiária dos lotes residenciais, com a máxima urgência.
- Reparcelar lote da administração e criar de área institucional no local.
- Urbanizar o estacionamento.



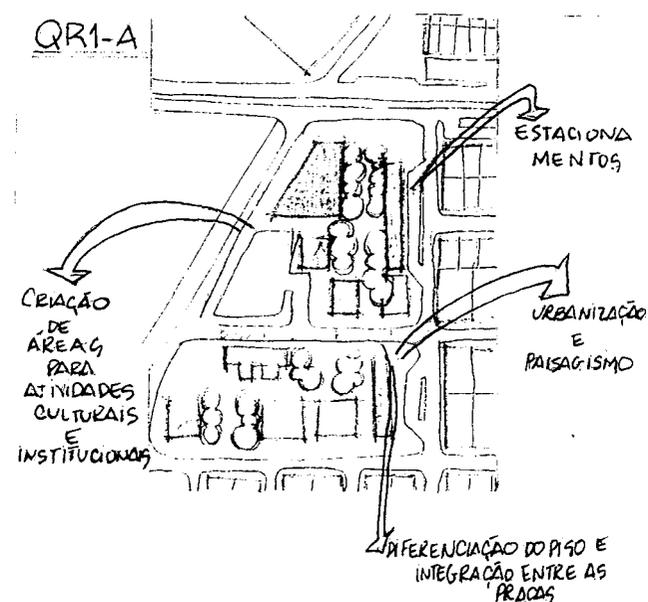
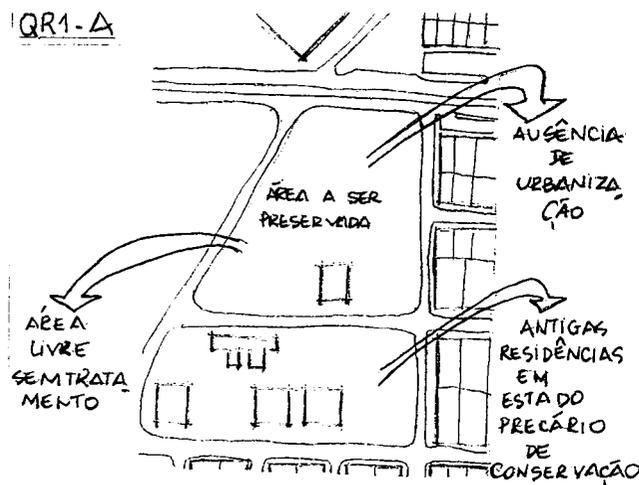
PRAIA SECA

SITUAÇÃO ATUAL

- Área sem ocupação definida na QR1.A.
- Edificações antigas, com valor histórico, em precário estado de conservação.
- Ausência de urbanização e paisagismo, nos espaços abertos.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Definir áreas que possam congregar atividades culturais, institucionais, comerciais e de serviços.
- Dotar o local com tratamento paisagístico
- Criar estacionamentos.
- Reformar e reconstruir edificações antigas para que possam abrigar atividades institucionais-culturais.



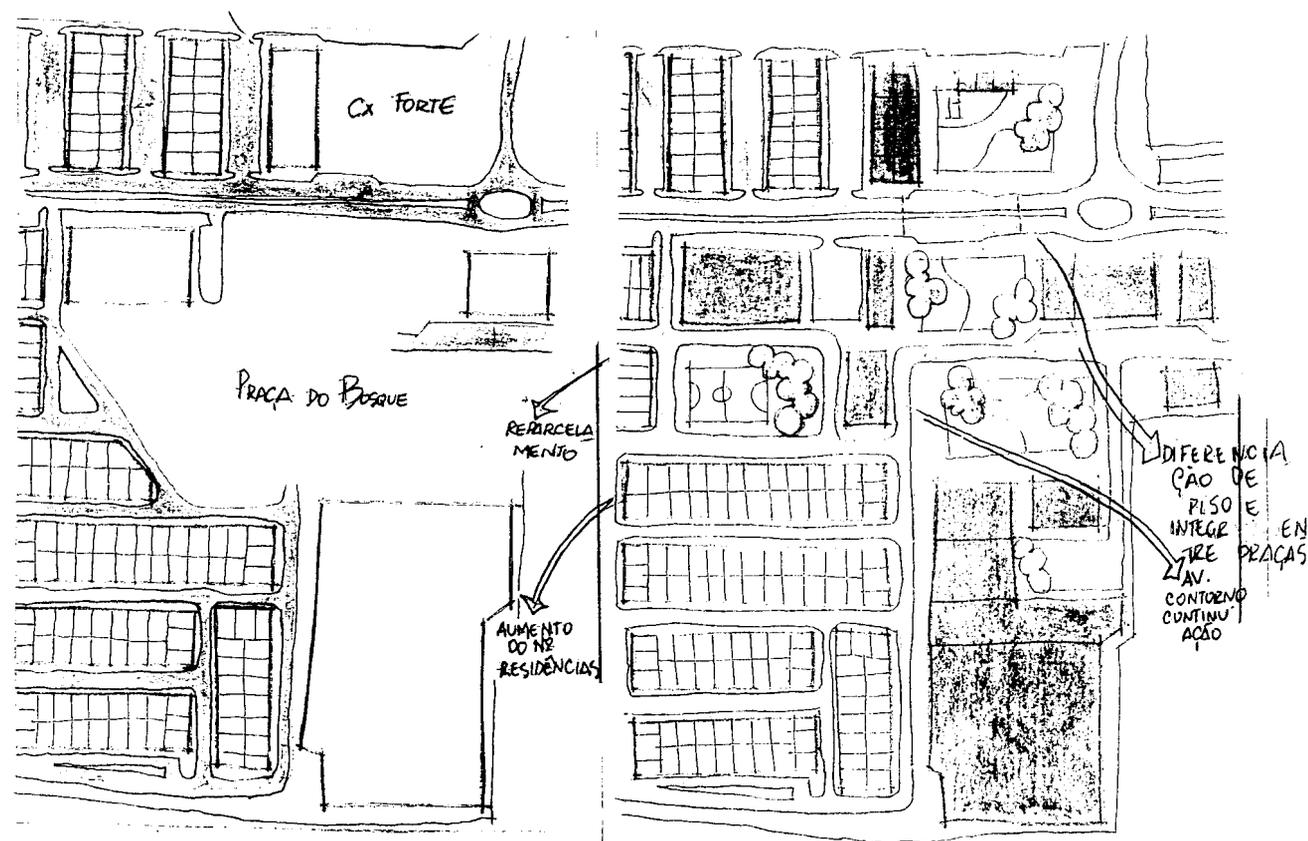
PRAÇA DO BOSQUE

SITUAÇÃO ATUAL

- Praça da Caixa Forte e Praça do Bosque sem tratamento urbanístico paisagístico.
- Lotes superdimensionados para atividades institucionais, localizados na Praça do Bosque.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Integrar Praça da Caixa Forte e a Praça do Bosque, através da diferenciação da pavimentação da Rua dos Transportes.
- Reparcelar os lotes, com criação de áreas comerciais e institucionais.
- Reparcelar parte da Praça do Bosque em áreas de lazer e esporte.

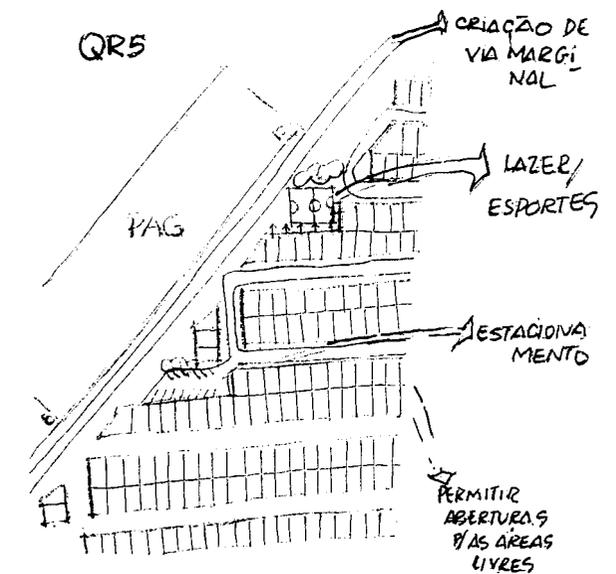
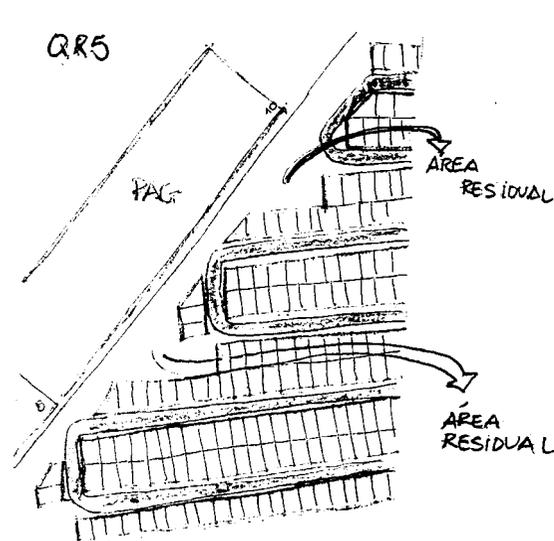


SITUAÇÃO ATUAL

- Morfologia inadequada dos conjuntos geram uma série de áreas residuais, que favorecem o acúmulo de lixo e invasões.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Utilizar estas áreas com atividades de lazer e estacionamentos.



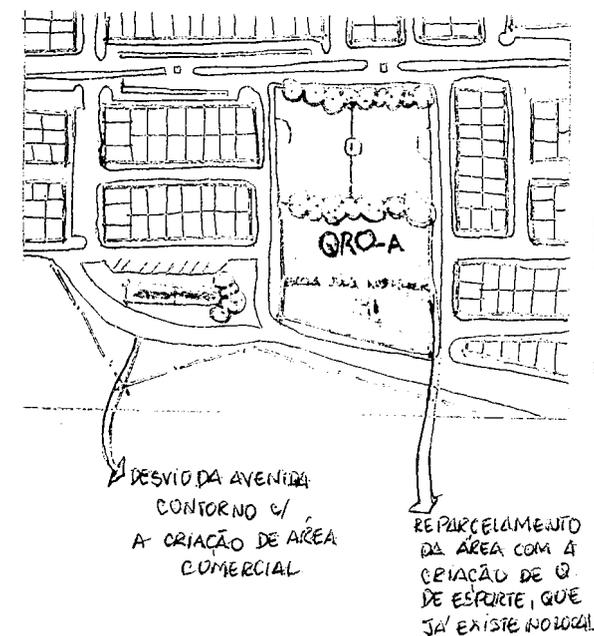
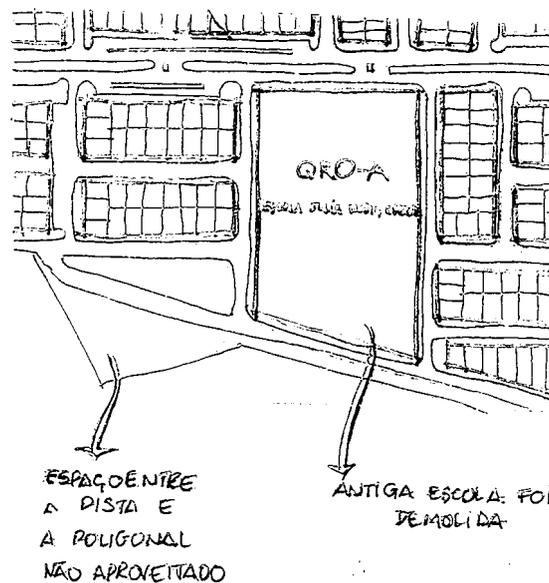
QRO-A ESCOLA JULIA KUBISTCHEK

SITUAÇÃO ATUAL

- Edificação onde funcionou a Escola Júlia Kubistchek, primeira escola de Brasília, não mais existe no local.
- Terreno superdimensionado para a atividade institucional.
- Existe no local um campo de futebol provisório.
- Subaproveitamento da área entre a pista e o limite da poligonal da Candangolândia.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Reparcelar área, para abrigar atividades institucionais.
- Construir na área um complexo esportivo.
- Desviar a Via do Contorno para melhor aproveitamento da área remanescente, com a possível criação de lotes comerciais ou institucionais.



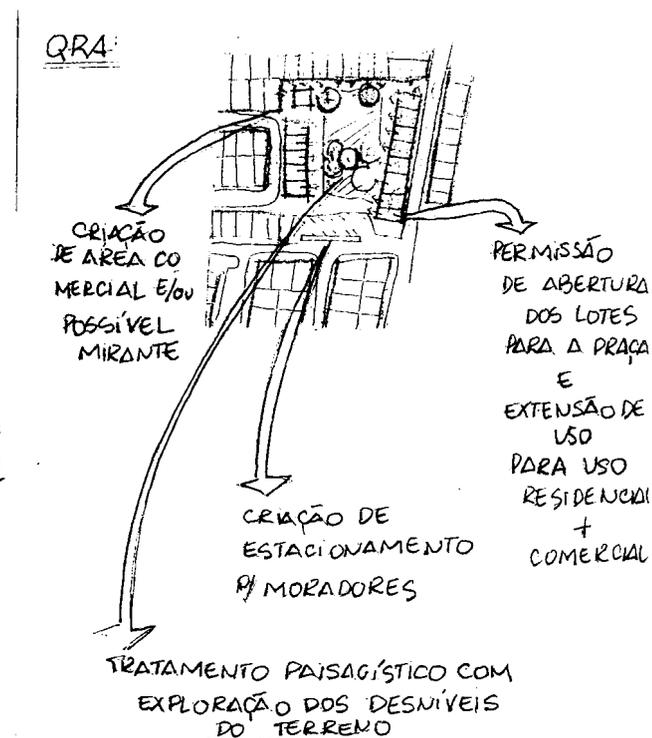
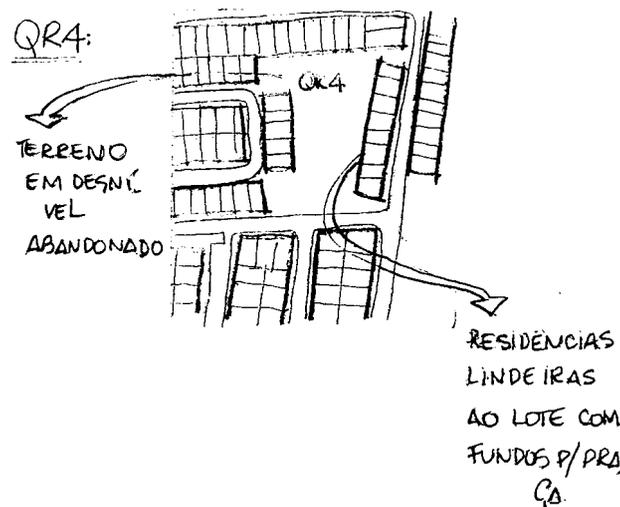
QR-4

SITUAÇÃO ATUAL

- Terreno com acentuado declive na área que corresponde à QR.4.
- Todo o perímetro da praça é formado por fundos de lotes residenciais. Esta situação favorece a acúmulo de lixo e entulho, bem como invasões.
- Local extremamente agradável para a exploração da vista para o Jardim Zoológico.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Efetivar a praça como local de lazer e contemplação.
- Incentivar a abertura das residências para a praça e permitir flexibilização de uso das mesmas..
- Criar área comercial com possível mirante.
- Criar estacionamento para uso dos moradores.



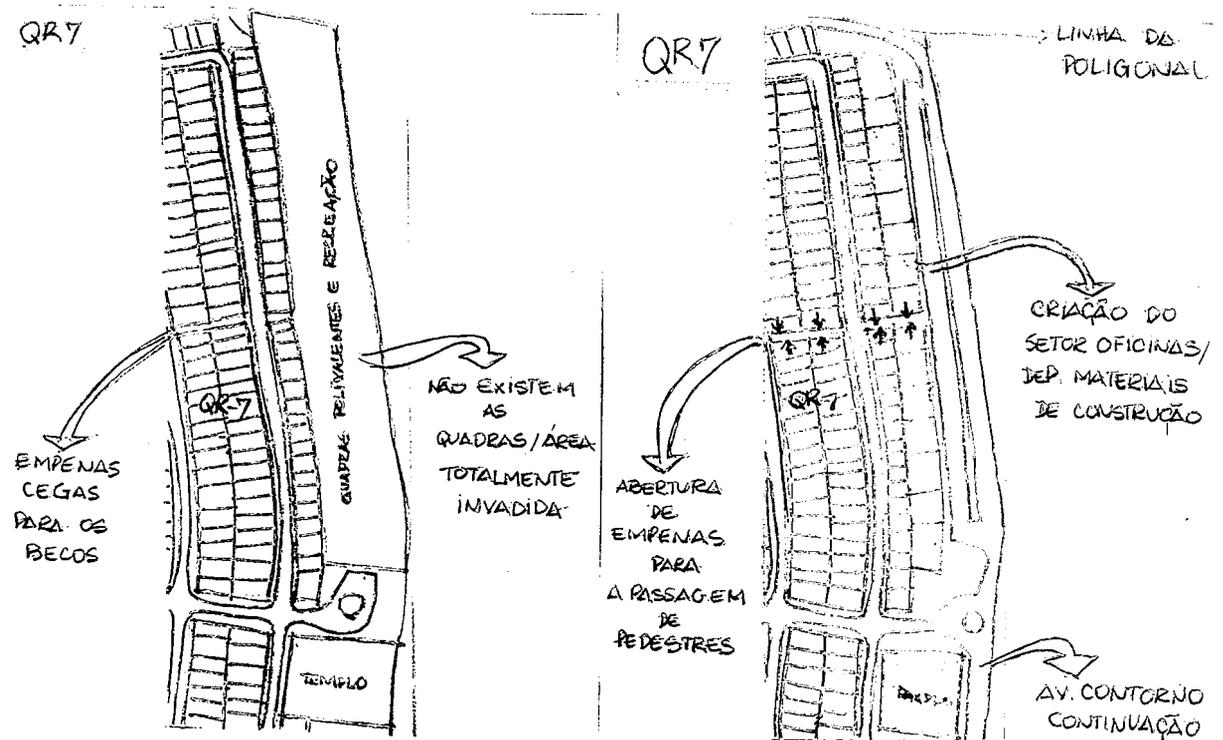
QR-7

SITUAÇÃO ATUAL

- As quadras destinadas a equipamentos comunitários - Defer, na QR.7, encontram-se invadidas por chácaras.
- Empenas cegas ao longo da passagem de pedestres propiciam a acumulação de lixo.
- Dificuldade de acesso viário aos lotes.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Complementar Via do Contorno.
- Criar lotes destinados a atividades econômicas.
- Qualificar e dinamizar as passagens para pedestres, permitindo o uso comercial nos lotes residenciais contíguos a elas, e possibilitar a abertura destes lotes para as passagens.



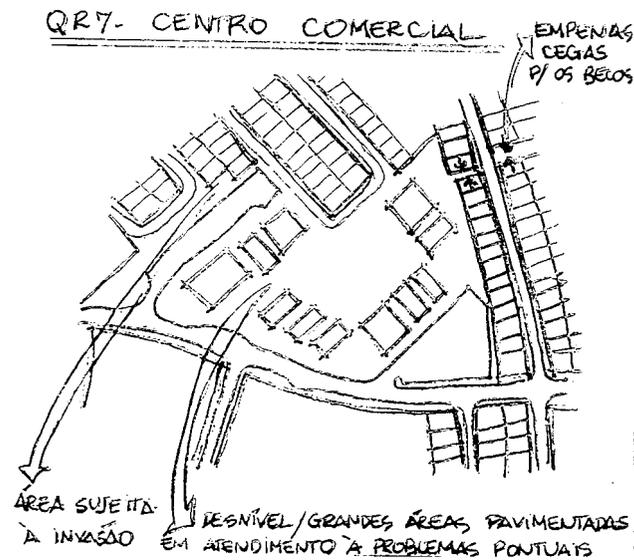
CENTRO COMERCIAL

SITUAÇÃO ATUAL

- Descontinuidade espacial entre as edificações do Centro Comercial (QR.7)
- Ausência de tratamento paisagístico nos vazios existentes.
- Ausência de marcos referenciais.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Criar mais um lote residencial para dar continuidade espacial.
- Criar lote comercial atendendo a demanda local.
- Permitir que as residências lindeiras às passagens para pedestres tenham aberturas nas empenas.
- Urbanizar e qualificar os espaços públicos.

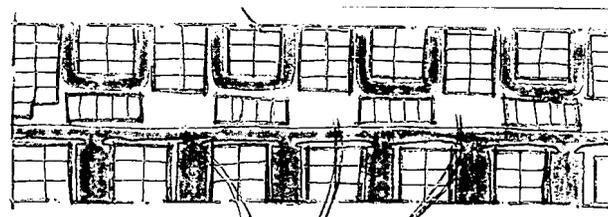


SITUAÇÃO ATUAL

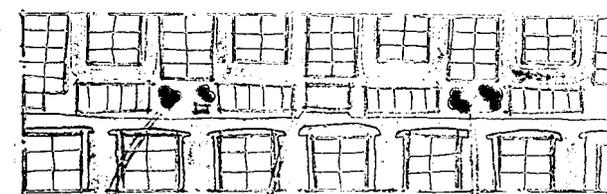
- Ausência de acesso aos lotes de uso misto isolado.
- Insuficiência de estacionamentos para atender à demanda local.
- Áreas residuais entre lotes, sem tratamento paisagístico.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Relacionar o uso do solo com parte das intervenções sugeridas pelo desenho urbano.
- Criar acesso aos lotes comerciais.
- Criar áreas de estacionamentos que também possibilitem atividades de carga e descarga.
- Elaborar projeto paisagístico para as áreas residuais.



VAZIOS URBANOS
INAPROVEITADOS



PRAÇA
(VEGETAÇÃO/
PAVIMENTAÇÃO/
MÓDULO URBANO)

CEMÃO DE
LOTE
(C/ ACESSO
CARGA/DESCARGA)

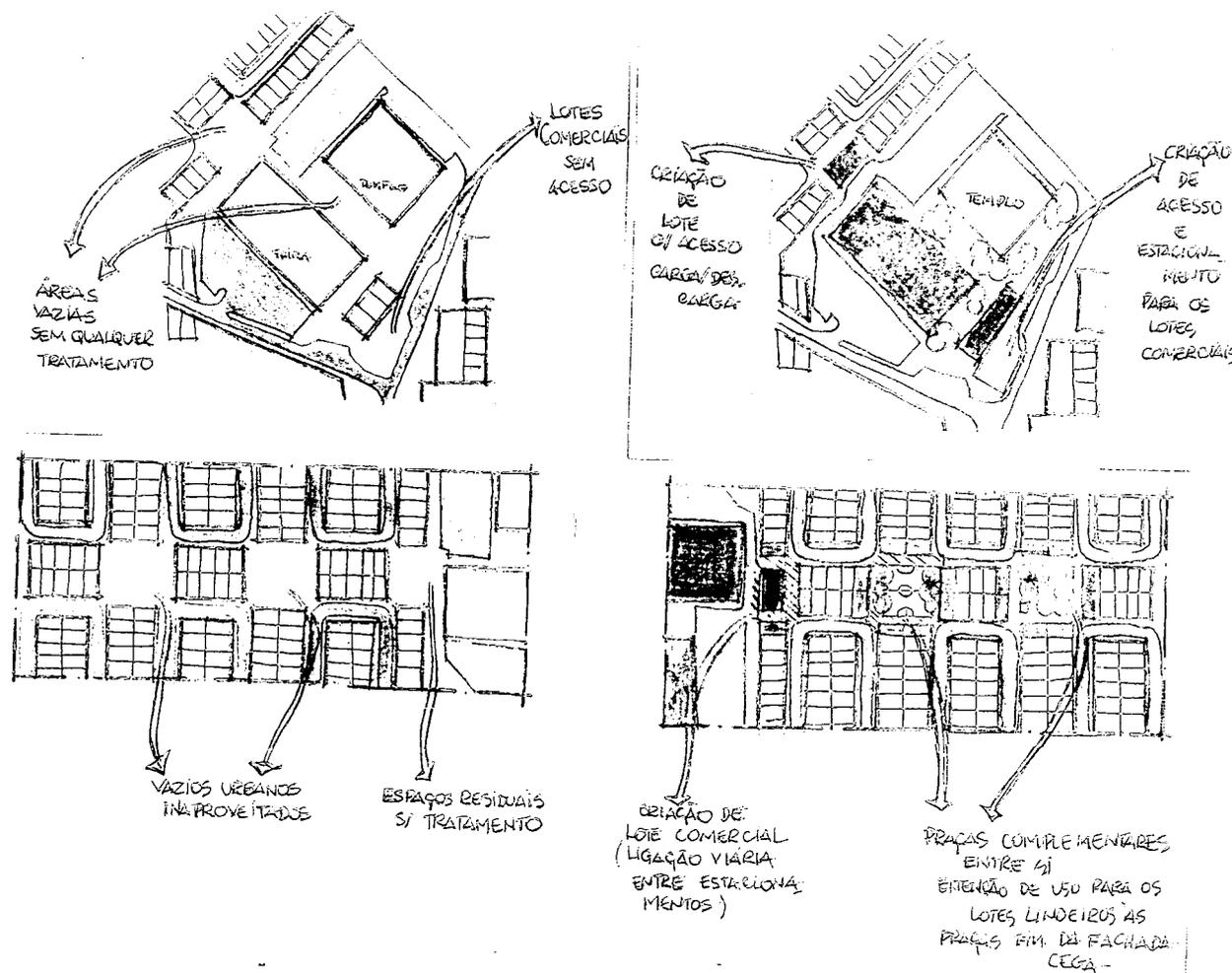
PRAÇA
(EXTENSÃO PELA
USO MISTO DOS LOTES
LIMITEIROS)

SITUAÇÃO ATUAL

- Áreas não urbanizadas e sem tratamento paisagístico em todo o tecido urbano.
- Praças confinadas por fachadas cegas.
- Presença de lixo / entulho.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Executar tratamento paisagístico de forma a aumentar a permeabilidade do solo.
- Estender uso dos lotes residenciais lindeiros às praças, possibilitando a abertura no limite posterior dos lotes.
- Implantar mobiliário urbano.
- Tratar o espaço público como espaço de vivência para todos..



HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

SITUAÇÃO ATUAL

- Descontinuidade do sistema viário principal e secundário.
- Interrupção da Via do Contorno que delimita o parcelamento da 2a. Etapa com o Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo, no trecho próximo a Praça do Bosque.
- Trânsito característico de vias secundárias em via local.
- Calçadas com dimensão mínima de 1,5 m, encontram-se em sua maioria invadidas pelas grades dos lotes residenciais, impedindo o livre trânsito de pedestres.

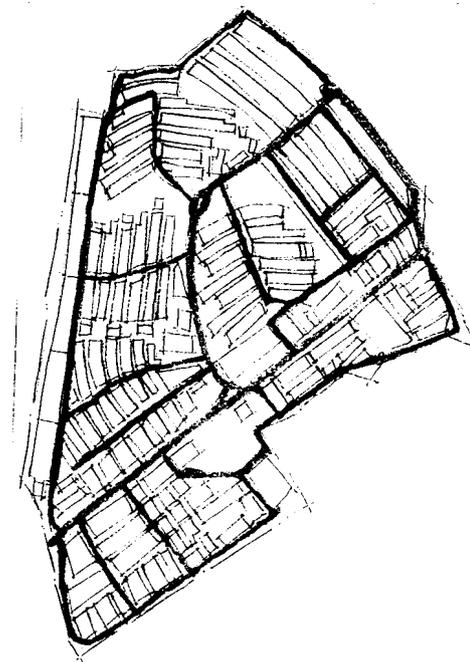
HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

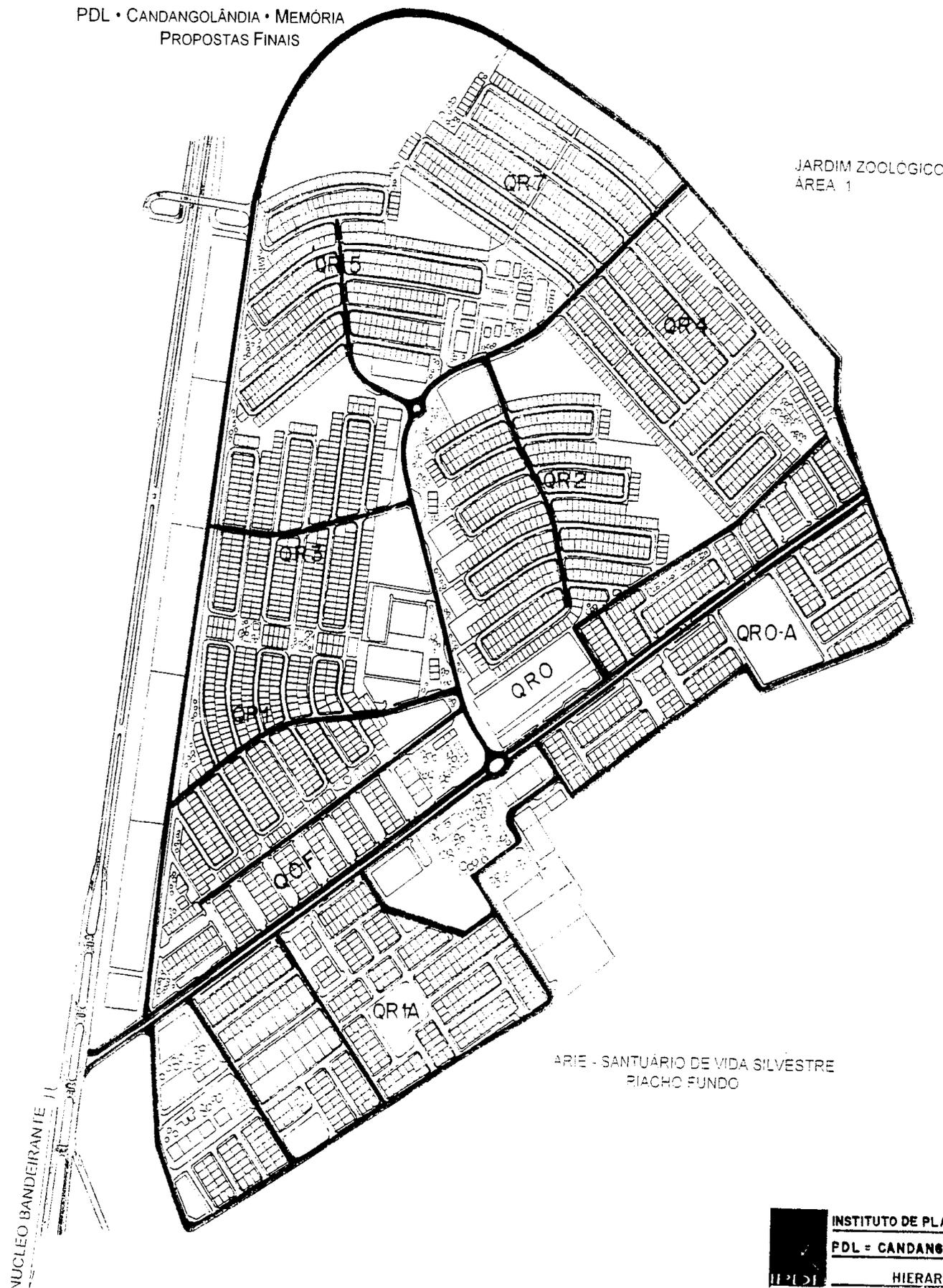
- Hierarquizar as vias de acordo com as suas características
- Complementar e urbanizar a Via do

HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA



HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA





HIERARQUIA DE VIAS

- VIAS ARTERIAIS
- VIAS PRINCIPAIS
- VIAS SECUNDÁRIAS
- VIAS LOCAIS

10m 100m 200m



NUCLEO BANDEIRANTE II

PISOS E PASSAGENS PARA PEDESTRES

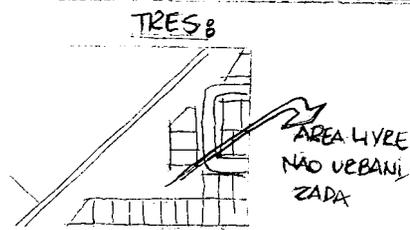
SITUAÇÃO ATUAL

- Configuração atual das passagens para pedestres propiciam o uso inadequado das mesmas.
- Pavimentação do piso não é diferenciada entre as passagens e os estacionamentos.

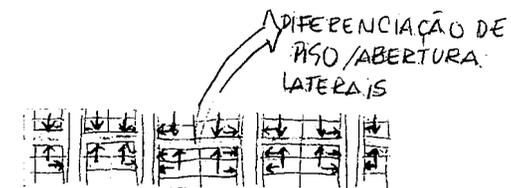
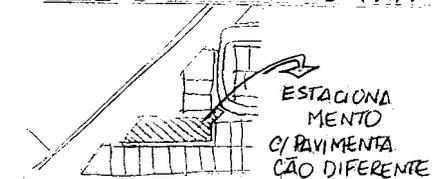
HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Qualificar e dinamizar as passagens de pedestres, permitindo o uso comercial nos lotes residenciais contíguos às passagens, possibilitando a abertura no limite posterior dos lotes.
- Diferenciar pavimentação das passagens para pedestres, da pavimentação dos estacionamentos.

PISOS E PASSAGENS PARA PEDESTRES



PISOS E PASSAGENS PARA PEDESTRES



AVENIDA PRINCIPAL

SITUAÇÃO ATUAL

- Via de Penetração descaracterizada como avenida principal.
- Lotes institucionais, lindeiros à Via de Penetração, sem acesso definido.
- Necessidade de maior oferta de estacionamentos ao longo da Via de Penetração.

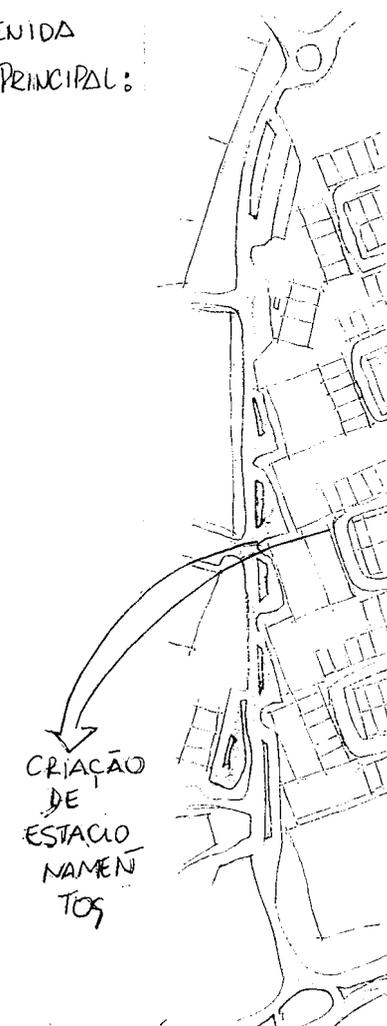
HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Definir acesso aos lotes institucionais e criar estacionamentos.
- Incrementar as atividades que se desenvolverem no local, caracterizando-as como marco referencial - centro urbano.
- Dotar via com elementos e intervenções que a qualifiquem como avenida principal.

AVENIDA
PRINCIPAL:



AVENIDA
PRINCIPAL:



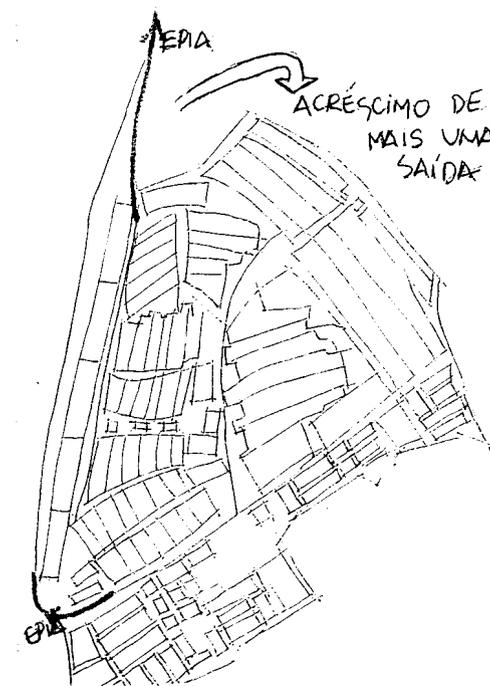
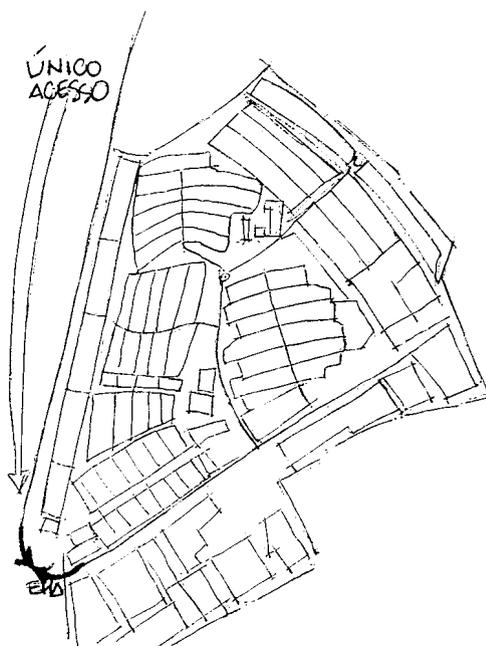
ACESSO À CIDADE

SITUAÇÃO ATUAL

- Existência de somente um acesso à Via Epia, através da Rua dos Transportes, em condições precárias.
- Demanda da população por mais um acesso.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Projetar mais um acesso à cidade e melhorar o já existente.

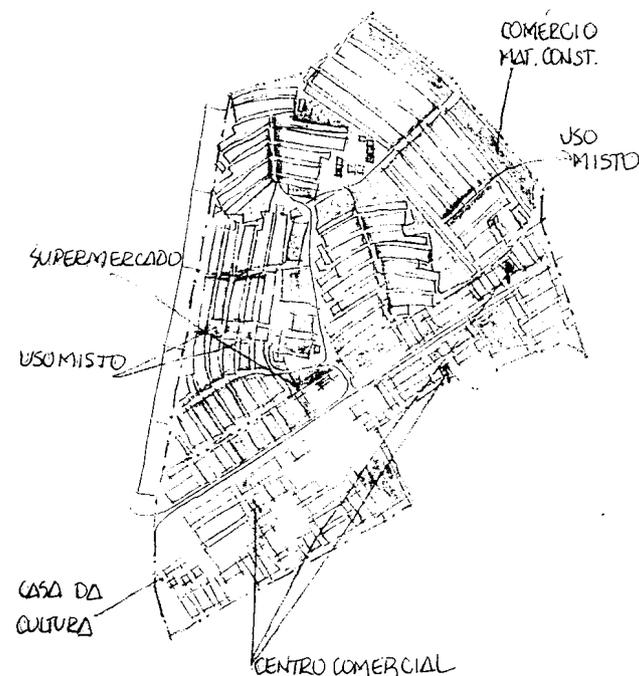
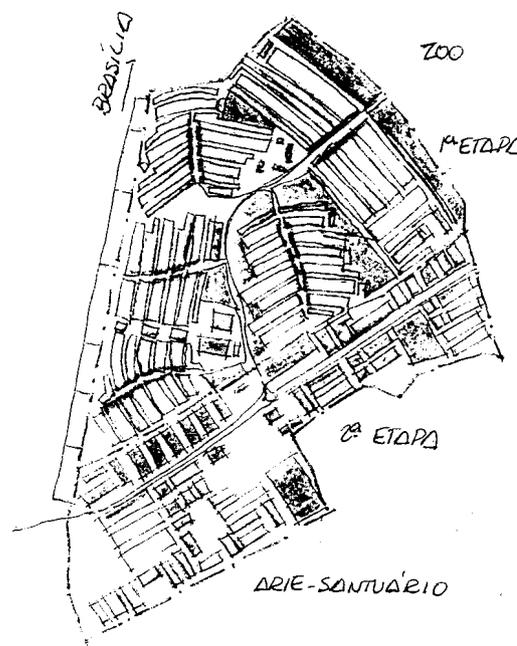


SITUAÇÃO ATUAL

- Grande número de lotes desocupados destinados ao uso institucional.
- Ausência de lotes destinados a comércio de médio porte, tais como supermercado, mini-shopping, materiais de construção, etc.
- Ausência de lotes destinados à prestação de serviços públicos e particulares, tais como academias, consultórios médicos, correios, bancos, etc.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Reverter a destinação dos lotes institucionais voltados para a educação pública.
- Verificar a possibilidade de licitá-los para uso de escolas particulares.
- Flexibilização de usos.



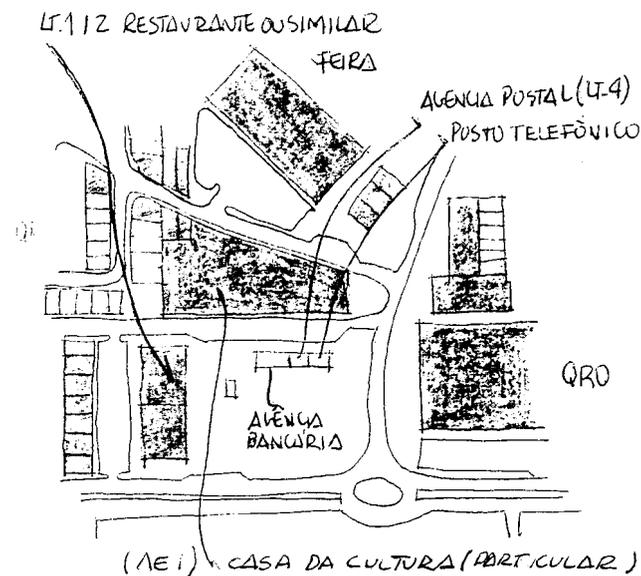
PRAÇA DO COFRE

SITUAÇÃO ATUAL

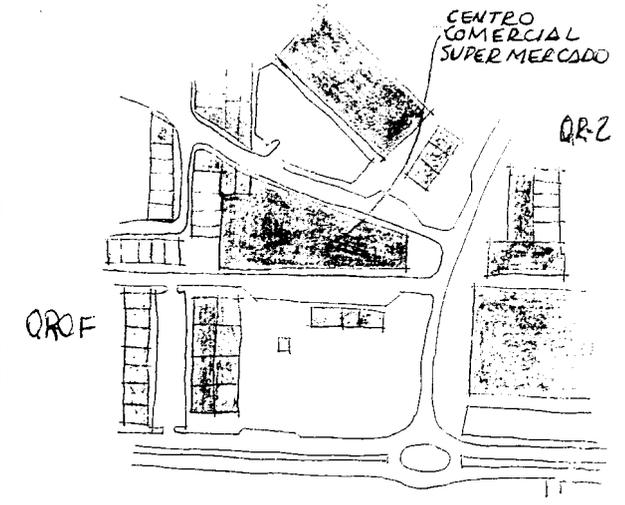
- Existência de lotes subutilizados na área do entorno da Praça da Caixa Forte.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Incrementar o uso comercial de médio porte com extensão de uso do EC.1 para supermercado ou centro comercial.
- Reparcelar os lotes 1 e 2 da Praça da Caixa Forte, de forma a atender a demanda de atividades de prestação de serviços, comércio e atividades relativas à "Praça do Cidadão".



PROPOSTA PARA ABRIGAR ATIVIDADES RELATIVAS À "PRAÇA DO CIDADÃO", COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO



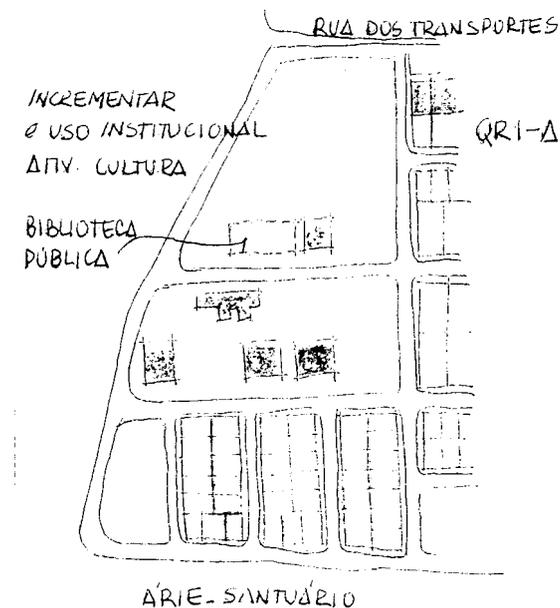
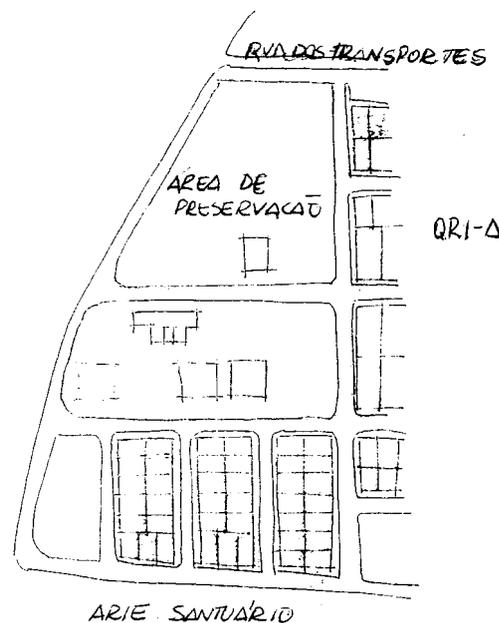
PRAIA SECA

SITUAÇÃO ATUAL

- Grandes áreas subutilizadas, como por exemplo a área de preservação da QR.1A.
- Casas ocupadas por pioneiros já contemplados com lotes em outras áreas.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Destinar essas áreas de preservação para atividades culturais, aproveitando as casas existentes para estes fins. Podendo abrigar atividades como casa da cultura, CDS, museu, biblioteca, etc.
- Verificar a possibilidade de criar um lote destinado à biblioteca pública.



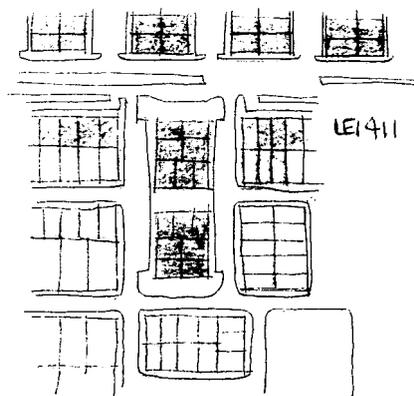
SITUAÇÃO ATUAL

- Lotes destinados a comércio de bens e prestação de serviços no térreo, e com o primeiro pavimento destinado exclusivamente a habitação unifamiliar, situados nas quadras:

QRO, Conj. Comercial, Lotes 01 a 10;
QRO.A, Conj. Comercial, Lotes 01 a 14;
QR.1A, Conj. Comercial, Lotes 01 a 14;

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Manter o comércio e prestação de serviços no térreo e estender estes usos ao primeiro pavimento.



TO= 70%
TC= 140%
2º PAV./C. SUBSOLO
1º PAVIMENTO
USO COMERCIAL (COMÉRCIO DE BENS)
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
2º PAVIMENTO
EXCLUSIVAMENTE USO RESIDENCIAL



1º PAVIMENTO- USO COMERCIAL
(COMÉRCIO DE BENS)
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
2º PAV. USO RESIDENCIAL. USO COMERCIAL
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

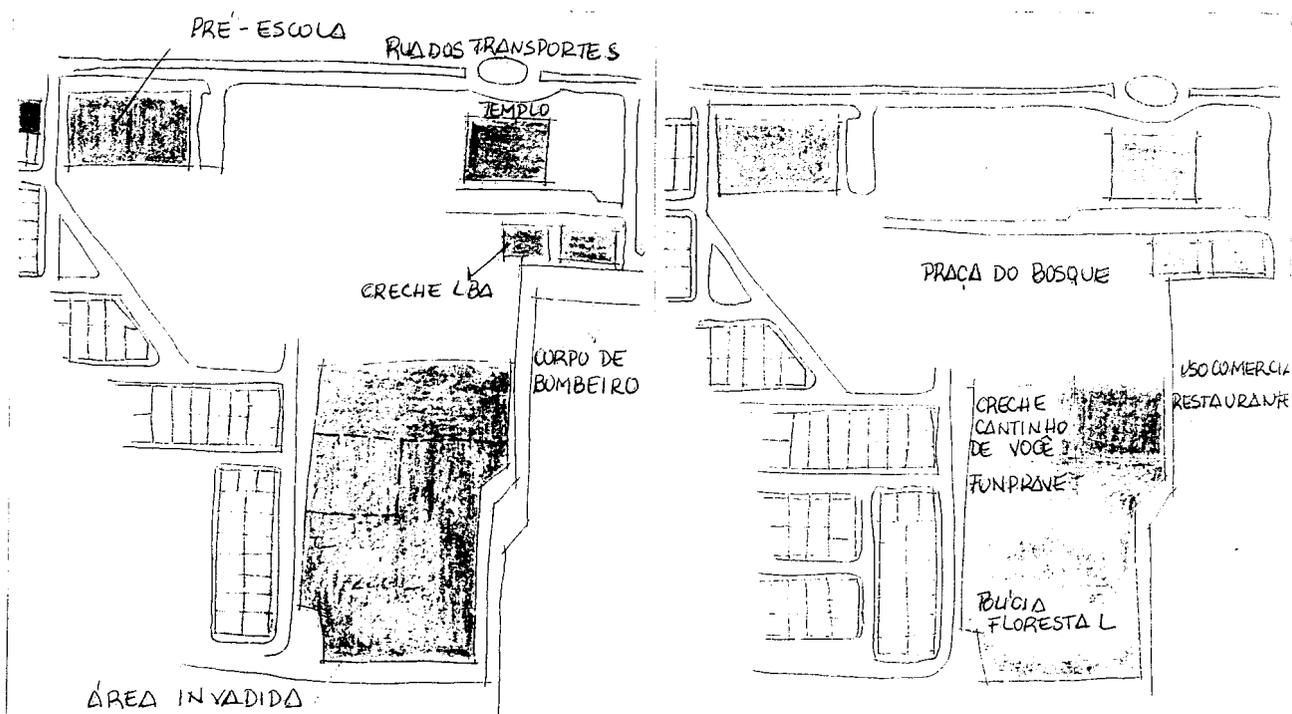
PRAÇA DO BOSQUE

SITUAÇÃO ATUAL

- Área da Praça do Bosque não está delimitada.
- Área denominada "Escola do Fazer", invadida pela Polícia Florestal, pela creche "Cantinho de Você" e pela Fundação Praia Verde - FUNPRAVE.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Delimitar a área da praça.
- Reparcelar a área denominada "Escola do Fazer", regularizando as ocupações atuais, acrescentando uma área para uso comercial (restaurante ou similar) e outro para uso institucional.

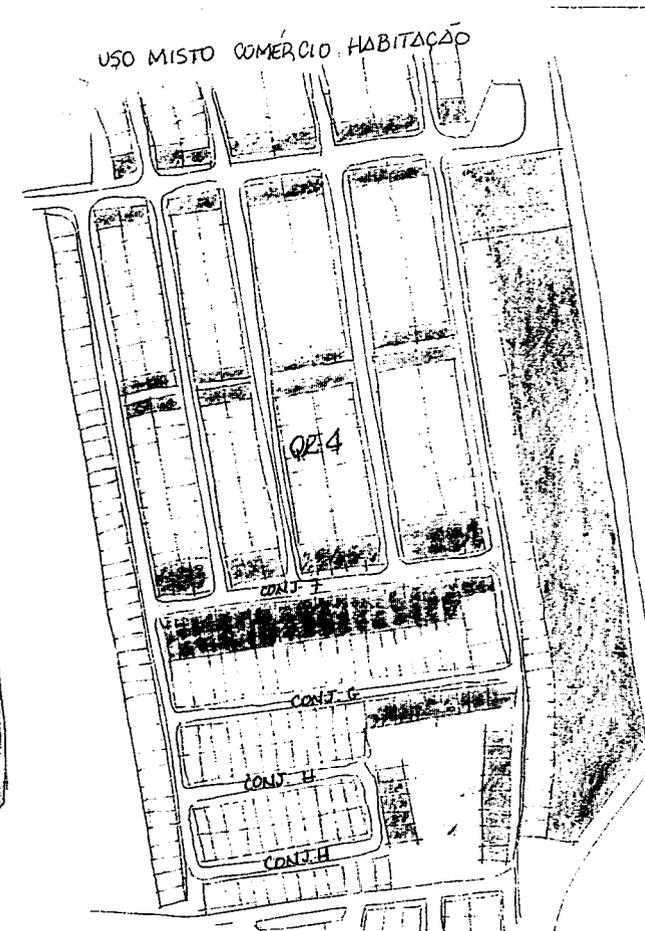
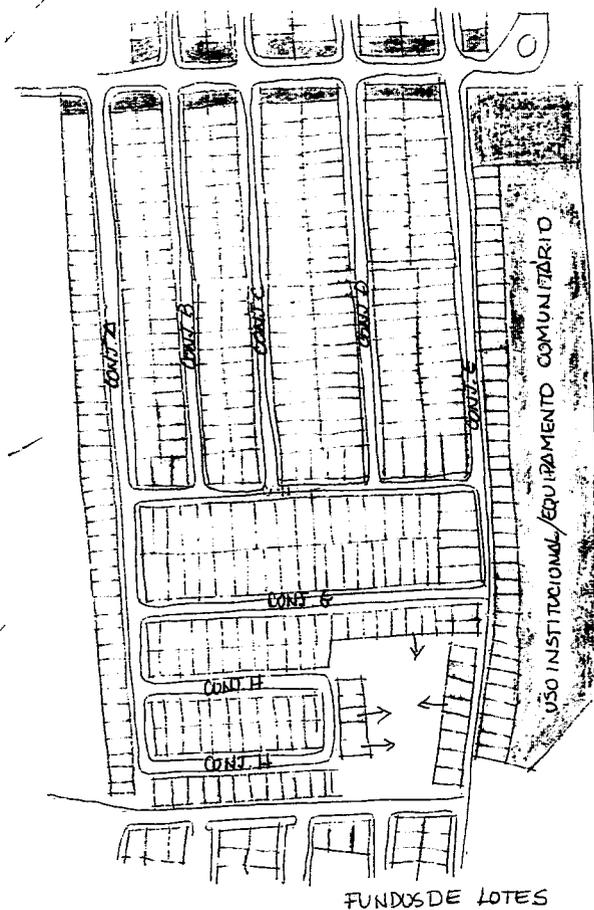


SITUAÇÃO ATUAL

- Grande número de habitações com três pavimentos, contrariando as normas atuais.
- Proibição nos lotes das quadras QR1-A e QRO-A de construção de subsolo, embora a topografia do local seja favorável a sua construção.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Regularizar a construção do terceiro pavimento, desde que sejam respeitadas as calçadas, os afastamentos obrigatórios e exigências apresentadas pelas Concessionárias de Serviços Públicos, Depha e demais órgãos envolvidos.
- Permitir a construção do subsolo nas QR1-A e QRO-A.



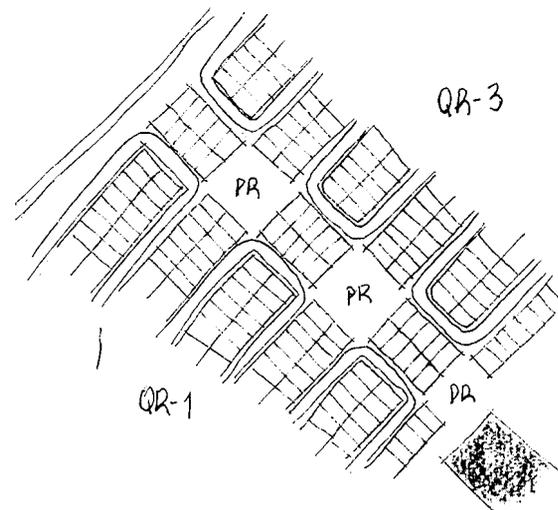
USO MISTO/HAB/COM
PRAÇA
FUNDOS DO LOTE VOLTADOS P/ PRAÇA
COM POSSIBILIDADE DE COMÉRCIO

SITUAÇÃO ATUAL

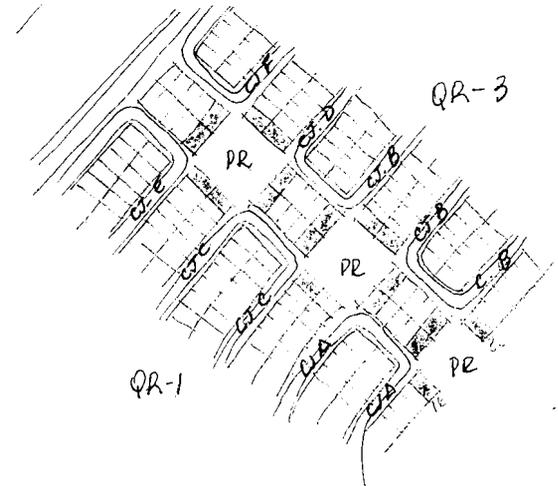
- Comércio e pequenas indústrias fora do zoneamento original.
- Passagens de pedestres desqualificadas.
- Lotes residenciais com fundos voltados para as áreas destinadas a praças.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Revisar o zoneamento original, considerando as áreas mais carentes de comércio.
- Qualificar e dinamizar as passagens de pedestres, permitindo o uso comercial no lotes residenciais contíguos às passagens, possibilitando a abertura no limite posterior dos lotes.
- Qualificar e dinamizar as praças estendendo o uso dos lotes residenciais a elas contíguos, para comercial, possibilitando abertura no fundo dos lotes.
- Contemplar um maior número de atividades comerciais no interior da área habitacional, observando sua tolerância.



USO COMERCIAL OU PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

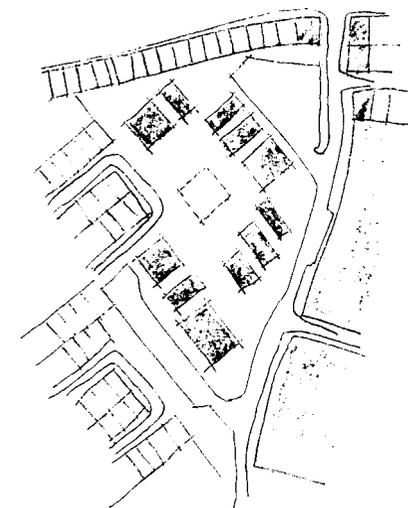
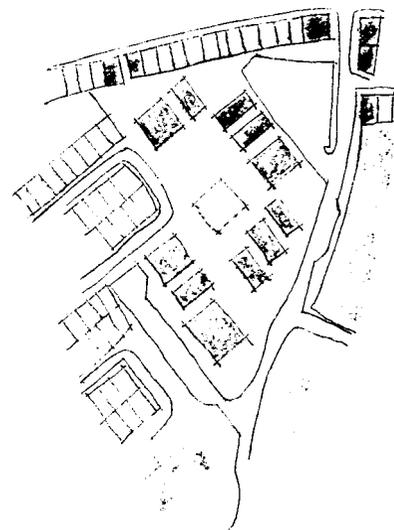


SITUAÇÃO ATUAL

- Praças sem urbanização, sujeitas a invasões, entre a QR-1 e QR-3.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Estender o uso dos lotes do entorno para comércio, permitindo que estes lotes se voltem para a praça.



SITUAÇÃO ATUAL

- Uso exclusivo para moradia do proprietário nos lotes de Múltiplo Uso.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

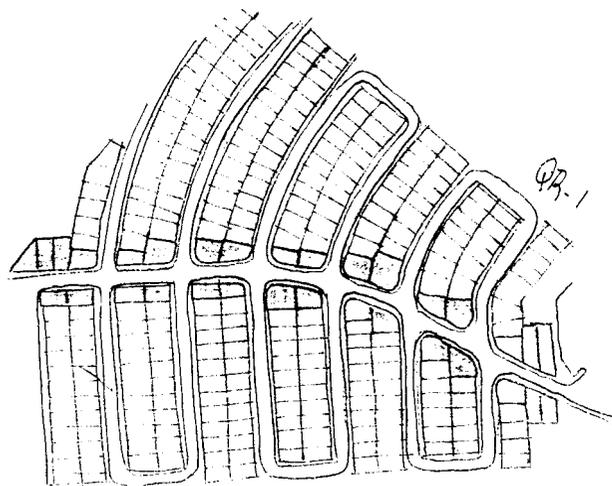
- Estender uso para prestação de serviços - área de saúde (clínicas), academias, cursos, etc.

SITUAÇÃO ATUAL

- Lotes unifamiliares com estensão para uso misto nas quadras QR-1, QR-2, QR-3, QR-4, QR-5 e QR-7 ocupam toda a área do terreno, em desacordo com a norma vigente.
- Nos lotes de uso misto não é permitida a tipologia com características comerciais.
- Uso restrito para oficinas na QOF, prejudicando a instalação de atividades de apoio e prestação de serviços demandados pela população.

HIPÓTESES DE INTERVENÇÃO

- Propor 100% de ocupação com atividades comerciais, no pavimento térreo, nos lotes unifamiliares.
- Admitir até duas atividades comerciais diferentes no mesmo lote.
- Admitir atividades comerciais fora do zoneamento, com a devida anuência dos moradores da quadra equivalente.



DIAGNÓSTICO

INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE A RA. XIX

CANDANGOLÂNDIA E O PLANO DIRETOR DE
ORDENAMENTO TERRITORIAL

CANDANGOLÂNDIA E A PRESERVAÇÃO DO
PATRIMÔNIO HISTÓRICO

CANDANGOLÂNDIA E A PRESERVAÇÃO
AMBIENTAL DO LAGO PARANOÁ



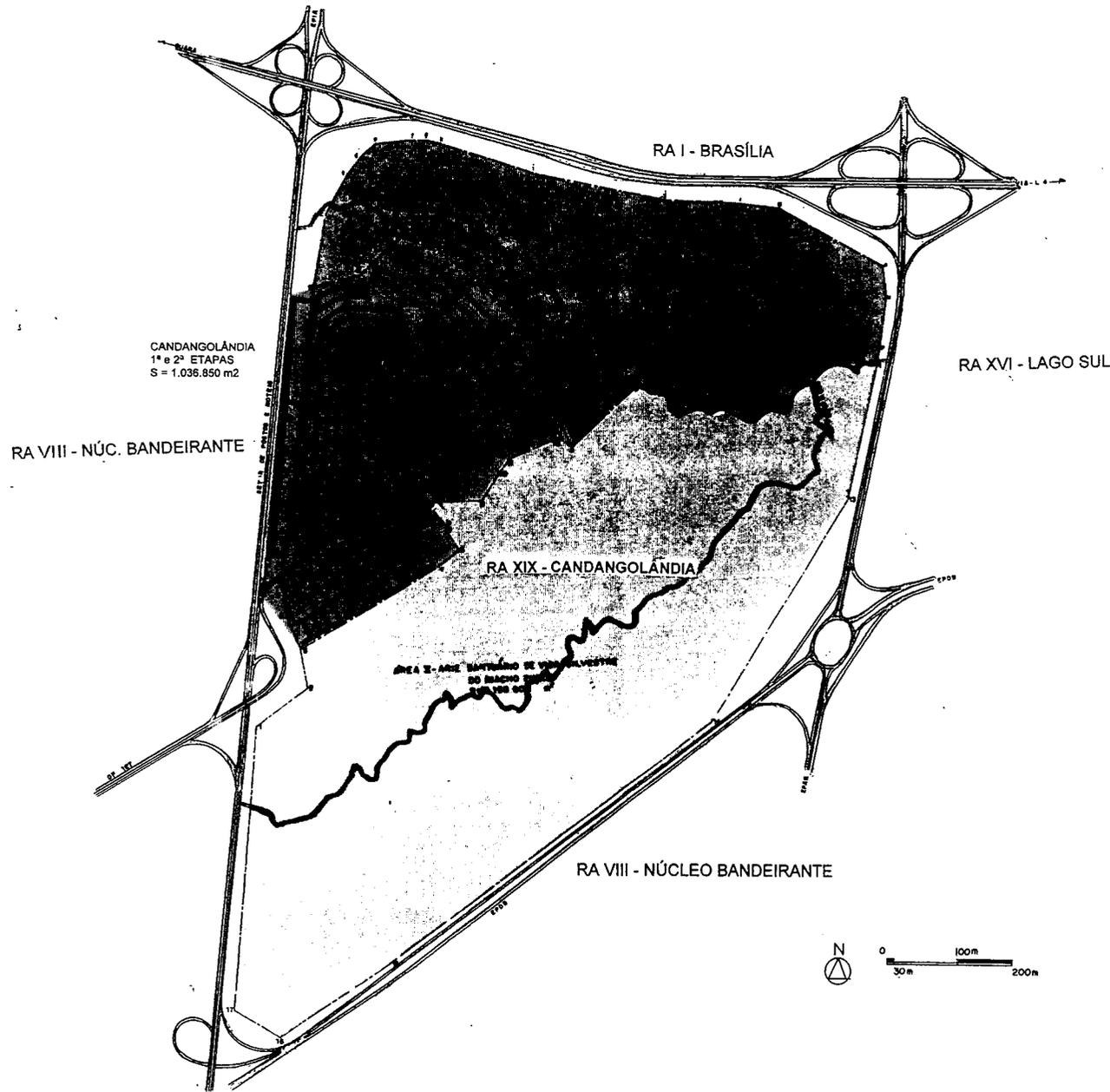
HISTÓRICO

A VELHACAP (hoje conhecida como Candangolândia) foi juntamente com o Núcleo Bandeirante, a Vila Metropolitana e o Hospital HJKO o principal embrião da Nova Capital, sendo na prática a primeira “Brasília”.

A VELHACAP desde o início adquiriu um caráter distinto do Núcleo Bandeirante, por abrigar as diversas funções administrativas das obras da construção, enquanto que a Candangolândia (que foi primeiramente denominada como Vila Operária) se constituiu na sua maioria por uma população operária.

Surgiu com o início da construção de Brasília, onde se instalaram os principais escritórios da Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP); o Serviço de Alimentação Popular (SAPS); o Clube Paranoá; o 1º Núcleo de Custódia (Presídio); o 1º Juizado de Menores; a 1ª Secretaria de Governo; a 1ª fábrica de móveis; a 1ª olaria e cerâmica; a 1ª escola primária; a Caixa Forte que funcionou como 1º Banco; a Igreja; os alojamentos de operários; as residências dos administradores e técnicos.

Um dos mais antigos Núcleos Habitacionais do DF, a Candangolândia foi fundada em 03.11.1956 (conforme do Decreto nº 16.084/94). A Região Administrativa da Candangolândia - RA XIX



foi criada em 27.01.1994 através da Lei 658 que estabeleceu sua área urbana. O Decreto nº 15.513 de 17.03.94, estabeleceu seus limites físico-administrativo .

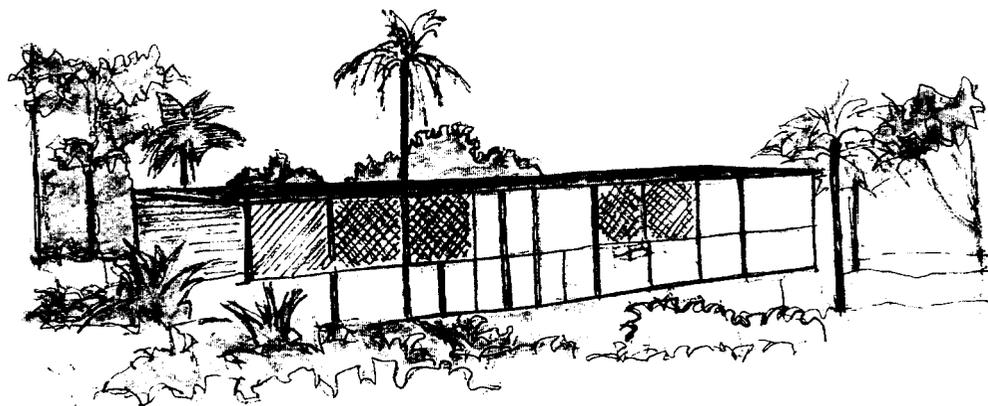
No entorno do núcleo urbano original da Candangolândia, ao longo do tempo, foram acontecendo ocupações habitacionais irregulares por famílias oriundas do Núcleo Bandeirante e de outras invasões do Distrito Federal.

Em 1984 o Governo do Distrito Federal , pressionado pela situação já bastante crítica no local, decidiu proporcionar moradia em área saneada e urbanizada àquela população. Para tal, através da Terracap, o governo contratou a empresa Engevix S.A., que elaborou o projeto urbanístico de expansão do núcleo original.

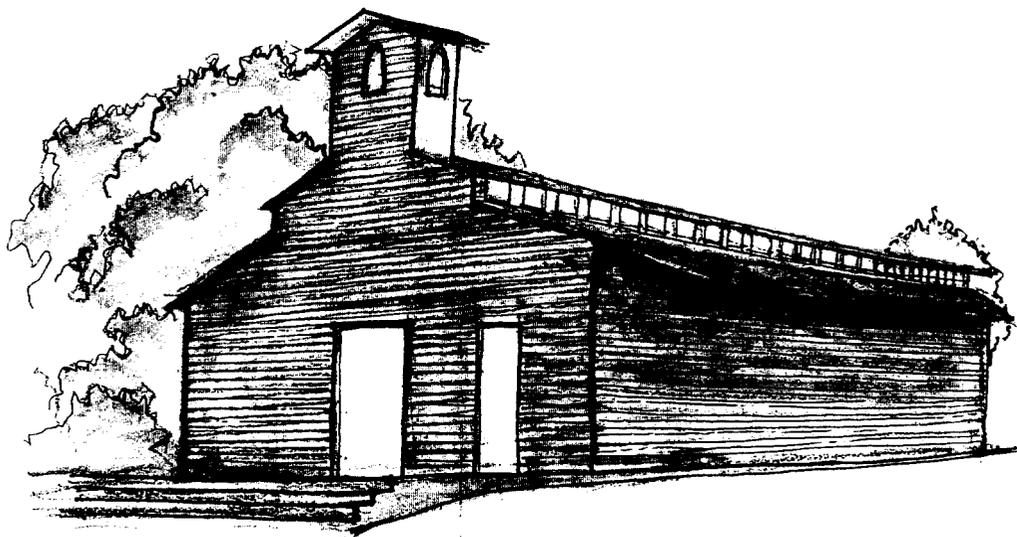
O projeto abrangeu uma área de 62,52 ha e previu uma população inicial de 11.450 habitantes. A parte da cidade, criada por este projeto, é hoje conhecida como Primeira Etapa.

O projeto foi constituído de:

- 2.311 lotes residenciais com área média individual de 120m²;
- áreas para comércio;
- áreas para equipamentos comunitários;
- áreas públicas para vias, passeios equipamentos e logradouros.



ESCOLA JÚLIA KUBITSCHK



CAPELA SÃO JOSÉ OPERÁRIO

A área de transição entre o Jardim Zoológico e a Candangolândia, abrigava a Igreja São José Operário. A princípio era uma capela atendida pela Paróquia de São João Bosco na Cidade Livre, hoje Núcleo Bandeirante. Construída em madeira em aproximadamente trinta dias pela NOVACAP e pela comunidade, que ajudava na construção, em horas de folga, domingos e feriados, fazendo gambiarras e fogueiras para trabalhar à noite.

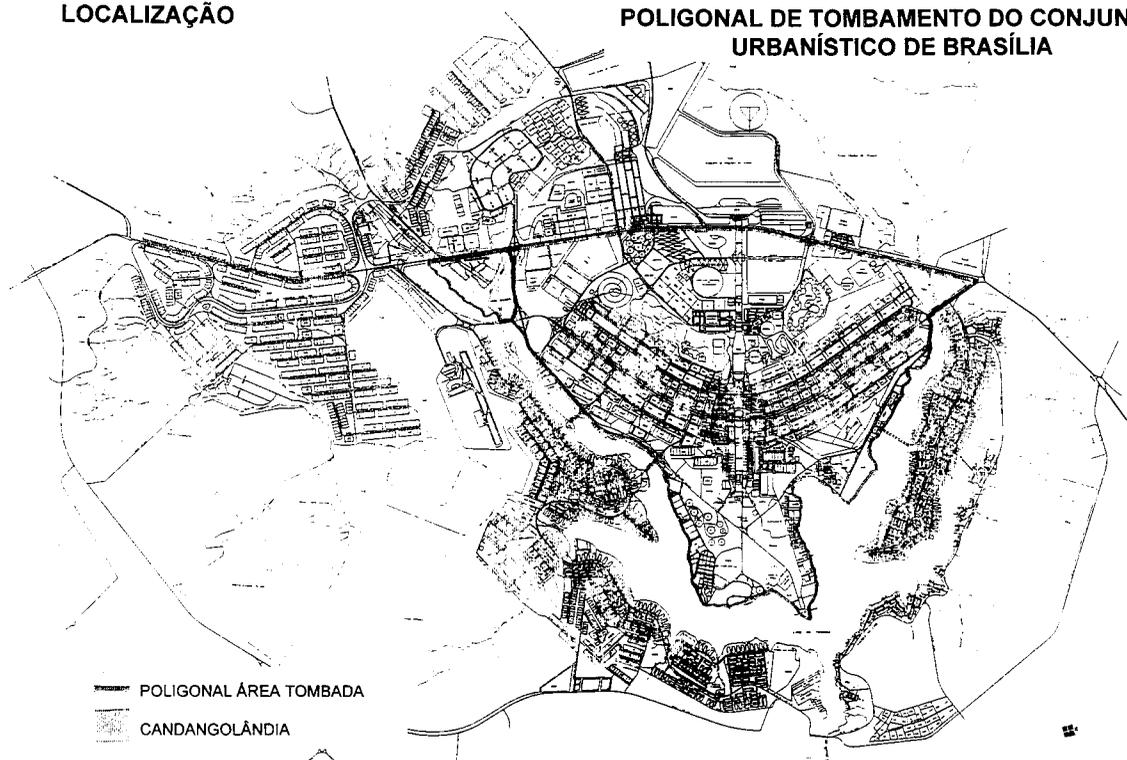
Em 1989, foi projetada e implantada a segunda etapa, denominada VELHACAP, em uma área total correspondente a 41,99 ha, com uso predominantemente residencial, contendo lotes de aproximadamente 150m², bem como atividades complementares. Dentre estas, destaca-se a criação do Setor de Oficinas-QOF, com 114 lotes de aproximadamente 150m², cada.

Em 1992 o Projeto MDE/NGB 160/92 definiu as poligonais da Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE - Jardim Zoológico de Brasília e do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo I, e o MDE/URB 161/92 definiu a poligonal e delimitou a área urbana externa da Candangolândia; aprovados através do Decreto nº 15.973 de 10.10.94.

A área da Candangolândia abrigou a 1ª. Escola de Brasília, o Grupo Escolar 1 (GE 1), denominada Escola Júlia Kubitschek, única homenagem ao fundador de Brasília.

LOCALIZAÇÃO

**POLIGONAL DE TOMBAMENTO DO CONJUNTO
URBANÍSTICO DE BRASÍLIA**

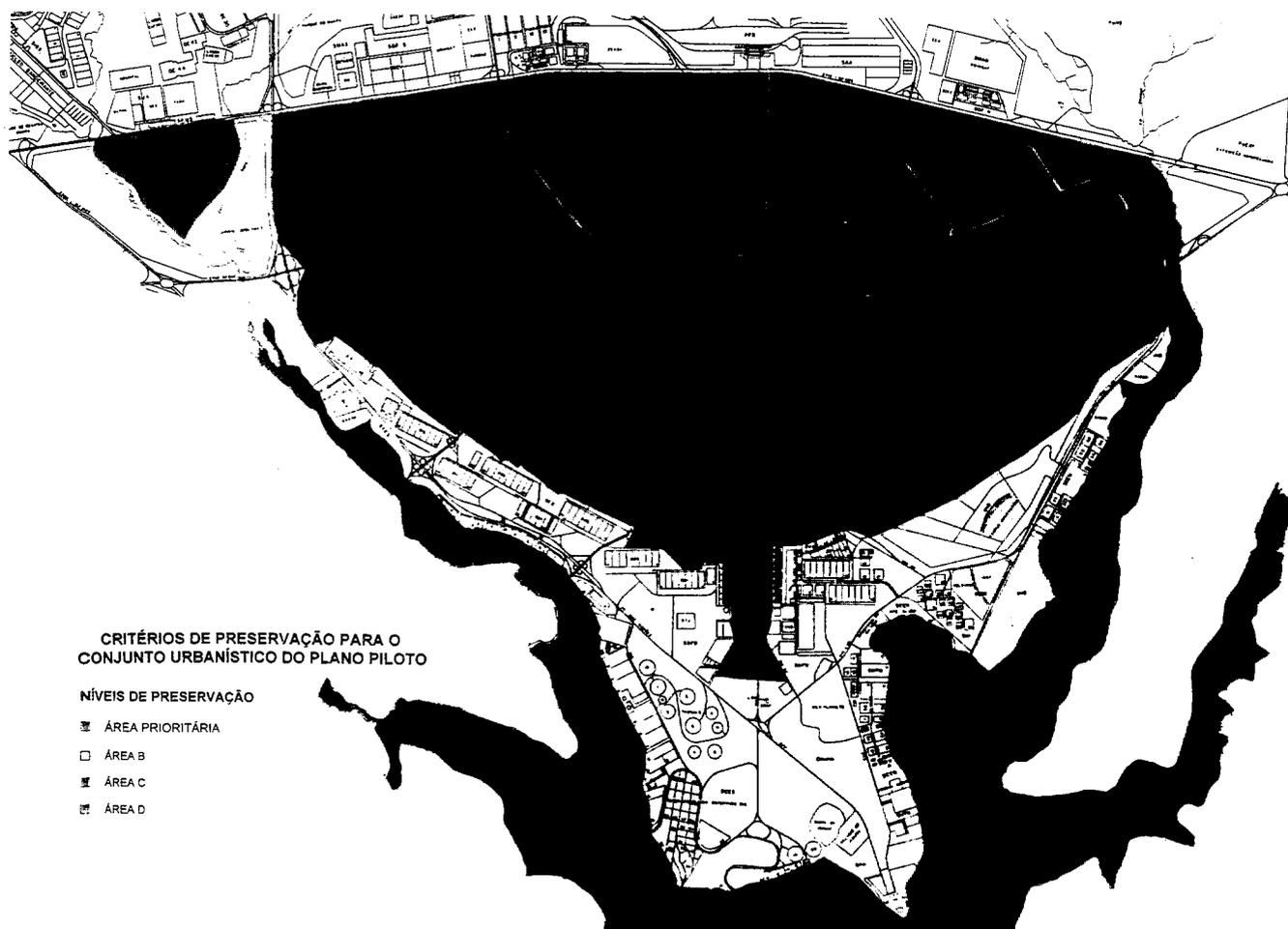


Foi construída em vinte dias, conforme projeto do Arquiteto Oscar Niemeyer, utilizando pré-moldado em madeira trazida de avião. Por dez anos a Escola desempenhou papel fundamental na formação cultural da cidade, sendo também um meio de entrosamento com a Comunidade.

CRITÉRIOS DE PRESERVAÇÃO

A Candangolândia está inserida na Poligonal de Tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, cuja regulamentação deu-se através do Decreto 10.829 de 14.10.1987 em âmbito local e da Portaria nº 04 do IBPC, Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural, substituída pela Portaria nº 314 do mesmo Instituto. Nestes instrumentos legais está incluído o documento Brasília Revisitada que contém recomendações no que se refere as intervenções no projeto urbanístico original.

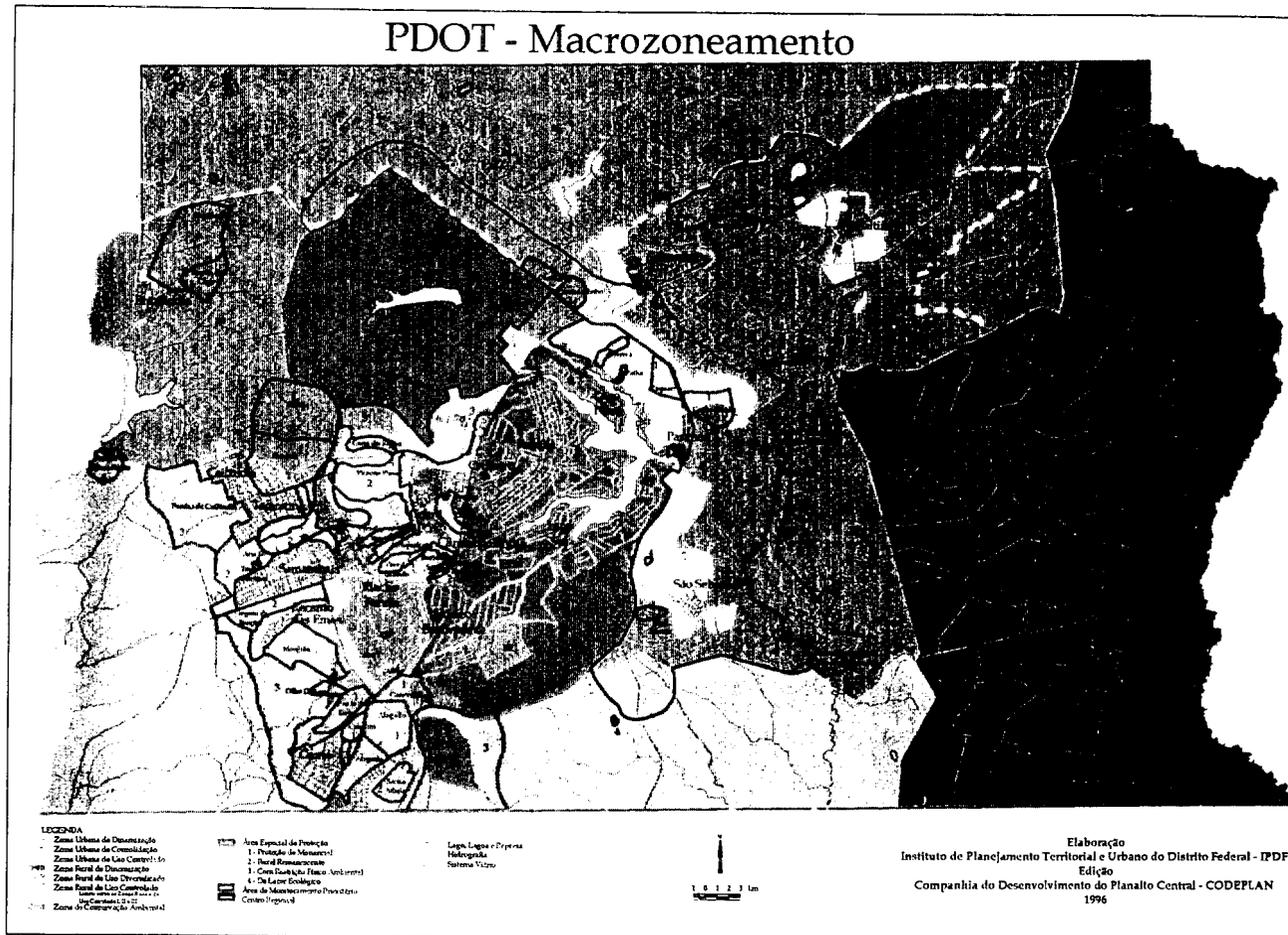
Em estudos elaborados para a Candangolândia pelo DePHA (Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico do DF), IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional Seção DF) e IPDF (Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF), consolidado no documento denominado "Brasília, Patrimônio Cultural Contemporâneo: Critérios de Preservação para o



Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília” foram apresentados critérios de Preservação para o Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília e estabelecidas diretrizes gerais, dividindo a atual área tombada em quatro grandes áreas - A,B,C e D , (definindo o papel específico que cada uma representa no conjunto urbanístico e paisagístico da cidade.

Naquele estudo, a Candangolândia situa-se na subárea D5, onde deverá ser enfatizada a preservação dos remanescentes das edificações históricas da VELHACAP - quadrilátero de preservação e a Praça da Caixa Forte - apresentando as seguintes recomendações:

- possibilidade de alterações quanto aos usos do solo, sistema viário e parcelamento;
- plantio de árvores com o objetivo de amenizar a paisagem densamente ocupada, e possibilitar um maior sombreamento;
- a altura das edificações deverá permanecer baixa.



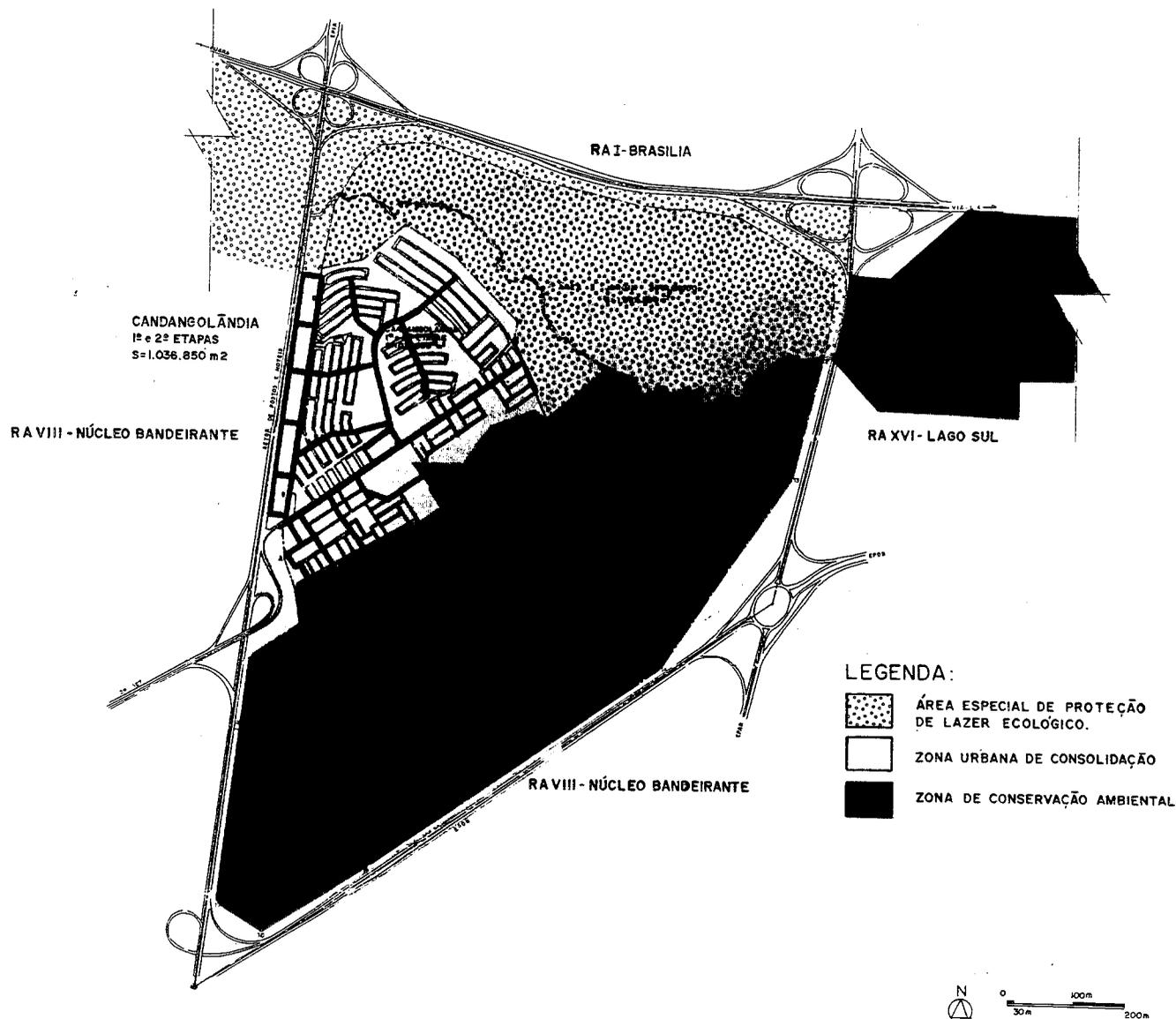
No zoneamento definido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial PDOT de 1992 a área da Candangolândia estava inserida na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA-VIII na 8ZUR1 - Zona Urbana - área considerada já parcelada.

O território da Região Administrativa XIX - Candangolândia está inserido, conforme o macrozoneamento disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT de 1996, nas seguintes zonas:

- 1 - Zona Urbana de Consolidação
- 2 - Zona de Conservação Ambiental
- 3 - Área Especial de Proteção
 - 3.a - Áreas Rurais Remanescentes
 - 3.b - Área de Lazer Ecológico

A Zona Urbana de Consolidação da Candangolândia compreende a área com ocupações urbanas, cujos limites correspondem: ao sul, a Área de Relevante Interesse Ecológico-ARIE-Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo; ao norte, Jardim Zoológico; a leste, as áreas da ARIE / Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo e do Jardim Zoológico; e a oeste, a DF 003 - Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA.

A Zona Urbana de Consolidação é definida como aquela onde a ocupação restringir-se-á ao estabelecido para as áreas de preservação do Conjunto Urbanístico do



Plano Piloto de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico Nacional e Cultural da Humanidade; às restrições ambientais peculiares às Áreas de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e das Bacias Gama e Cabeça do Veado; e as restrições de saneamento para as áreas circunscritas na Bacia do Lago.

De acordo com as diretrizes do PDOT, na Zona Urbana de Consolidação deverá ser:

1. Consolidado o Plano Piloto de Brasília como centro de caráter regional acordo com a legislação pertinente;
2. Incentivadas as atividades de turismo, lazer, cultura e educação por meio de parceria com o setor privado;
3. Respeitada a capacidade de suporte dos corpos hídricos, especialmente do Lago Paranoá como corpos receptores de efluentes;
4. Reforçada a autonomia e revitalização da centralidade própria de cada cidade;
5. Considerada a flexibilização e a diversificação de usos, na consolidação das funções urbanas;
6. Induzida a ocupação das áreas ociosas, com disponibilidade de infra-estrutura
7. Considerada a limitação de abastecimento de água.

A **Área Especial de Proteção** é aquela que apresenta situações diversas de proteção e fragilidade ambientais. Esta subdivide-se em Áreas de Proteção de Mananciais, Áreas Rurais Remanescentes, Áreas com Restrições Físico-Ambientais e Áreas de Lazer Ecológico. Na Região Administrativa da Candangolândia encontra-se Área Rural Remanescente situada dentro da Poligonal do Jardim Zoológico entre o Córrego Guará e a Poligonal Urbana da Candangolândia. A área em questão é denominada como Chácaras da Candangolândia. As são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardando o uso agropecuário e industrial, visando à preservação dos recursos naturais existentes.

Serão permitidas atividades de suporte à atividade rural que não comprometam a preservação dos cursos de água, dos aquíferos subterrâneos e das matas originais remanescentes, de acordo com as diretrizes do Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas Áreas Remanescentes serão submetidas a licenciamento conforme critérios definidos na legislação ambiental.

A área mínima da gleba permitida será de 20.000 (vinte mil) metros quadrados, agricultáveis, exceto aquelas de dimensões inferiores com produção rural existentes na data de publicação da Lei Complementar nº 17; os Planos Diretores Locais deverão estabelecer os parâmetros que nortearão os planos de utilização das glebas rurais Consolidação - Candangolândia.

A **Zona de Conservação Ambiental da Candangolândia**, definida pelo seu caráter de intangibilidade, encerra ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais compreendendo parte da Área de Relevante Interesse Ambiental - ARIE, o Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo e o Jardim Zoológico de Brasília. Estas áreas deverão ter tratamento visando sua preservação, conservação ou recuperação, regidas por legislação específica.

A região da Candangolândia encontra-se inserida no corredor verde formado ao longo do córrego Riacho Fundo, e seus tributários, córrego do Guará e o córrego Vicente Pires. Este corredor é de importância estratégica no que se refere às ações de recuperação e preservação das águas do Lago Paranoá.

A área da RA-XIX é a porta de entrada do estuário de um dos braços do Lago, recebendo as águas dos cursos d'água que passam por uma das zonas mais intensamente antropizadas e em processo crescente de urbanização no Distrito Federal, como é o caso do Setor Águas Claras e a expansão da cidade do Riacho Fundo.

No sentido de amenizar os processos de degradação ambiental, sobretudo nas margens dos cursos d'água da bacia do Riacho Fundo, a ocupação ao longo dos mesmos deve ser controlada. Esta preocupação é explicitada nas formas de ocupação previstas:

- O trecho inicial do córrego Riacho Fundo e o seu tributário córrego Coqueiros, encontram-se inseridos em zona Rural de Uso Controlado, segundo o PDOT;
- Ao longo do córrego Vicente Pires o PDOT estabelece uma série de Áreas Rurais Remanescentes que têm, entre seus objetivos abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural e resguardar o uso agropecuário, além de preservar os recursos naturais existentes;

- O Córrego do Guará, que encontra-se totalmente inserido em unidades de conservação, desde sua nascente, protegida pela Reserva Ecológica do Guará, passando pelo Parque do Guará e Jardim Zoológico.

Todo este "sistema" é complementado pela Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, quase inteiramente inserida na Região Administrativa da Candangolândia.

Este Sistema é importante para promoção da consolidação de uma estrutura de áreas verdes formada pelas unidades de conservação mencionadas e pelas áreas de uso controlado (Áreas Rurais Remanescentes e a Zona Rural de Uso Controlado).

As formas de ocupação previstas apresentam características importantes para a manutenção e melhoramento da qualidade do meio ambiente. A RA-XIX, inserida neste contexto, por receber os córregos que abastecem o Lago Paranoá e por abrigar a ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, desempenha um papel fundamental para a minimização da eutrofização do Lago Paranoá e o assoreamento dos seus estuários.

PESQUISAS COM A COMUNIDADE



QUESTIONÁRIOS

ENCONTROS COM A COMUNIDADE

Primeiro Encontro com a Comunidade

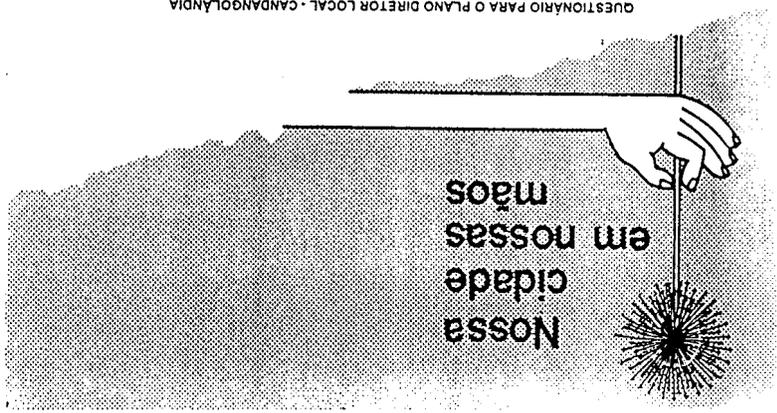
Segundo Encontro com a Comunidade

Terceiro Encontro com a Comunidade

A experiência tem demonstrado que no processo de participação popular existem alguns setores que estão fortemente organizados e procuram participar de todas as decisões. Enquanto outros, como representantes de quadras e bairros, são mais difíceis de se mobilizar.

É sempre desejável a participação da população na gestão da cidade, sugerindo, criticando e avaliando as propostas em todas as fases de elaboração dos Planos Diretores Locais.

Buscou-se utilizar várias estratégias de participação, como pesquisas de opinião, reuniões gerais e por setores e audiências públicas, este processo de discussão contou principalmente com a participação dos delegados e conselheiros do Orçamento Participativo e das entidades e lideranças locais.



QUESTIONÁRIO PARA O PLANO DIRETOR LOCAL - CANDANGOLÂNDIA

Nome: Tidebe Bezerra Moreira
 Endereço: Telefone de Contato: 3357 4933

1) Dê a sua opinião sobre o formulário de planejamento das questões listadas abaixo na Candangolândia:

QUESTÕES	ÓTIMO	BOM	RUIM	POR QUÊ?
Quantidade de escolas		X		
Quantidade de postos de saúde		X		
Limpeza				
Ónibus				
Trânsito				
Ruas				
Água				
Esgoto				
Relação				
Transmissão de rádio/TV				
Limpeza				
Arvores/árvores				
Comércio				

2) Quais os maiores problemas de Candangolândia? Urbanização: falta de escola, falta de áreas recreativas e setores verticais.

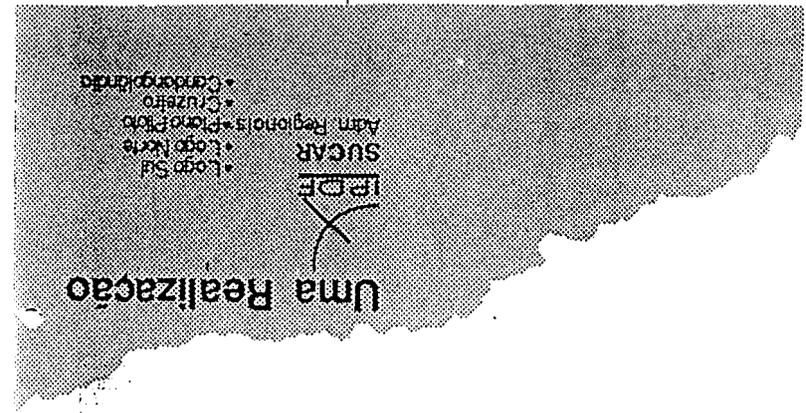
3) Quais os lugares que você mais gosta da sua cidade? A E.C. Zoológica, a Orla, Lago Floresta.

4) Marque abaixo o local do seu trabalho e em que área você trabalha:
 COMÉRCIO
 PLANO PÍLOTO
 INDÚSTRIA

CÓPIA DO QUESTIONÁRIO

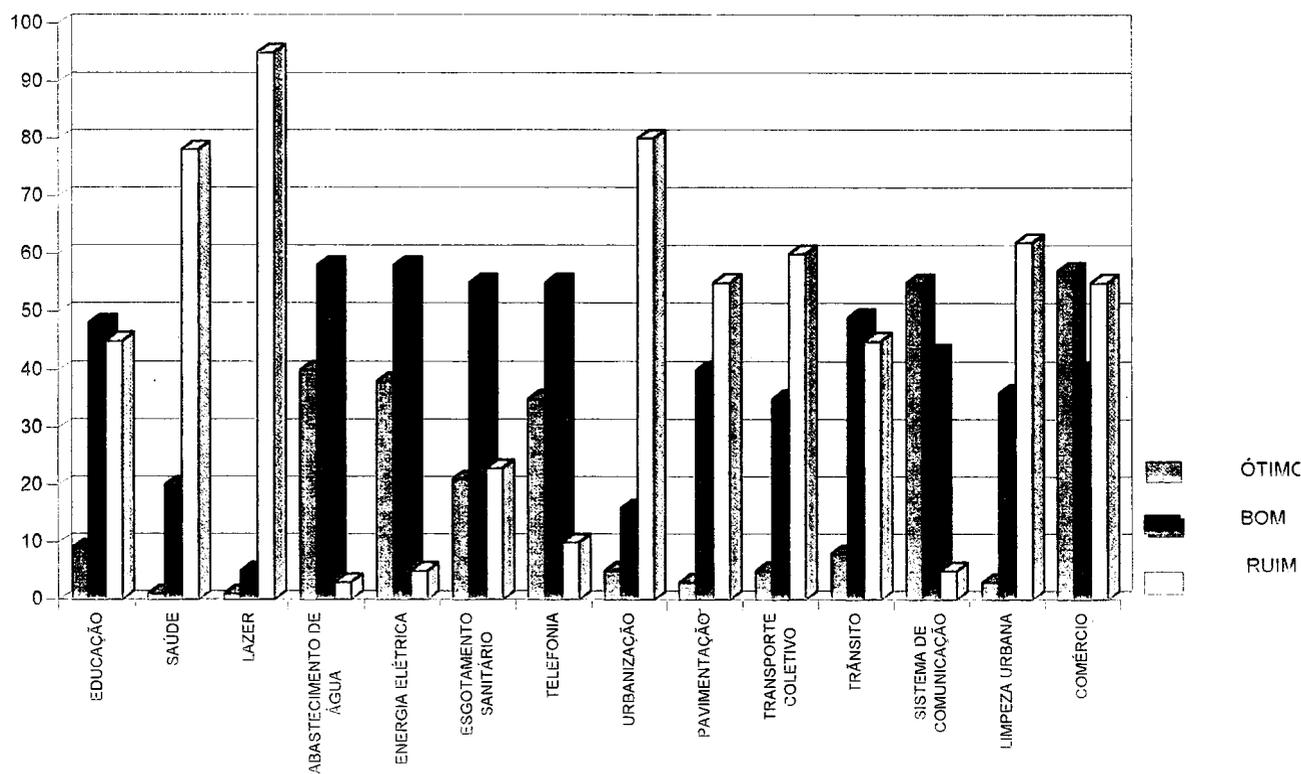
6) Como você gostaria de utilizar as áreas públicas (parques, praças, áreas de lazer, centros de shopping, etc.)?
 Núcleo Bandeirante
 OUTROS:
 Casa onde você mora
 Casa pública
 Alugada
 Própria
 Emprestada

7) Sugestões:



Adm. Regional - Plano Píloto
 IAPDF SUCAR
 + Logo Sid
 + Logo Norte
 + Cruzete
 + Candangolândia

RESULTADO DOS QUESTIONÁRIOS APLICADOS PDL -CANDANGOLÂNDIA



RESULTADOS

No processo de levantamento de dados para o PDL foram aplicados 500 questionários aos moradores dos diversos setores da Candangolândia, com objetivo de verificar as principais necessidades da comunidade, dos quais 269 foram respondidos conforme gráfico ao lado.

Os questionários aplicados demonstraram a insatisfação da comunidade nos itens apresentados, conforme percentuais relacionados abaixo.

Destacou-se na pesquisa, a deficiência demonstrada em relação aos itens de lazer e urbanização. Verificou-se também a satisfação da comunidade no atendimento relativo à infra-estrutura urbana.

- 01 - Lazer - 95%
- 02 - Urbanização - 80%
- 03 - Saúde - 78%
- 04 - Limpeza Urbana - 60%
- 05 - Transporte Coletivo - 58%
- 06 - Pavimentação - 54%
- 07 - Comércio - 53%
- 08 - Educação - 44%
- 09 - Trânsito - 43%
- 10 - Esgotamento Sanitário - 22%
- 11 - Telefonia - 10%
- 12 - Energia Elétrica - 0.5%
- 13 - Sistema de Comunicação - 0.5%
- 14 - Abastecimento de Água - 0.3%

PRIMEIRO ENCONTRO

TEMA 1 - NORMAS DE USO E GABARITO

Que tipo de comércio ou atividades você gostaria que existisse na Candangolândia?

- Setor Gráfico
- Churrascarias, Lanchonetes, Pizzarias, Restaurantes
- Shopping, comércio variado e atividades autônomas setorizadas
- Hospitais, Clínicas Médicas e Odontológicas, Laboratório
- Delegacias
- Clube Esportivo, Pista de Atletismo, Ginásio de Esportes
- SENAC
- Supermercado
- Mercearia
- Áreas destinadas a escolas particulares
- Praça do Cidadão
- Banco, Casas de Elétronômicos/Móveis
- Cinema

Onde você situaria o Centro Comercial e o Centro Cultural da cidade?

CENTRO COMERCIAL

- Avenida Contorno (Praia Seca)
- Zoológico
- Rua dos Transportes
- Praça da Caixa Forte
- EQ 5/7
- No mesmo lugar

CENTRO CULTURAL

- QRO - Conjunto F/G
- Praça do Cofre - área da biblioteca
- Praça Central
- Praia Seca
- Praça do Bosque
- Área da antiga igreja
- No mesmo lugar

Como poderia ser melhorado o Centro Comercial da Candangolândia?

- Aprovação do 3º pavimento na QOF
- Criação de Microshopping
- Incentivo governamental aos comerciantes locais
- Criação de estacionamentos e pavimentação
- Criação de novos pontos comerciais, transformando os lotes próximos às praças públicas em lotes mistos ou comerciais e urbanizando as mesmas
- Retirada do Zoológico e expansão da cidade
- Transformação da QOF em comércio e deslocamento dos oficinairos para um setor industrial
- Limpeza mais rígida

TEMA 2 - INVASÕES

Como recuperar as áreas invadidas? Por exemplo as chácaras no Zoológico, as QR7 e QR4, a Praça do Bosque, os edifícios tombados, as calçadas, etc?

- Organização das áreas invadidas, localizando invasores
- Aproveitamento da área tombada para colégio infantil, creche ou praça para eventos
- Venda aos ocupantes

O que fazer para resolver as invasões das residências?

- Legalização das invasões, visto que 40% dos moradores estão envolvidos
- Inserção dentro de um padrão já existente: Guará, 700's, etc.

TEMA 3 - CIRCULAÇÃO / RUAS / PEDESTRES

Como deve ser o percurso do ônibus?

- Igual ao das Kombis
- Percurso em torno da cidade, servindo a todas as quadras

- Acréscimo de ônibus nas linhas 1603 e 1633
- Circulação pelo centro da cidade com a via pelo Zoológico, destino Plano Piloto
- Percurso deve ser por trás das chácaras

Como você resolveria o problema de acesso na Candangolândia?

- Construção de outra saída, sem agredir a planta da cidade
- Construção do 2º acesso próximo a QR 5
- Iluminação
- Construção de mais uma pista de acesso para a cidade, passando pelo Zoo
- Abertura de mais uma via de acesso
- Construção de ponte/estrada, da Igreja para o lado da entrada do Zoológico
- Criação de saída para o Plano Piloto, facilitando o bairro e valorizando o imóvel
- Criação de um acesso para a pista aeroporto - Asa Sul

Como você resolveria o problema dos becos na Candangolândia?

- Manutenção e iluminação
- Estabelecimento de algum tipo de comércio
- Urbanização
- Construção de mais casas
- Limpeza e execução de calçadas
- Retirada das construções e obstruções em via pública

Qual o principal problema do sistema viário da Candangolândia?

- Ausência de calçadas e deficiência de ônibus
- Construção de novas vias ou ramais para veículos rodoviários
- Excesso de quebra-molas, má conservação das ruas, invasão de grades nas calçadas
- Pavimentação da via principal
- Deficiência de retorno em algumas pistas
- Ausência de saídas para as ruas da QR 5, evitando-se a volta pela QR O

TEMA 4 - EQUIPAMENTOS URBANOS

Quais as deficiências na área de educação na Candangolândia?

- Ausência de Centro Educacional Completo.
- Ausência de Escola de 2º Grau com laboratório e professores.
- Ausência de Creche Pública, Jardim de Infância e muro na escola,.

Qual a sua sugestão para aumentar segurança na cidade?

- Construção de um Posto Policial com um efetivo maior de agentes para realizar policiamento intensivo
- Construção de prédio para a Polícia Montada
- Realização de rondas ostensivas, através de duplas de PM
- Construção de Quartel da PM, Delegacia, Bombeiro
- Policiamento nas escolas.
- Geração de mais empregos.

Qual a sua sugestão para melhorar o atendimento à saúde na cidade?

- Realização de Campanhas preventivas.
- Acompanhamento de agentes de saúde no domicílio
- Falta de uma emergência 24 horas, ambulância, mais especialidades clínicas.
- Ampliação do posto de saúde com ambulatório/emergência, e do quadro médico
- Contratação de Psicólogo e nutricionista para o Posto de Saúde.

Que tipo de lazer você gostaria de ter na sua cidade? Onde?

- Calçadão com iluminação margeando a área de preservação ambiental em torno da cidade.
- Ginásio de Esportes e Campo de Futebol
- Praças com Play-Ground, Ginásio de Esportes na entrada da cidade
- Quadras e Praças nos locais em que se jogam entulhos - QR.O
- Construção de clube de vizinhança na Praia Seca

TEMA 5 - VAZIOS URBANOS

Qual a melhor destinação para a área do morro atrás da QR.5?

- Parque ecológico, recreativo e esportivo.
- Campo de futebol.
- Quadras poliesportivas.
- Quadra de areia.
- Trilhas ecológicas e futura utilização das caixas d'água (piscinas), clube de vizinhança

O que fazer com as áreas vazias entre as quadras?

- Praça do Cofre → Praça do Cidadão ou Cidadania.
- Praça JK → Complexo Esportivo, com disciplinação de uso pela comunidade.
- Praça do Bosque → Construir escola - Corpo de Bombeiro - Pista de Caminhada.
- Praia Seca → Concha Acústica.
- Becos → Iluminar e urbanizar.
- Morro entre 2/4 → Construir Centro Educacional
- Morro da 4 → Urbanizar
- Praças → Final da 7 - Iluminar / Entre 3 e 5 e implantar quadra de esportes com urbanização
- Praça dos Pioneiros → urbanizar - marco histórico da construção de Brasília, em parceria com a comunidade.
- Praça da QR 1A / Conj L → Urbanizar com arborização.
- Praça da QR 1A / Conj G → Futuro Destacamento Militar.
- Área fundos conj. E da 4 e conj B da 7 - Polo de expansão econômica, costureira, etc.
- Área de Tombamento → Preservar (com futura utilização, sede cultural com participação da comunidade, uso cultural sem fim festivo).
- Igreja São José → Memória, Museu Brasília

SEGUNDO ENCONTRO

Neste segundo encontro com a comunidade, realizado no dia 12 de dezembro de 1995, no Salão Comunitário, foram apresentadas pelos relatores as respostas selecionadas no primeiro encontro, segundo cada tema abordado.

Ao final foram apresentadas sugestões por alguns moradores, conforme relação a seguir:

- Necessidade de subdividir o Centro Educacional em ensino supletivo e profissionalizante.
- Manifestação contra a instalação de um Centro para Recuperação de Menores Infratores na Fundação Praia Verde. Área institucional localizada na Praça do Bosque.
- Necessidade de um maior número de cursos profissionalizantes para os jovens.
- Manifestação de interesse dos moradores das chácaras localizadas atrás da QR.7 e QR.4, na compra da área.
- Interesse em saber qual será a destinação para a pequena Igreja de madeira.
- Crítica ao atual percurso do ônibus por não atender a contento grande parte da população.
- Necessidade de melhor estudo para a praça do cidadão a fim de evitar a ocupação da área por atividades indesejáveis (oficinas mecânicas, serralherias, marcenarias, etc).
- Projeto para sede da Administração Regional, com sugestão de três pavimentos.
- Manifestação dos chacareiros na legalização das hortas comunitárias e implantação de agro-indústrias.
- Sugestão de que a segunda etapa do projeto da Candangolândia receba o nome de VELHACAP.

SITUAÇÃO ATUAL DA CANDANGOLÂNDIA

SÍTIO FÍSICO

DADOS SOCIOECONÔMICOS

INFRA-ESTRUTURA URBANA

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

MORFOLOGIA URBANA

Malha

Macro Parcelamento

Micro Parcelamento

Relação das Edificações com o Lote

Tipologia Edilícia

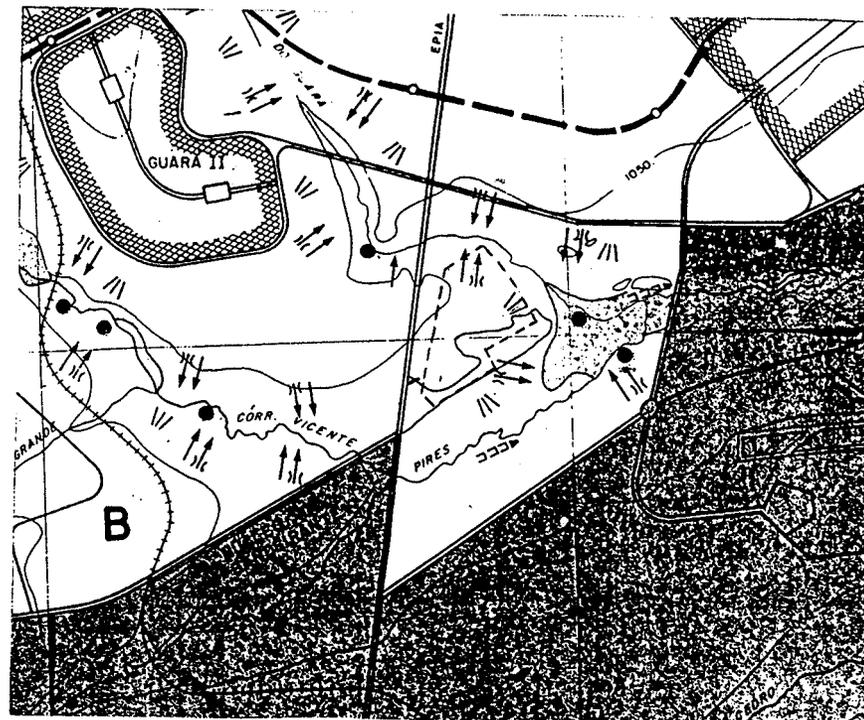
Sistema Viário

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

OBSERVAÇÕES DE CAMPO

GEOMORFOLOGIA

A região da RA-XIX encontra-se inserida na unidade geomorfológica denominada depressão do Paranoá.



LEGENDA

UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

- A** - Chapada da Contagem
- B** - Depressão do Paranoá
- C** - Região Dissecada do Vale do Curso Superior do Rio Descoberto

FEIÇÕES GEOMORFOLÓGICAS

- Encosta retíneo-côncava
- Vale alargado
- Pedimento

ASPECTOS AMBIENTAIS

- Contaminação da água

A unidade geomorfológica denominada Depressão do Paranoá apresenta-se deprimida acima da cota de 1.000 metros, situada no anticlinório de Brasília. Possui uma variação topográfica suave e aparece circundada a noroeste e a sudoeste pela Chapada da Contagem como pode ser observado no mapa geomorfológico da área. (ver mapa de Geomorfologia).

Os interflúvios da Depressão do Paranoá correspondem a um residual de etchiplano de idade neogênica, formado por substrato de ardósias ou quartizitos. Sobrepondo-se a essas rochas aparecem latossolos vermelho-escuros, vermelhos-amarelados e lateritas. Esses interflúvios são constituídos também por pediplano embutido formado por coalescência de pedimentos.

As encostas da região possuem, geralmente, perfil retilíneo-côncavo e aparecem inclinados em direção aos vales dos córregos que fazem parte da bacia do Paranoá, como o Guará, o Vicente Pires e o Riacho Fundo.

GEOLOGIA

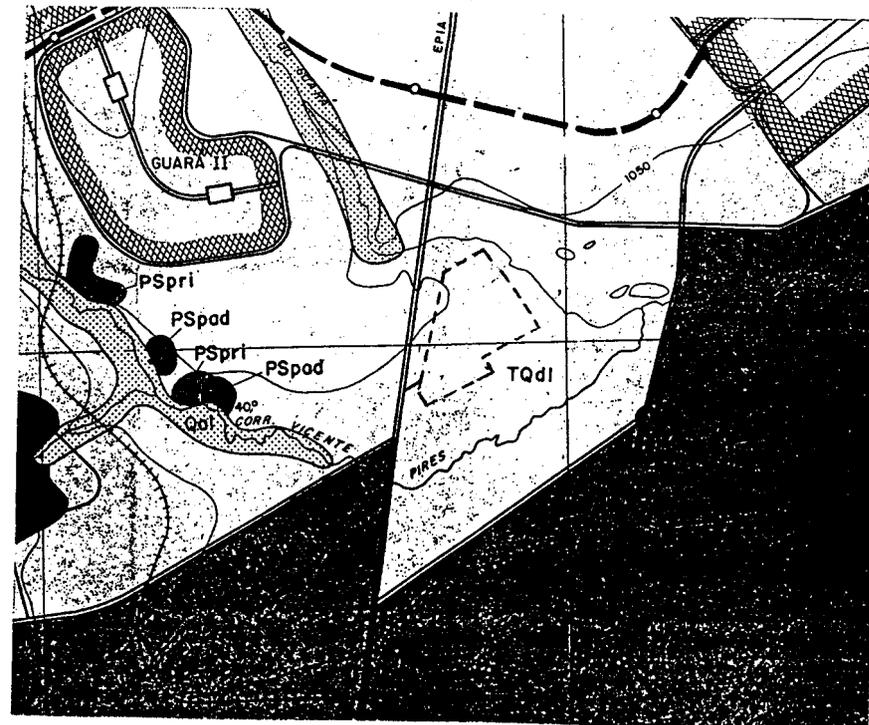
A geologia da RA-XIX é constituída por uma litologia do tipo cobertura detrítico-laterítica do período terciário-quartenário.

Esta cobertura cenozóica abrange um conjunto de litotipos que capeia as rochas mais antigas. A espessura deste manto é bastante variável e depende de vários fatores, tais como topografia, cobertura vegetal e rocha original. No Gama atinge até 15 metros de espessura. Em Brazlândia, próximo à Barragem do Rio Descoberto, uma perfuração atravessou esta unidade por 60 metros. No Plano Piloto varia em torno de até 30 metros. Litologicamente é constituída por lateritas dos tipos:

- conglomeráticas, com seixos de quartizitos, metassiltito e ardósia, cimentada por óxidos de ferro e manganês;
- colíticas;
- pisolíticas;
- brechóides, além de elúvios e colúvios (ocorrem vários níveis de laterita em um mesmo perfil, na forma de camadas ou leitos concrecionários).

Após o processo de peneplanização ocorrido no Eoceno, recomeçou no Mioceno um novo ciclo de erosão. Simultaneamente, em condições de clima tropical chuvoso, com

alternância de estações chuvosa e seca, deu-se a lixiviação de ferro, alumínio e sílica das rochas, fornecendo óxidos ferrosos que se concentraram em determinados níveis, com uma topografia suave, originando solos lateríticos. As oscilações sazonais repetiram o processo, originando os níveis lateríticos. Este processo teve diferentes respostas das rochas subjacentes, formando laterita ferrífera ou manganesífera. A formação iniciou-se no Terciário, persistindo pelo Quaternário, dando origem a cobertura existente.



LEGENDA

PERÍODO	LITOLOGIA	CONVENÇÃO
TERCIÁRIO / QUATERNÁRIO	Cobertura detrito - laterítico	TQdI

A Cobertura Detrito-Laterítica (Tqd1) é constituída por espesso manto de latossolos, com inúmeros leitos concrecionários lateríticos de mineralogia variada e composição predominantemente ferruginosa. Esta unidade cobre completamente a área da RA-XIX. Caracteriza-se pelo relevo plano a suave ondulado, com declividades inferiores a 5%. As concreções lateríticas atribuem a esta unidade, forte resistência erosão, embora, nem sempre sejam muito espessa. A espessura desta unidade é variada, não se desprezando a possibilidade de atingir o substrato rochoso em alguns trechos da obra durante as escavações. No percurso do empreendimento, recobre sempre as unidades da Seqüência Paranoá (A, B e C). Embora não estejam disponíveis dados geotécnicos sobre os latossolos do Distrito Federal, considera-se, a princípio, bastante favorável esta unidade do ponto de vista geotécnico, em face da sua alta permeabilidade, estrutura granular e consistência.

CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

O solo corresponde ao elemento físico do ambiente natural resultante de um conjunto de fatores que interagem de forma dinâmica no tempo, compreendendo a geologia (litologia e estrutura), o relevo, o clima e, em um determinado momento holocênico, a ação antrópica. Desta forma, são comuns associações típicas em regiões restritas, como é o caso do Distrito Federal, onde a variação de um ou mais daqueles fatores implica na variação do solo. Assim, as chapadas com declividades menores do que 8% e predominância de quartzitos e ardósias estão normalmente associados a latossolos, as altas declividades e regiões dissecadas a cambissolos, e superfícies baixas com proximidade do lençol freático a solos hidromórficos. Para a definição e descrição das classes de solos foram observados os critérios e análises físico-químicas constantes no levantamento dos solos do Distrito Federal (EMBRAPA, 1978).

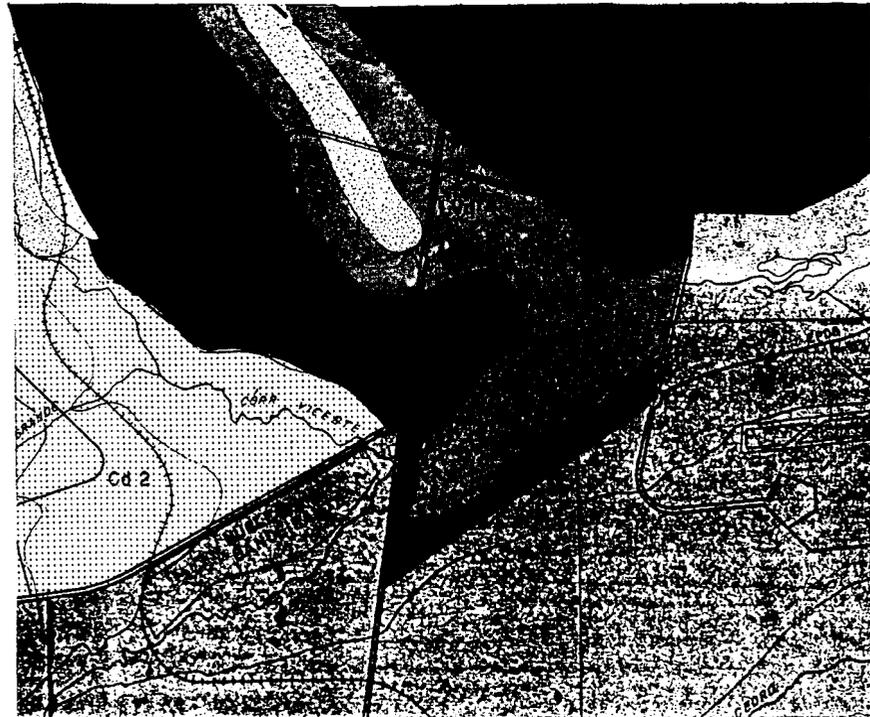
Latossolos

Os solos dominantes da área pertence à classe Latossolos. São solos forte a moderadamente drenados, de seqüência de horizontes A, B e C pouco diferenciados, com pequena variação no teor de argila, podendo chegar a profundidade superior a 10 metros.

Constituem a principal unidade de ocorrência por cobrirem aproximadamente 70 % da área e a totalidade dos assentamentos urbanos (Plano Piloto, incluindo a Candangolândia,

Guará, Cruzeiro, Taguatinga, Ceilândia e Samambaia).

Caracterizam-se pela ausência de minerais primários de fácil intemperização, predominando argilo-minerais do tipo 1:1 (caulinita), óxidos de alumínio e ferro. A maioria das bases (Ca, Mg, K, Na) e sílica (SiO_2) do perfil do solo foram lixiviados, restando apenas materiais em estado avançado de intemperismo. A capacidade de troca de cátions é bastante reduzida e dependente do pH.



LEGENDA

-  - LATOSSOLO VERMELHO-ESCURO distrófico A moderado textura arenosa fase cerrado relevo plano e suave ondulado
-  - LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO distrófico A moderado textura média fase cerrado relevo plano a suave ondulado

A presença de óxidos de ferro e alumínio promovem a formação de uma estrutura forte granular de tamanho aproximado de grãos de areia, que conferem a estes solos, apesar da grande quantidade de argila, elevada porosidade e um comportamento em termos de infiltração de água no solo similar aos solos de textura mais leve.

Os LATOSSOLOS VERMELHOS-ESCUROS, dominantes na área urbana da Candangolândia, são de coloração vermelho-escura predominando cores 2.5YR no perfil do solo. Em condições naturais, apresentam baixa soma de bases, baixo teor de fósforo, baixa saturação de bases, elevada saturação com alumínio e pH fortemente ácido. As condições de fertilidade são de deficiência para a maioria dos nutrientes essenciais para culturas anuais e perenes.

Os LATOSSOLOS VERMELHOS-AMARELOS são de coloração vermelho-amarelada predominando cores 7.5YR a 10YR no perfil do solo. Em condições naturais, estes solos igualmente apresentam baixa soma de bases, baixo teor de fósforo, baixa saturação de bases, elevada saturação com alumínio e pH fortemente ácido. As condições de fertilidade são de deficiência para a maioria dos nutrientes essenciais para culturas anuais e perenes.

Linhas de concreções lateríticas podem ser encontrada em profundidades variadas. Os perfis que apresentam concreções lateríticas no horizonte B são denominados solos endopetroplínticos e os perfis com ocorrência de concreções a partir dos horizontes superficiais são denominados solos petroplínticos.

As principais limitações dos latossolos para o uso agrícola, quando em condições naturais, são para fertilidade (F) e deficiência de água (H).

Na RA - XIX (ver mapa) encontram-se duas classes de solos, quais sejam:

- LVd4 - Latossolo vermelho -amarelo, distrófico A, moderado, textura média, fase cerrado, relevo plano a suave ondulado, substrato concrec., corresponde a faixa lindeira aos córregos Guará e Riacho Fundo.
- LVd3 - Latossolo vermelho-escuro, distrófico A, moderado, textura argilosa, fasecerrado, relevo plano a suave ondulado, corresponde ao restante da área da RA.

APTIDÃO AGRÍCOLA

A aptidão agrícola das terras é consequência direta do tipo de solo e será caracterizada com base nas descrições já apresentadas.

Neste trabalho foi utilizada a metodologia de interpretação da aptidão agrícola proposta por Bennema, Beek e Camargo (1965) e ampliado por Ramalho Filho et al. (1978), que considera seis grupos de aptidão das terras, segundo três níveis de manejo.

As condições agrícolas das terras são avaliadas segundo cinco fatores limitantes:

- a) Deficiência de fertilidade.
- b) Deficiência de água.
- c) Excesso de água ou deficiência de oxigênio.
- d) Susceptibilidade à erosão.
- e) Impedimentos à mecanização.

A cada um destes fatores são atribuídos os graus de limitação: Nulo, Ligeiro, Moderado, Forte e Muito Forte.

Tendo em vistas as práticas agrícolas ao alcance dos níveis de manejo, visando diagnosticar o comportamento dos solos em diferentes níveis tecnológicos:

Nível de Manejo A - baseado em práticas agrícolas que refletem um baixo nível tecnológico, onde praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições dos solos e lavouras. As práticas agrícolas dependem do trabalho braçal ou de implementos simples de tração animal.

Nível de Manejo B - baseado em práticas agrícolas que refletem um nível tecnológico médio, com modesta aplicação de capital e resultados de pesquisas para manejo, melhoramento e conservação das condições dos solos e das lavouras. As práticas agrícolas são condicionadas principalmente à tração animal.

Nível de Manejo C - baseado em práticas agrícolas que refletem um alto nível tecnológico,

com aplicação intensiva de capital e de resultados de pesquisas para o manejo, melhoramento e conservação das condições dos solos e das lavouras. A motomecanização está prevista em todas as fases da operação agrícola.

Algarismos de 1 a 6 representam os grupos de aptidão agrícola, que identificam o tipo de uso mais intensivo dos solos:

- 1 a 3 - grupos aptos para lavouras;
- 4 - grupo indicado para pastagem implantada;
- 5 - grupo indicado para silvicultura e ou pastagem natural;
- 6 - grupo sem aptidão agrícola, indicado para preservação.

Estes algarismos são acompanhados de letras indicativas das classes de aptidão de acordo com os níveis de manejo e podem aparecer nos subgrupos, em letras maiúsculas, minúsculas ou minúsculas entre parênteses, com indicação dos diferentes tipos de utilização, conforme pode ser observado no quadro 01.

A avaliação dos **Classes de Aptidão Agrícola** dos solos é feita através do estudo comparativo entre os graus de limitação atribuídos aos solos, elaborados para atender as condições de clima tropical úmido.

As classes de aptidão foram definidas como:

Classe Boa - Terra sem limitações significativas para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições de manejo considerado. Há um mínimo de restrições que não reduz a produtividade ou benefícios, e não aumenta os insumos acima de um nível aceitável.

Classe Regular - Terras que apresentam limitações moderadas para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. As limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, elevando a necessidade de insumos de forma a aumentar as vantagens globais a serem obtidas do uso. Ainda que atrativas estas vantagens são sensivelmente inferiores

àquelas auferidas dos solos da Classe Boa.

Classe Restrita - Terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Estas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente.

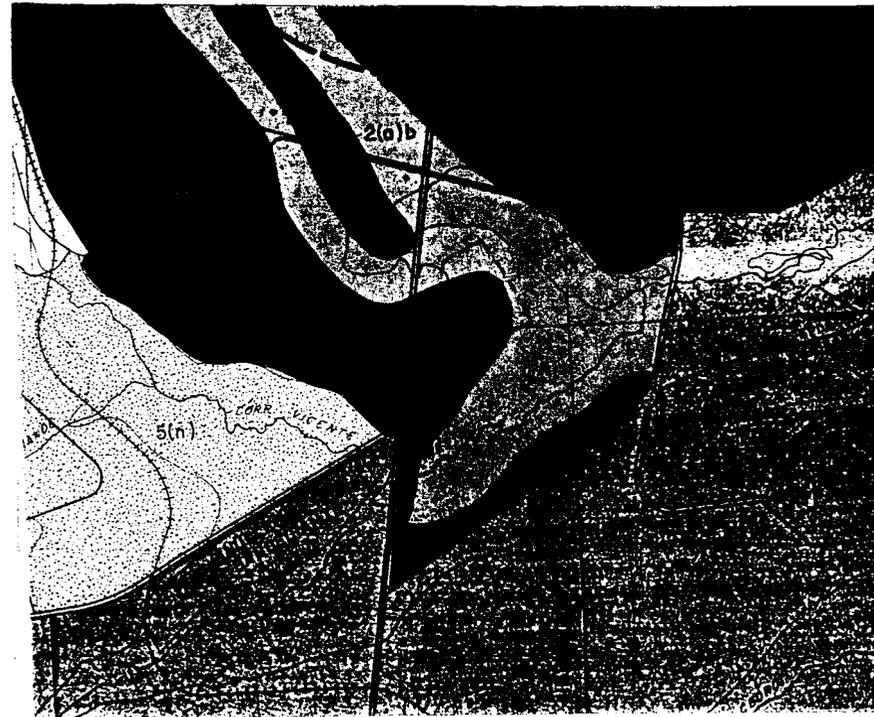
Classe Inapta - Terras apresentando condições que excluem a produção sustentada do tipo de utilização em questão. ao contrário das demais, esta classe não é representada por símbolos e sua interpretação é feita pela ausência das letras no tipo de utilização considerada.

Simbologia Correspondente às Classes de Aptidão Agrícola
Quadro 01

Classe de Aptidão Agrícola	Tipo de Utilização					
	Lavoura			Pastagem Plantada	Silvicultura	Pastagem Natural
	Nível de Manejo			Nível de Manejo	Nível de Manejo	Nível de Manejo
	A	B	C	B	B	A
Boa	A	B	C	P	S	N
Regular	a	b	c	p	s	n
Restrita	(a)	(b)	(c)	(p)	(s)	(n)
Inapta	-	-	-	-	-	-

Na Ra XIX encontra-se as seguintes Classes de Aptidão Agrícola:

- 2 (a)b (terras com aptidão restrita para culturas anuais e perenes no nível de manejo A e regular no nível de manejo B. Corresponde a faixa lindeira aos córregos Guará e Riacho Fundo.
- 2(b)c (terras com aptidão restrita para culturas anuais e perenes no nível de manejo B e regular no nível de manejo C).



LEGENDA

- 2(a)b** - Terras com aptidão restrita para culturas anuais e perenes no nível de manejo A e regular no nível de manejo B
- - Terras com aptidão restrita para culturas anuais e perenes no nível de manejo B e regular no nível de manejo C

HIDROGRAFIA

A área da RA XIX abrange os córregos Guará e o Ribeirão Riacho Fundo, pertencentes a Bacia do Rio Paranoá.

Ribeirão Riacho Fundo

O ribeirão Riacho Fundo possui uma área de drenagem de 228,7 km² e uma extensão aproximada do curso principal de 13 km. Possui como principais afluentes os córregos do Coqueiros, Vicente Pires e Guará.

Dos dados disponíveis obtém-se uma vazão média mensal de 4,23 m³/s, uma vazão mínima média mensal de 1,48 m³/s e uma vazão máxima média mensal de 14,70 m³/s.

Antes da remodelação da estação de tratamento de esgotos sul (ETE-Sul), este corpo hídrico era bastante comprometido em relação à qualidade de suas água, em virtude da intensa malha de ocupação urbana em sua bacia, além do desenvolvimento de atividades agrícolas e industriais.

Destacavam-se nesta bacia, como principais comprometimentos da qualidade da água, os despejos industriais do matadouro Bandeirante, que lançava seus despejos "in natura" nas proximidades da cidade-satélite do Núcleo Bandeirante; os afluentes das lagoas de estabilização do Guará I e II e do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA eram lançados nos córregos do Guará e Vicente Pires; os despejos brutos do Cruzeiro Novo, SIA e Setor Militar Urbano - SMU, no córrego do Guará. Os despejos brutos da cidade do Núcleo Bandeirante, no Córrego Vicente Pires.

O Riacho Fundo figurava dentre os tributários do lago Paranoá como o principal agente poluidor desse ecossistema lacustre, conforme comprovado em estudos realizados pela CAESB e apresentados no Seminário Internacional sobre Eutrofização e Abastecimento de Água - Brasília (1991). Com a reforma de ampliação e remodelação da ETE-Sul e conseqüente interligação dos agentes poluidores a rede de esgoto espera-se a despoluição dos referidos córregos

Córrego do Guará

O córrego do Guará possui suas nascentes na Reserva Ecológica do Guará, criada

(Decreto 11.262, 16/09/88) em área bastante preservada. Sua bacia de drenagem possui uma área de km², correspondendo a 13,6% da área da bacia do ribeirão Riacho Fundo. A extensão aproximada do seu curso é de 6,13 km com uma declividade média de 0,56 m/km.

Além dos problemas mencionados no item anterior contribui para a deterioração do córrego do Guará o carreamento de sólidos provocado pelas erosões e retirada da cobertura vegetal.

AVALIAÇÃO DAS TERRAS DA RA-XIX

No sentido de possibilitar uma leitura dos padrões físico-ambientais do território do Distrito Federal, Maria Novaes Pinto (1990) utiliza-se da metodologia conhecida como Avaliação da Superfície da Terra (Land Surface Evaluation), aqui reproduzida nos pontos que interessam ao diagnóstico da Região Administrativa XIX, acrescida de observações específicas para esta RA. Essa abordagem sistemática permite uma setorização hierarquizada do espaço geográfico, pelo reconhecimento de padrões característicos da paisagem. O Distrito Federal pode assim ser dividido em unidades de terra, que são áreas homogêneas correspondentes a unidades ambientais no seu sentido mais amplos.

SISTEMA DE TERRA

Tendo em vista as características geológicas, geomorfológicas, pedológicas, hidrológicas, florísticas e antrópicas, o Distrito Federal está dividido em 18 unidades de terra em escala de 1:1000.000 - os Sistemas de terra -, que representam o conjunto de unidades de terra repetitivas - as Facetas (SEMA, 1985). Os sistemas de terra (Ver Mapa Sistemas de Terra) recebem as seguintes numerações e designações:

- Sistema de Terra de Chapada:
 - da Contagem e de Brasília - Sistema de Terra VI
 - do Píripau - Sistema de Terra VII
 - divisora São Bartolomeu-Preto - Sistema de Terra VIII
 - divisora Descoberto-Alagado - Sistema de Terra IX

- Sistema de Terra de Depressão:
 - do Paranoá - Sistema de Terra XI
- Sistema de Terra de Escarpa:
 - do Pipiripau - Sistema de Terra IV
- Sistema de Terra de Encosta:
 - das chapadas da Contagem e de Brasília - Sistema de Terra XII
 - do Gama e da Ceilândia - Sistema de Terra XIII
 - setentrional da chapada da Contagem - Sistema de Terra XVI
- Sistema de Terra de Vale:
 - do Rio São Bartolomeu - Sistema de Terra I
 - do Alto Curso do São Bartolomeu - Sistema de Terra II
 - do Alto Curso do Descoberto - Sistema de Terra XIV
 - do Alto Curso do Preto - Sistema de Terra X
 - do Curso Superior do São Bartolomeu - Sistema de Terra III
 - do Descoberto e Alagado - Sistema de Terra XV
 - do Sal e da Palma - Sistema de Terra XVII
 - do Contagem, Sonhém e Salinas- Sistema de Terra XVIII
 - do Rio Preto - Sistema de Terra V

O Sistema de Terra pertencente no qual está inserida à Região Administrativa XIX apresenta as seguintes características:

- Sistema de Terra XI

Descrição: Depressão do Paranoá, moderadamente dissecada.

Características - rocha: ardósia, quartzito, xisto; gênese: pediplanação pliopleistocênica, sedimentação pleistocênica, retomadas de erosão; relevo: depressão em lombada, anfiteatros, várzeas, pedimentos, campos de murundus, residuais de chapada neogênica

fortemente erodidos; encosta: retilínea; declividade: classe 5-10%; drenagem: padrão anelar, superimposta, vales côncavos adaptados a linhas estruturais; solos: latossolos, cambissolos; vegetação: cerrado, cerradão, mata ciliar, vereda; uso atual: cerrado pouco alterado, agricultura, urbanização.

A DINÂMICA DAS PAISAGENS

Considerando-se que os elementos que constituem a paisagem participam de uma dinâmica comum que não corresponde, obrigatoriamente, à evolução de cada um deles tomado separadamente (Bertrand, 1968), e considerando-se também a teoria da biorresistência de Erhart (1956) para distinguir os geofácies e os geossistemas em biostasia e aqueles em resistasia, podem os tipos fisionômicos da paisagem do Distrito Federal ser analisados através de tratamento geossistêmico. Para isso levaram-se em conta as relações entre o potencial dos recursos ecológicos e a intensidade da exploração dos recursos biológicos. Para a designação do tipo de geossistema considerou-se a geomorfologia como fator relevante, acrescentando-se um termo regional da área onde de insere o fenômeno. Para o geofácies considerou-se predominantemente o fator cobertura vegetal.

Os geofácies

Os geossistemas são constituídos por geofácies, que são fenômenos secundários que ocorrem em setores homogêneos de paisagens que se inter-relacionam no âmbito de cada geossistema e dão-lhe individualidade. Alguns tipos de geofácies repetem-se em vários geossistemas, enquanto que outros são peculiares a determinados fenômenos. No Distrito Federal distinguem-se sete tipos de geofácies identificados como: Unidades de Conservação, Cerrado, Florestamento, Pastagens e Culturas Cíclicas, Comunidade Herbáceo-Arbustiva, Urbanização e Complexo. Estes geofácies apresentam as seguintes características:

- Geofácies de Unidade de Conservação: identificado nas áreas do Parque Nacional de Brasília, Reserva Biológica de Águas Emendadas, Área de Proteção Ambiental das bacias do Gama e Cabeça de Veado. Expressa-se pelas condições ambientais naturais e pela vegetação clímax de cerrado. O potencial ecológico é estável, sendo a cobertura vegetal afetada, durante o período da seca, por fogo de origem natural e/ou antrópica. É geofácies em biostasia tipo climático, porque a intervenção humana, de caráter limitado, não

compromete o seu equilíbrio. Ocorre no tipo de Paisagem Natural.

- Geofácies de Cerrado: característico da Paisagem Seminatural das chapadas e vale do rio Descoberto onde ocorrem manchas de vegetação natural. Tanto o potencial dos recursos ecológicos como a exploração dos recursos biológicos encontram-se relativamente estáveis, tendendo a alterar-se pela utilização antrópica. É geofácies em biostasia, tipo paraclimático, no qual a ação antrópica está propiciando a evolução para outra forma de clímax.
- Geofácies de Florestamento: típico da Paisagem Florestada, em que o potencial ecológico sofre modificação parcial em consequência da alteração pela exploração dos recursos biológicos. Por interferência antrópica ocorre substituição da cobertura vegetal que, por sua vez, afeta o solo e a água. Devido a esses fatores, pode ser classificado como geofácies em biostasia tipo paraclimático.
- Geofácies de Pastagens e Culturas Cíclicas: ocorre em áreas de Paisagem Agrícola, onde a agricultura e a pecuária são desenvolvidas de forma intensiva. A substituição da cobertura vegetal e as técnicas agrícolas provocam modificação parcial do potencial ecológico e da exploração dos recursos biológicos. É geofácies em biostasia tipo paraclimático.
- Geofácies de Comunidade Herbáceo-Arbustiva: típico da Paisagem Seminatural dos vales dos rios Maranhão, Pipiripau e São Bartolomeu, essas geofácies apresenta modificação parcial no potencial ecológico e na exploração dos recursos biológicos. Em biostasia, é geofácies tipo paraclimático.
- Geofácies de Urbanização: é aquele que ocorre em áreas de Paisagem Urbanizada e Paisagem de Espaços Abertos na periferia das cidades do Distrito Federal. Tanto o potencial ecológico quanto a exploração dos recursos biológicos estão alterados, em virtude da intensidade da construção de Brasília, das cidades-satélites, dos lagos de barragens e das estradas. A morfogênese domina na dinâmica do geofácies, com processos acelerados de erosão, transporte e deposição. Trata-se de geofácies em resistência com morfogênese relacionada à ação antrópica.
- Geofácies Complexo: típico da área de drenagem do lago de barragem do rio Descoberto, que inclui fisionomias de Paisagem Urbanizada, Paisagem Agrícola e Paisagem Florestada. O suporte dessas paisagens está ligado a características antrópicas pela construção do lado de barragem e pela ocorrência de remanescentes de um núcleo agrícola (Alexandre de Gusmão do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA). A cobertura foi

totalmente alterada pela urbanização das cidades-satélites de Brazlândia, Taguatinga e Ceilândia, pelos projetos de reflorestamento da PROFLORA e pela atividade agropecuária. É um geofácies em biostasia degradado com dinâmica regressiva, porque o equilíbrio ecológico não foi, ainda, totalmente rompido, apesar das erosões, transporte e deposição localizada de detritos. Assoreamento e eutrofização ameaçam o lago Descoberto.

As paisagens

- Paisagem Natural - caracteriza-se por apresentar feições de cobertura típicas da região morfoclimática do Cerrado, ou seja, vegetação de cerrado, manchas de cerrado denso ou cerradão, campos e matas ciliares. O potencial ecológico mantém-se estável, porque a utilização antrópica é nula ou fraca. Esse tipo de paisagem encontra-se na Reserva Biológica de Águas Emendadas, na Área de Proteção Ambiental das bacias do Gama e Cabeça de Veado, e em manchas no divisor de drenagem dos Rios São Bartolomeu e Preto. NA RA XIX encontra-se mais especificamente na ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo.
- Paisagem de Espaços Abertos - caracteriza a periferia das áreas urbanizadas localizadas em todo o Distrito Federal. Representa as áreas em que a cobertura vegetal foi retirada para implantação de vias de acesso e expansão urbana. A exploração dos recursos biológicos é intensa, mas o potencial ecológico mantém-se relativamente estável.
- Paisagem urbanizada - forte intensidade de utilização antrópica dos recursos biológicos torna esse tipo de paisagem característico da cidade de Brasília e demais cidades do Distrito Federal, como é o caso da Candangolândia. Extensa a exploração dos recursos biológicos; as coberturas vegetal e pedológica são substituídas por edificações e pavimentações, propiciando o aprofundamento do lençol freático sob a área construída. Todos os elementos bióticos da paisagem são modificados, para utilização, pela população urbana.

GEOSSISTEMAS

Os geossistemas expressam uma unidade dinâmica, com uma organização espacial a eles inerentes (Sotchava, 1977); são fenômenos naturais que se desenvolvem de acordo

com os níveis segundo os quais atuam, sobretudo na área geográfica. São, portanto, formações naturais que experimentam, sob certa forma, o impacto dos ambientes social, econômico e tecnológico. Segundo Bertarand (1968), o geossistema responde a valores ecológicos estáveis, sendo o resultado da combinação de fatores geomorfológicos, climáticos, hidrológicos e pedológicos. Esta combinação constitui o potencial dos recursos ecológicos do geossistema, cujas possibilidades de exploração biológica são representadas pela cobertura vegetal, pela fauna e pela atividade antrópica. A combinação do potencial ecológico com a exploração dos recursos biológicos representa um complexo essencialmente dinâmico.

A análise subjetiva das inter-relações e da evolução da paisagem segundo uma dinâmica natural, considerando que a substituição das variáveis que atuam nos sistemas resulta da ativa interferência antrópica que se verifica atualmente sobre o meio ambiente do Distrito Federal, permite a identificação de quatro tipos de geossistemas inter-relacionados e integrados ao Geossistema de Cerrado (Ver Mapa Geossistemas): de Chapada, de Depressão, de Encosta e de Vale. Nestes geossistemas podem ser identificados três estágios de evolução: o primeiro estágio corresponde ao do Geossistema de Vale; o segundo estágio está representado no Geossistema de Chapada e o terceiro estágio refere-se aquele identificado como Geossistema de Depressão e Geossistema de Encosta. Residuais do Geossistema Primitivo do Cerrado encontram-se integrados na Paisagem Natural, e pouca influência exercem na dinâmica geral dos geossistemas (Novaes Pinto, 1985).

Considerando as inter-relações dos geofácies, o geossistema presente na RA XIX apresenta as seguintes características:

Geossistemas de Depressão

- Geofácies: Unidade de Conservação, Florestamento, Pastagens e Culturas Cíclicas, Urbanização.
- Potencial ecológico - geomorfologia: trata-se da unidade geomorfológica designada Depressão do Paranoá, contornada por paisagem chapada quartzítica (chapada de Contagem e chapada de Brasília). Residual de superfície de aplainamento por etchiplanação de idade neogênica em rochas ardósianas, encostas retilíneas resultantes de processo de pediplanação embutido, e calhas de drenagem dos formadores do atual lago do Paranoá. Apresenta topografia plana a suave ondulada, acima da cota de 1.000m e declives inferiores a 8%; clima: tropical de altitude, tipo Cwa, com temperatura do mês mais

- frio superior a 18°C, e do mês mais quente superior a 22°C; hidrografia: padrão anelar de drenagem evoluído por epigenia (Novaes Pinto, 1985), exibindo mediana densidade de drenagem, boa capacidade de infiltração, média-baixa probabilidade de armazenamento hídrico (Carneiro, 1984).
- Exploração biológica - vegetação: cerrado com manchas de cerrado denso e campo limpo; mata ciliar ao longo dos canais fluviais; solos: cambissolos e latossolo vermelho-amarelo, manchas de brunizens e solos aluviais; fauna: heliófila nas áreas de vegetação aberta e umbrófila nas matas ciliares.
 - Utilização antrópica - uso da terra: urbano, pela presença da cidade de Brasília, das cidades-satélites do Guará, Núcleo Bandeirante e Candangolândia e da área de Mansões Park Way; rural, pela atividade agrícola através de culturas cíclicas e por florestamentos. Três lagos de barragem fornecem água (Santa Maria e Torto) e energia (Paranoá) para consumo humano; conservação: área do Parque Nacional de Brasília.
 - Tipologia dinâmica: geossistema em resistasia, com morfogênese ligada à ação antrópica. A erosão, o transporte e a deposição de sedimentos, de nutrientes e de agrotóxicos provocam degradação do solo, assoreamento, contaminação e eutrofização dos campos aquosos, a exemplo do Lago Paranoá.

SETORIZAÇÃO AMBIENTAL

A atividade antrópica nos geossistemas provoca variações na dinâmica do meio ambiente. Por isso o Distrito Federal apresenta-se dividido em cinco setores quanto à ação morfogenética: Áreas Ambientais Equilibradas, Áreas Ambientais Sensíveis, Áreas Ambientais em Alteração, Áreas Ambientais Degradadas e Áreas urbanas. Na Ra XIX encontra-se três setores ambientais:

- Áreas Ambientais Equilibradas- correspondem às áreas de paisagens material e energeticamente equilibradas, nas quais os fenômenos de transferência de matéria e de energia são cíclicos, pelo menos para a matéria. A energia captada é totalmente utilizada pelos seus constituintes bióticos. Na Paisagem Natural das reservas protegidas por lei, como é o caso da ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo na RA XIX, e na paisagem Seminatural dos vales dos rios Descoberto e Maranhão. A ação antropogênica é nula ou muito fraca, portanto essas paisagens encontram-se em equilíbrio ambiental.

- trata-se das áreas ocupadas por paisagens exportadoras de energia. Na sucessão natural ou nas sucessões reconstruídas pelo homem (Paisagem Florestada, Paisagem Agrícola, Paisagem de Espaços Abertos), é retirada matéria orgânica, seja vegetal ou animal, que é geralmente utilizada em outras áreas . Um parte maior ou menor da energia inicialmente captada nos limites da paisagem é, portanto, exportada. Ação antrópica atua com intensidade de regular a forte.
- Áreas Urbanas - coincide com a área urbana da cidade.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Embora tendo a sua origem como núcleo urbano desde 1956, a criação da Região Administrativa de Candangolândia ocorreu somente em 1994, através da Lei nº 658/94 e a fixação dos seus limites físico-territoriais pelo Decreto nº 15.513/94.

Até então, a Candangolândia fazia parte da Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, motivo pelo qual a disponibilidade de dados sócioeconômicos desagregados para cada uma dessas regiões mostra-se bastante reduzida.

Os dados demográficos atualizados foram obtidos a partir do Censo Demográfico realizado em 1995 pela CODEPLAN e Administração Regional da Candangolândia. Os dados referentes aos anos de 1980 e 1991, foram obtidos através de tabulação realizada pela CODEPLAN com base nas informações por setores censitários, uma vez que o desmembramento da Região Administrativa de Candangolândia ocorreu após o último Censo realizado pelo IBGE. (CODEPLAN, 1996)

POPULAÇÃO

Em 1980, o Censo Demográfico realizado pelo IBGE registrou na Candangolândia uma população de 3.673 habitantes. Mais recentemente, em 1995, o Censo realizado pela CODEPLAN/ Administração Regional da Candangolândia indicou a existência de 14.970 habitantes, com densidade bruta aproximada igual a 32,84 hab/ha.

No período compreendido entre o Censo de 1991 e o Censo de 1995 a população apresentou um crescimento anual de 1,46%, média muito abaixo da verificada no período entre os anos de 1980 e 1991, que foi da ordem de 13% ao ano.

POPULAÇÃO E TAXA MÉDIA DE CRESCIMENTO ANUAL

Candangolândia: 1980-1995

Anos	População	Taxa média de crescimento anual		
		1980/1991	1991/1995	1980/1995
1980	3.673	13,03	-	-
1991	14.125	-	1,46	-
1995	14.970	-	-	9,82

Fonte: Codeplan/1996

Na análise dos dados por idade, é constatada a predominância de uma população jovem. Entretanto, observa-se que a faixa etária com menos de 15 anos apresentou uma redução significativa na sua participação, caindo de 40,8% em 1980 para 32,1% do total da população da Candangolândia em 1995. O grupo etário de 0 a 4 anos constituía, em 1980, 15,6% da população e em 1995 a sua participação passou para 10,2%

As pessoas com 60 anos ou mais tiveram a sua participação elevada de 3,2% para 3,5% e a faixa etária entre 15 e 59 anos, de 56% para 64,4% no mesmo período.

Em 1980 havia uma predominância de homens entre os residentes, constituindo 51,8% dos moradores. Essa predominância inverteu-se ao longo da década de 80. O Censo de 1991 já evidenciava uma maioria de mulheres, numa proporção de 51,3% e, em 1995 essa proporção passava para 52% da população local. A predominância feminina nesses Censos verificou-se em todas as faixas etárias.

COMPOSIÇÃO DOMICILIAR

Em 1980 existiam 708 domicílios na Candangolândia e uma média de 5 pessoas por domicílio. Em 1995 foram contabilizados 3.803 domicílios e uma média de 4 habitantes por domicílio.

Em 1995 foi constatado que 76,1% das unidades familiares eram chefiadas por pessoas na faixa etária entre 20 e 49 anos, havendo uma predominância de homens na condição de chefes de família. Constatou-se também que 25% dos domicílios contavam com mulheres nessa condição, 885 mulheres ao todo, e destas, 85% não possuíam cônjuges.

Verifica-se ainda, quanto ao nível de escolaridade dos chefes de família, que 9,2% não possuíam nenhum grau de escolaridade, 41,2% não haviam completado o 1º grau, 21,5% haviam concluído o 2º grau e apenas 5,8% possuíam formação superior.

Estes números são indicativos da situação sócioeconômica dos provedores do sustento familiar e também para a formulação de políticas sociais e de fomento econômico, em especial aquelas relacionadas à educação e à geração de emprego e renda.

De um modo geral, o grau de escolaridade apresenta-se relativamente baixo na Candangolândia, como se observa no quadro a seguir:

POPULAÇÃO PESQUISADA POR NÍVEL DE ESCOLARIDADE
Candangolândia - 1995

Escolaridade	Valor Absoluto	%
Pré-escolar	548	3,68
1º Grau incompleto	6827	45,85
1º Grau completo	1606	10,79
2º Grau incompleto	849	5,70
2º Grau completo	2016	13,54
3º Grau incompleto	147	0,99
3º Grau completo	419	2,81
Sem instrução	718	4,82
Não se aplica	1761	11,83
Total	14891	100,0

Fonte: Censo Codeplan / R.A. Candangolândia, 1995

Notas (1) Pessoas de 7 anos e mais que nunca frequentaram escola.

(2) Crianças menores de 7 anos que nunca frequentaram escola.

URBANIZAÇÃO E MOBILIDADE SOCIAL

Os resultados do Censo-95 indicam que 46,2% dos atuais habitantes da Candangolândia são naturais do Distrito Federal e, dentre os não naturais, um terço estão no DF há menos de 10 anos.

A composição populacional de cada localidade do DF decorre em grande parte da mobilidade interna da população. Dos atuais moradores da Candangolândia, verificou-se em 1995 que 88,5% residem no local há menos de 15 anos e somente 2,26% há mais de 30 anos. Cerca de 60% dos moradores já residiram em outras localidades do Distrito Federal.

Informações relativas ao ano de 1984 permitem uma comparação com os dados atuais do Censo-95 e a observação sobre algumas transformações ocorridas nesta localidade nesse período de tempo.

As referências ao ano de 1984 indicam uma realidade diversa da que se verifica atualmente. As habitações eram na sua grande maioria de madeira e em precárias condições de

habitabilidade. Grande parte delas eram cedidas ou alugadas, e em muitos casos registrava-se a existência de até quatro famílias por habitação.(ver Memorial Descritivo do Plano Urbanístico da Candangolândia)

Da infra-estrutura existente, além de energia elétrica havia um precário abastecimento de água através de rede, atendendo a cerca de 60% das habitações. O esgotamento sanitário era feito através de fossas e as águas pluviais e servidas escoadas naturalmente pela superfície. Não havia pavimentação nas vias e o transporte coletivo era efetuado de forma precária por apenas uma linha de ônibus.

A faixa salarial predominante entre as famílias era de 1 a 1,5 salário mínimo, variando de 1 a 10 o número de pessoas por família em idade apta ao engajamento no mercado de trabalho, havendo uma predominância de 1 a 5 pessoas por família nessa condição.

A ocupação no trabalho verificava-se principalmente no funcionalismo público, comércio e serviços domésticos, e o Plano Piloto era o local predominante de trabalho.

Constava no ano de 1984 que parcelas significativas de famílias residiam na área por tempo que variava de 1 a 21 anos e algumas ali se encontravam por mais de 21 anos.

O Censo-95 informa que 88,5% dos atuais habitantes da Candangolândia residem nessa localidade há menos de 15 anos, ou seja, após 1980. Isto significa que grande parte da população recenseada em 1995 já não era a mesma do Censo de 1980. Tal fato poderia explicar as diferenças significativas na participação da população por faixa etária nos Censos de 1980 e 1995. Esta informação evidencia um deslocamento maciço da população que ali residia anteriormente, para outros locais.

Há que se observar que este deslocamento coincide com o período posterior às obras de urbanização efetuadas no local após 1984. Uma hipótese provável para explicação desse deslocamento seria que a urbanização, ao prover a área de infra-estrutura e melhorias urbanas, teria resultado numa valorização imobiliária local. A melhoria nas condições urbanísticas passara a servir como atrativo a uma população com padrão de renda relativamente superior à daquela que residia anteriormente na localidade

Para os antigos habitantes, o local de moradia que antes possuía não mais que um valor de uso, passará a ter, então, um valor comercial. E as opções para o deslocamento dessa população naquela época poderiam ser dadas: por outras localidades dentro do DF, pelas cidades do Entorno do DF, pelos loteamentos clandestinos, e como hipótese mais provável, pela oferta de lotes nos novos assentamentos criados a partir de 1989 por iniciativa do Governo

do Distrito Federal.

A transformação no padrão sócioeconômico da localidade, nesse período de doze anos, é evidenciada ainda pela alteração na tipologia habitacional, como pode ser verificado através de documentação fotográfica referente ao ano de 1984 em comparação aos dias atuais. Observa-se que as casas de madeira deram lugar a habitações de alvenaria com caráter definitivo.

Evidencia-se, portanto, que durante os últimos doze anos, as transformações ocorridas na Candangolândia não se deram na forma de uma elevação do nível sócioeconômico da população residente, mas sim de uma substituição, em grande escala, de uma população por outra, com padrão de renda relativamente mais elevado.

TIPOLOGIA E CONDIÇÃO ATUAL DAS HABITAÇÕES

As informações do Censo-95 indicam que no ano de 1995 uma proporção de 66,8% das moradias encontravam-se concluídas e ocupadas por 67,3% da população. Cerca de 18,3% estavam em construção ou em fase de acabamento, abrigando 19,2% dos moradores e 14,9% das habitações constituíam-se por barracos ou formas improvisadas de moradia, abrigando 13,5% da população.

Do total das habitações existentes, 85,2% são constituídas por um pavimento, 13,2% por dois pavimentos e 1,6% por três pavimentos, sendo comum a existência de edificações nos fundos dos lotes para acomodação de novas unidades domésticas originadas em desmembramentos familiares.

Cerca de 68,6% dos imóveis são próprios dos residentes, 17,9% são alugados, 9,6% são cedidos e 3,9% das moradias ocupam áreas invadidas.

Estas condições imprimem um caráter mais definitivo às moradias, podendo ser um indicativo de fixação da população ou permanência por tempo mais prolongado no local.

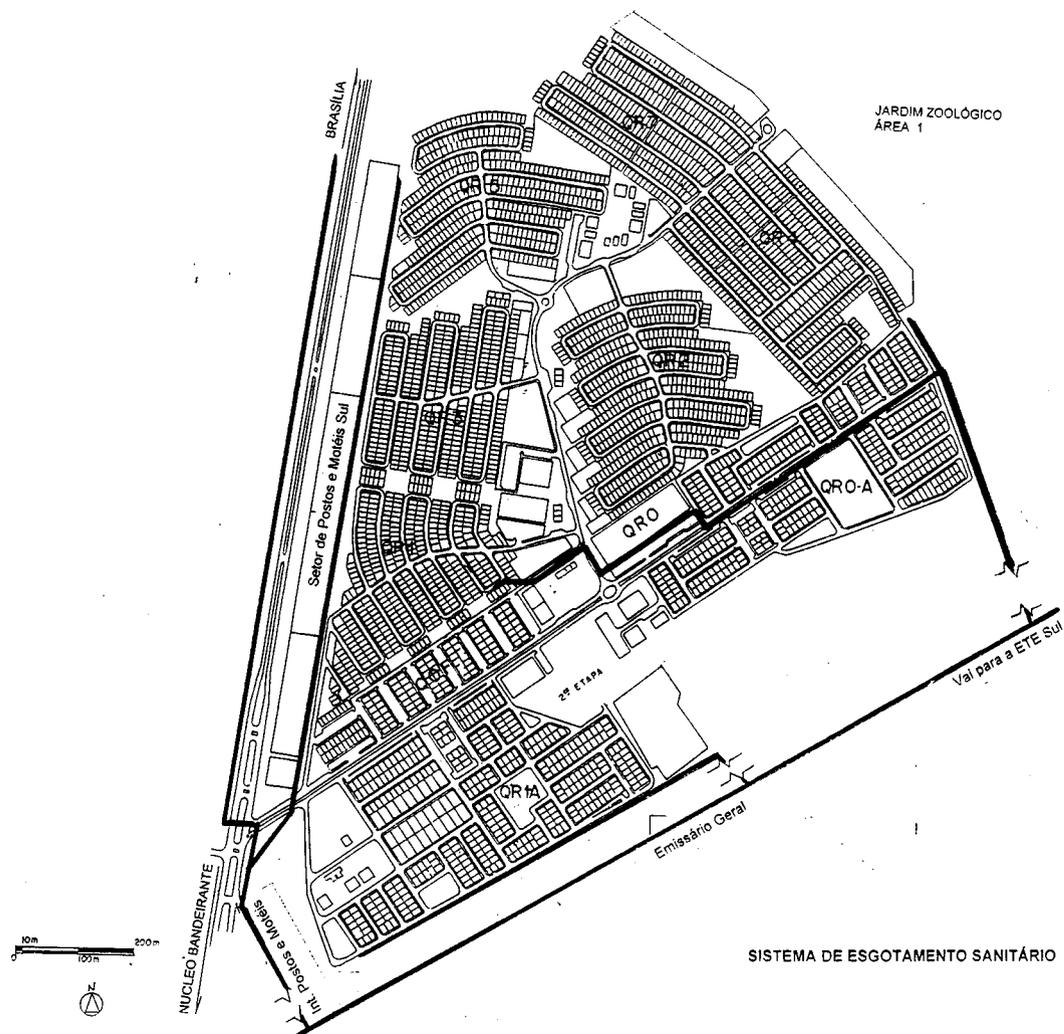
ATIVIDADES ECONÔMICAS

Por ter seu espaço físico reduzido em relação às demais Regiões Administrativas, a Candangolândia sofre também restrições à instalação de novas atividades econômicas bem como à ampliação das já existentes. A única área destinada a atividades econômicas situa-se

na QOF- Quadra de Oficinas da Candangolândia.

Verifica-se uma produção artesanal de móveis e confecções de roupas, tendo sido cadastrados 50 tipos de pequenos empresários, que têm aproximadamente 60% da sua produção comercializada fora da Candangolândia.

No setor de serviços predominam as oficinas mecânicas, serralherias e costureiras. O comércio varejista é considerado precário, sendo provido em parte por outras localidades.

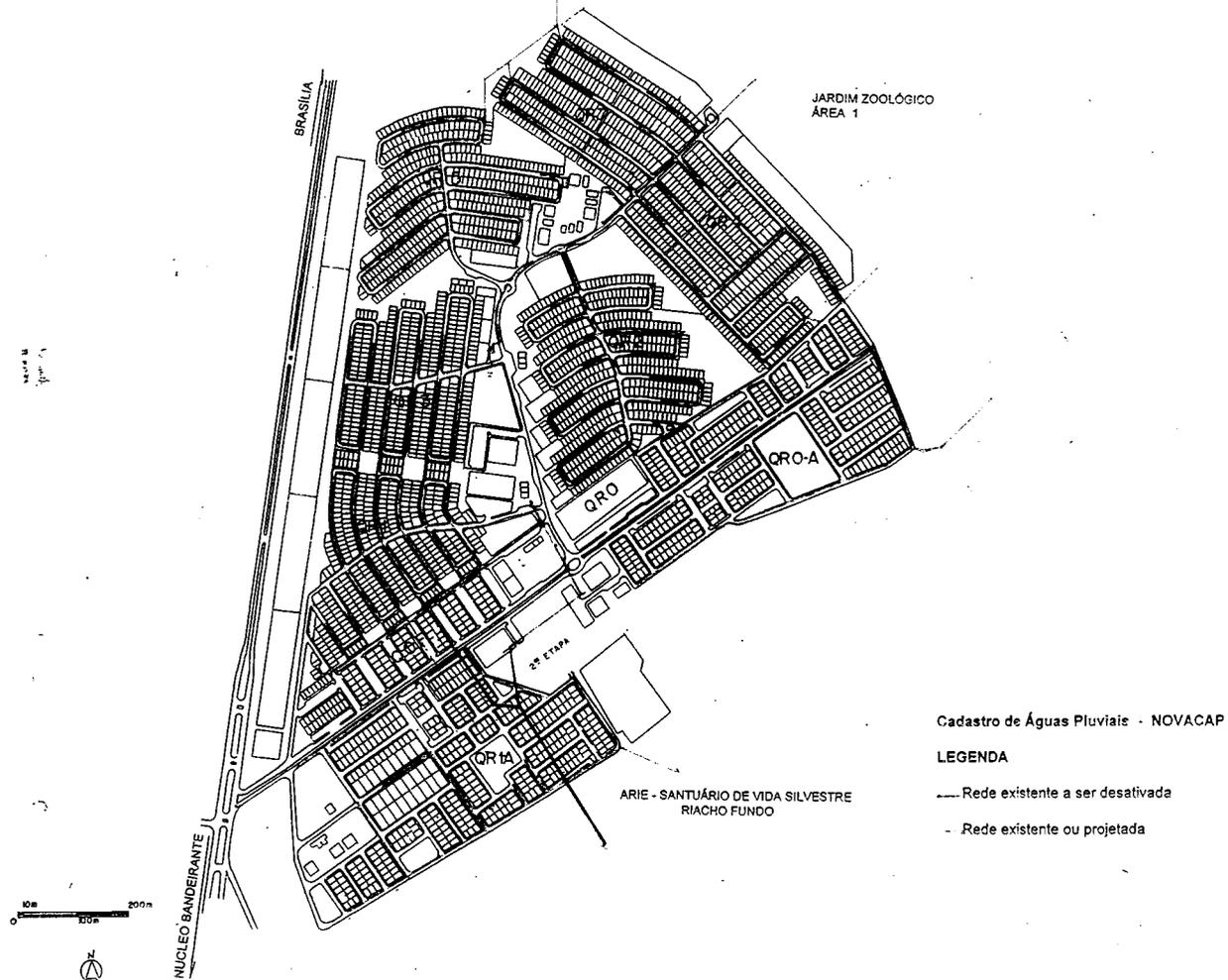
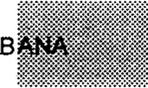


ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O Lago Paranoá (Bacia do Rio São Bartolomeu) é o corpo receptor natural de todos os esgotos gerados na Candangolândia, centralizados na ETE-Sul, com tratamento terciário.

A Região Administrativa da Candangolândia, é quase que totalmente atendida com sistema de coleta de esgoto. Os efluentes são encaminhados ao Emissário Geral e posteriormente para tratamento na ETE-Sul. Parte da localidade utiliza, como destinação final dos esgotos, fossas sépticas com sumidouros.

Não há previsão de ampliação da capacidade de atendimento do sistema de esgotos sanitários, conforme consulta à Caesb.

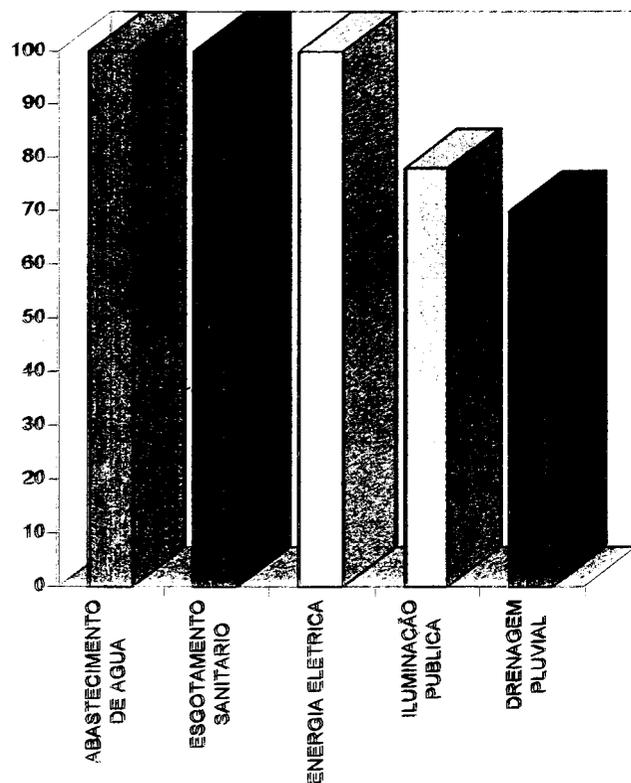


DRENAGEM PLUVIAL

O sistema de drenagem pluvial existente e em implantação atende a cidade da Candangolândia.

A rede que hoje passa sob os lotes residenciais situados na QR1.A será desativada, conforme informou a Novacap.

INFRA ESTRUTURA EXISTENTE



ENERGIA

O Distrito Federal é suprido por energia elétrica proveniente do sistema sul/sudeste por meio de três linhas de transmissão, originárias de Furnas Centrais Elétricas e Itaipu. Duas delas, com 345kva, partem da usina de Itumbiara, na divisa entre Goiás e Minas Gerais, e a outra, com 230kva, procede da subestação Bandeirante, localizada em Goiânia.

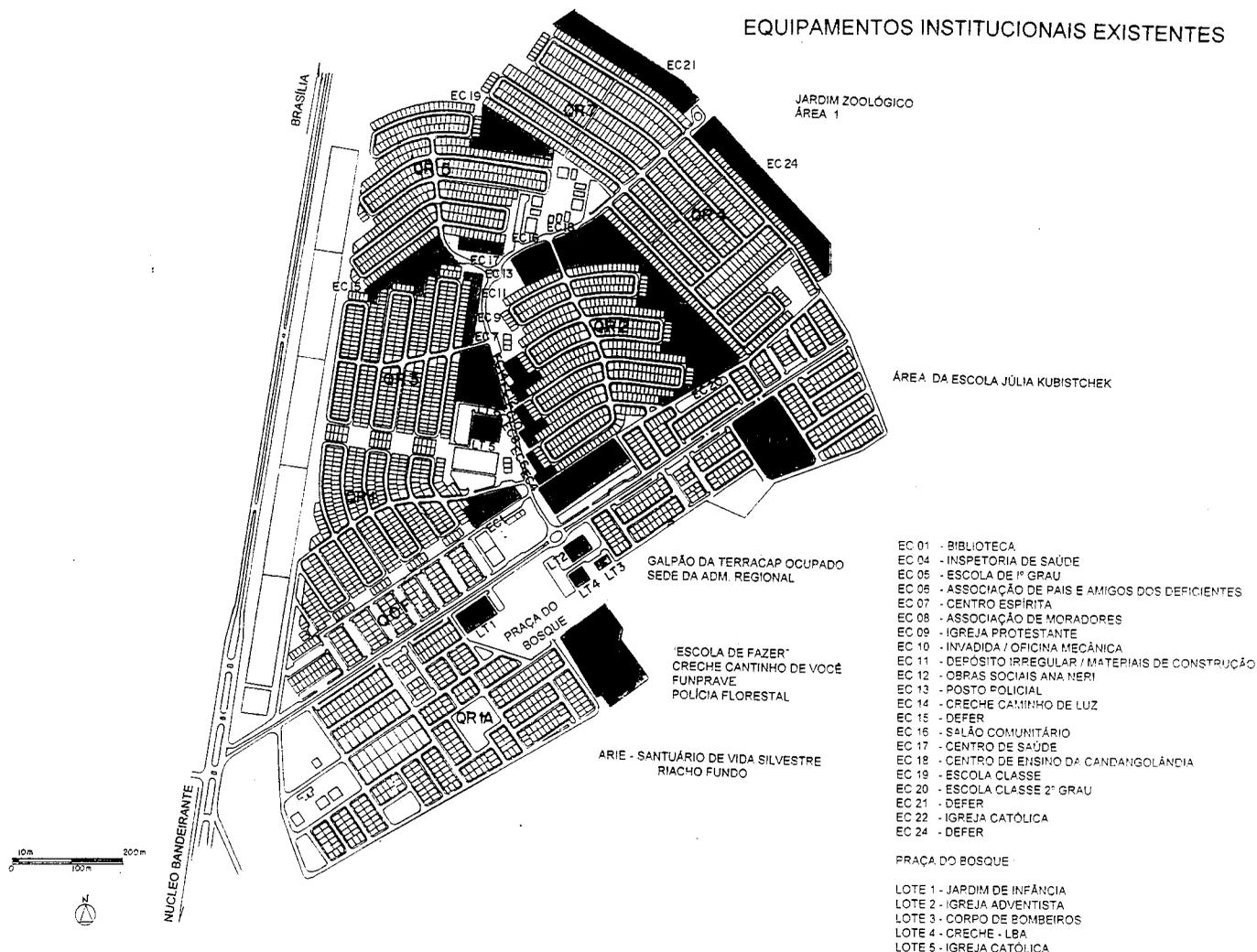
A Candangolândia é totalmente atendida pelo sistema de distribuição de energia elétrica.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O abastecimento de água do Distrito Federal é feito por dois grandes sistemas: Santa Maria/Torto e Lago Descoberto. O abastecimento de água na Candangolândia é feito pelo sistema Santa Maria/Torto que também abastece o Plano Piloto, Cruzeiro, Lago Norte, Guará, Setor de Indústria e parte do Lago Sul.

A Candangolândia é totalmente atendida pelo sistema de abastecimento de água.

EQUIPAMENTOS INSTITUCIONAIS EXISTENTES



Os equipamentos públicos exigem áreas específicas para cada tipo de atividade para funcionarem.

Existem equipamentos que devem estar distribuídos de forma equilibrada pela cidade, pois são voltados para vizinhança e possuem um caráter mais local. É o caso de escolas, creches e praças que devem se situar próximas das áreas predominantemente residenciais.

Outros devem estar localizados estrategicamente com relação a cidade pois a servem como um todo. Como é o caso de algum equipamento de saúde e segurança pública, os terminais rodoviário e parques.

A análise da distribuição dos equipamentos públicos na Candangolândia foi feita a partir da elaboração de um Quadro de Carência de Equipamentos Públicos, baseado na Norma Técnica N° 3/ IPDF para os Indicadores e Índices Urbanísticos no D.F., como vemos no quadro da próxima página.

Como resultado desse processo tem -se a necessidade de criação de algumas áreas para atividades de lazer, saúde e educação.

QUADRO DE CARÊNCIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS						
População: 15.320 habitantes						
ATIVIDADE	TIPO DE EQUIPAMENTO	DIMENSIONAMENTO IDEAL		NÚMERO DE EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS	NÚMERO DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES	NÚMERO DE EQUIPAMENTOS A CRIAR
		EQUIPAMENTO	ÁREA MÍNIMA			
LAZER	Praças de Bairro	1 unid/20.000 hab.	20.000 m2	01	-	01
	Parques de Vizinhança	1 unid/10.000 hab.	6.000 m2	02	-	02
SEGURANÇA	Delegacia	1 unid/50 a 100.000 hab.	6.000 m2	-	-	-
	Postos Policiais	1 unid/20.000 hab.	900 m2	01	01	-
	Comp. Indep. PM	1 unid/200.000 hab.	20.000 m2	-	-	-
	Comp. Corpo de Bombeiros	1 unid/75.000 hab.	4.000 m2	-	-	-
	Batal. Corpo de Bombeiros	1 unid/120.000 hab.	10.000 m2			
SAÚDE	Centro de Saúde	1 unid/30.000 hab.	2.400 m2	01	-	01
	Hospital Regional	1 unid/200.000 hab.	31.000 m2	-	-	-
	Inspetoria de Saúde	1 unid/1555.000 unid.	360 m2	-	-	-
EDUCAÇÃO	Ensino Infantil	1 unid/300 crianças	3.000 m2	09	-	01 lote criado (08)
	Ensino Fundamental	1 unid/1.050 alunos	8.000 m2	03	02	01
	Ensino Médio	1 unid/1.440 alunos	11.000 m2	01	01	01
	Ensino Especial	1 por RA	10.000 m2	01	-	-
SOCIAL	CDS	1 por RA	3.500 m2	01	-	-
	USLI	1 por RA	360 m2	01	-	-
	SINE (CDS)	1 por RA	100 m2	01	-	-
	COSE	1 por RA	3.000 m2	01	-	-
	Casa Aberta	1 por RA	3.000 m2	01	-	-
CULTURAL	Cultura Local	1 unid/20.000 hab.	2.500 m2	01	-	-
	Cultura Global	1 unid/60.000 hab.	20.000 m2	01	-	-

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

A expressão mais evidente da Política Ambiental do Distrito Federal sobre o seu território é o conjunto de Unidades de Conservação e áreas legalmente protegidas. Esta situação torna-se mais relevante quando se sabe que o DF, com uma população superior a 1.700.000 habitantes, possui mais de 95% da população concentrada em áreas urbanas, evidenciando uma forte pressão antrópica sobre os recursos naturais. Neste contexto as Unidades de Conservação - UC's apresentam-se como um instrumento disciplinador da ocupação humana, dentro de uma ótica de desenvolvimento sustentável.

No Distrito Federal essas UC's representam cerca de 42% do território, composto de cerrado, cerradão, campo limpo, veredas, lagos, mananciais, que estão legalmente protegidos. No entanto, 9% apenas do território do DF correspondem a UC's de uso indireto, isto é, unidades onde o ecossistema deve ser protegido de forma integral, sendo a interferência humana a menor possível. O próprio entorno dessas unidades, num raio de 10 km, deve ter sua ocupação disciplinada (Resolução CONAMA nº 13/90).

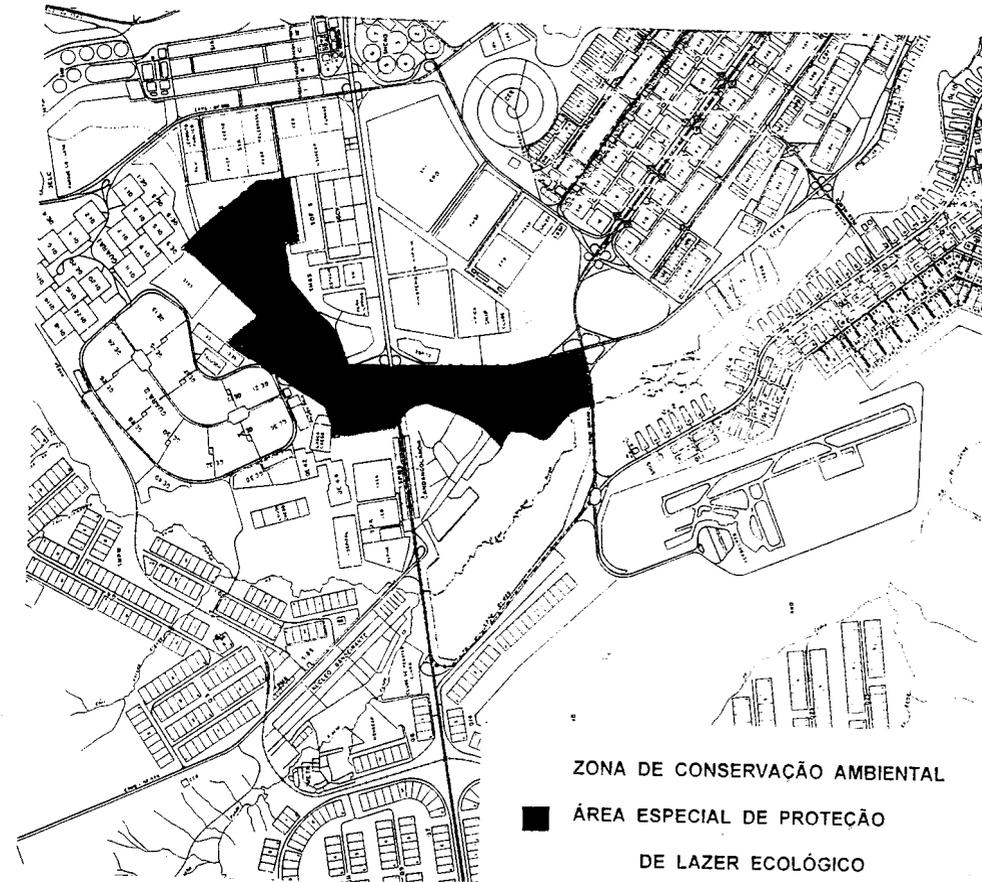
A RA-XIX contém as seguintes Unidades de Conservação:

- APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, criada pelo Decreto nº 9.417, de 21.4.86. As principais características são definidas pela região de chapada entre as cotas 1.100 a 1.200 incluindo trechos intactos de fitofisionomias de cerrado "sensu strictu", campo cerrado, campo limpo de cerrado, cerradão, campo de murundus, vereda, mata-de-galeria e mata mesofítica, sustentando uma grande variedade de espécies de fauna silvestre, entre as quais encontra-se algumas ameaçadas de extinção. Na área da APA estão localizados diversos núcleos urbanos, inclusive de Candangolândia.
- ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo inserida na APA dos córregos Gama e Cabeça de Veado, criada pelo Decreto nº 11.138, de 16.6.88. Entre outras, reúne características únicas que o tornam um santuário de fauna silvestre em Brasília, apesar da qualidade de suas águas. Grande número de pequenas lagoas, charcos, brejos, canais de lama, capoeiras, capões, campos alagados ou úmidos, murundus. Existe grande abundância de alimento vegetal e animal para aves, anfíbios, répteis e mamíferos que para lá afluem. É o principal refúgio de garças, socós, patos, marrecos, saracuras, biguás etc. Entre as plantas destacam-se a cavalinha primitiva, a cedrella adorata var, xerogeiton, a

sascoglohis biflora, uma orquídea e também a rara pharagurapedium.

- Parque Ecológico e Vivencial de Candangolândia, criado pela Lei 1.300, de 16.12.96, tem por finalidade proporcionar recreação e lazer à população em harmonia com a preservação do ecossistema da Região.

Pode-se dizer que Candangolândia é uma ilha dentro de um corredor ecológico muito importante no Distrito Federal. Pois além das Unidades de Conservação passam pela regiões importantes formadores do Lago Paranoá, tais como: córregos Vicente Pires, Guará e Riacho Fundo.



Deve-se ressaltar que nesta região do Distrito Federal, um "sistema" de áreas de proteção ambiental e de lazer já se configura no conjunto composto pela Reserva Ecológica do Guará, o próprio Parque, o Jardim Zoológico, e a ÁRIE - Santuário Sivestre Riacho Fundo.

É importante então, que se faça uma total recuperação de preservação da mata de galeria do córrego Guará, não só por ser uma área preservada por lei, mas também por servir como ligação entre duas Unidades de Conservação próximas: Reserva do Guará e o Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo. A recomposição desta mata, possibilitará o fluxo gênico e a dispersão de espécies entre as duas áreas, atuando como um corredor de fauna.

TRATAMENTO DAS QUESTÕES AMBIENTAIS A NÍVEL DO PDOT (MACROINDICATIVOS)

De acordo com o macrozoneamento proposto pelo PDOT, Candangolândia - RA-XIX é composto de duas categorias de Zona descrita a seguir:

- **Zona Urbana de Consolidação** - é aquela na qual a ocupação deve considerar as restrições do estabelecido para as áreas de preservação do conjunto urbanístico do Plano Piloto de Brasília tombado como Patrimônio Histórico Nacional e cultural da Humanidade; das peculiaridades ambientais das Áreas de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, e de Saneamento para as áreas de Sobradinho, Planaltina e as circunscritas na Bacia do Lago Paranoá.
- **Zona de Conservação Ambiental** - é definida pelo seu caráter de instabilidade, por encerrar ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, merecendo tratamento visando a sua preservação, conservação ou recuperação.

Árie do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo.

Parte de Candangolândia também está inserida em Área Especial de Proteção - 4 Lazer Ecológico. As Áreas de Lazer Ecológico compreendem os parques ecológicos e os monumentos materiais, exceto as cavernas, consideradas áreas de preservação permanente.

Jardim Zoológico.

A QUESTÃO DO RUÍDO GERADO PELO POUSO E DECOLAGENS DE AERONAVES

Um problema ambiental específico da RA XIX relaciona-se à emissão de ruídos na mesma produzidos pelas operações de pouso e decolagem de aeronaves no Aeroporto Internacional de Brasília.

Com relação a pressão de adensamento da ocupação populacional no entorno do aeroporto, que podem ocorrer em decorrência das melhorias a serem introduzidas no terminal de passageiros, manter as restrições de uso e ocupação do solo nas áreas do SHIS, SMDB, SMPW e Setor de Chácaras e o controle do processo de adensamento da área da Candangolândia. Essas restrições e controle devem ter por objetivo evitar que a ocupação populacional do entorno do aeroporto se proceda em direção às áreas críticas, em termos de ruído produzido pelas operações de pouso e decolagem de aeronaves, levando em consideração o planejamento de construção da segunda pista.

O aumento do número de vôos, bem como as características da frota aérea que utiliza o aeroporto foram contemplados nos planos de zoneamento de ruído, e dado do seu caráter fundamental de planejamento, espelham horizontes futuros que apresentam o aproveitamento da capacidade das pistas, em termos do número de movimentos aéreos.

A construção e conseqüente operação de uma segunda pista, prevista no Plano Diretor do Aeroporto Internacional de Brasília e cuja implantação do empreendimento em questão constitui seu elemento básico de apoio, é que trará importantes alterações nas delimitações das zonas sujeitas aos níveis de incômodo de ruído.

A nova configuração beneficiará, de modo altamente significativo as comunidades instaladas no prolongamento da cabeceira 28 R (utilizada preferencialmente para operações de decolagem).

A minimização dos níveis de incômodo sonoro gerados pela operação da pista existente, consiste basicamente no cumprimento das regras operacionais definidas pelo Ministério da Aeronáutica e específicas para o Aeroporto Internacional de Brasília, que restringem a operação de aeronaves mais ruidosas. Por outro lado, outras medidas de controle são definidas pela portaria do Ministério da Aeronáutica nº 819/GMS de 30/10/85, que determina os níveis máximos de ruído aeronáutico a ser observado em todo o território nacional. Os parâmetros são oriundos da OACI- Organização de Aviação Civil Internacional e fixam os níveis máximos de ruído permitidos para as aeronaves propulsadas e turborreação e

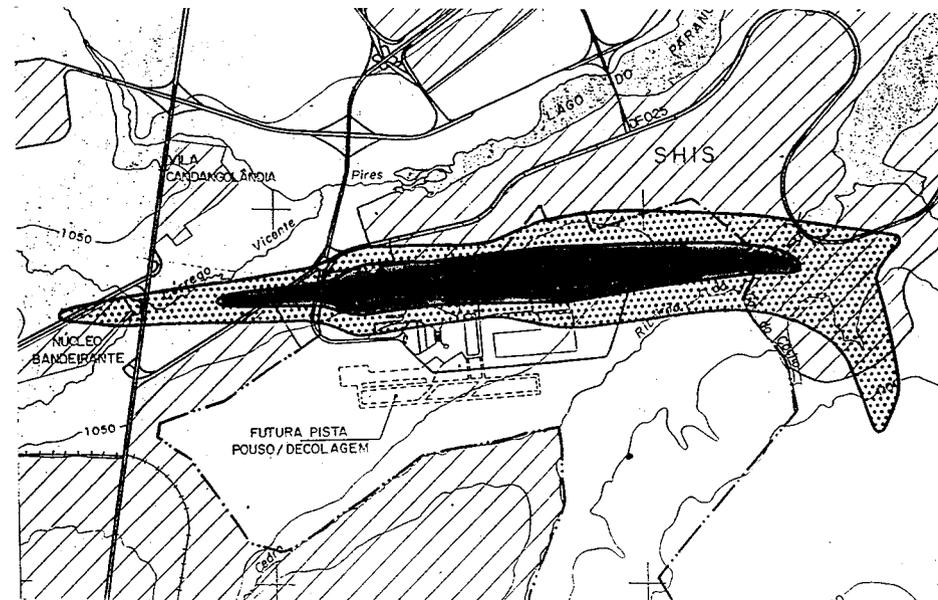
a hélice. Estabelecem restrições graduais de operação a todas as aeronaves cujo ruído aeronáutico se apresenta acima do nível máximo permitido, desde a restrição do horário de operação até a proibição total em todos os aeroportos, fixadas em 01 de janeiro de 1988.

Os padrões e critérios para prevenir a exposição de comunidades ao ruído gerado pelas operações aeroportuárias estão fixados na portaria do Ministério da Aeronáutica nº 1.141/GMS de 08 de dezembro de 1987 que, entre outros atos, aprova o Plano de Zoneamento de Ruído aplicável e aeroportos, previsto no Cap. VII do Decreto Federal nº 83.399, de 03 de maio de 1979.

O Plano de Zoneamento de Ruído é um documento normativo do Ministério da Aeronáutica que estabelece as restrições ao uso do solo nos limites patrimoniais dos Aeroportos e em seus entornos de influência. Está baseado no resultado da aplicação de uma metodologia específica representada graficamente por duas curvas concêntricas, traçadas a partir do eixo das pistas de pouso e decolagem e têm como critério de dimensionamento a categoria de enquadramento das pistas, segundo suas características de tráfego. As curvas denominadas de nível de ruído 1 e 2, determinam 3 áreas (área 1, interior à curva 1; área 2, entre as curvas 1 e 2; e área 3, exterior à curva 2). As áreas 1 e 2 são as que se encontram sujeitas a restrições de uso, em consideração aos níveis de incômodo sonoro a que estão expostas a aplicação prática do Plano de Zoneamento de Ruído possui duas variações: O Plano Básico, que é de aplicação genérica em aeroportos e o Plano Específico, aplicável conforme o artigo 67 da citada portaria e a critério do Departamento de Aviação Civil - DAC, quando existirem condições particulares. No caso do Aeroporto Internacional de Brasília, é aplicável o Plano Específico de Zoneamento de Ruído.

Para caracterização da situação, no que concerne ao incômodo provocado pelo ruído aeronáutico na área da RA-XIX, é apresentado o desenho denominado "Curvas Isofônicas", indicado no Plano Diretor do Aeroporto Internacional de Brasília, elaborado em 1984.

No prolongamento da cabeceira 10L (sentido E-W), a curva de nível de ruído 2 se estende sobre o acampamento do antigo DAE e abrange um trecho do Núcleo Bandeirante, caracterizando um significativo impacto nessas áreas, que apresentam uso predominantemente residencial e alguns equipamentos sensíveis ao ruído, tais como estabelecimento de ensino e templos religiosos.



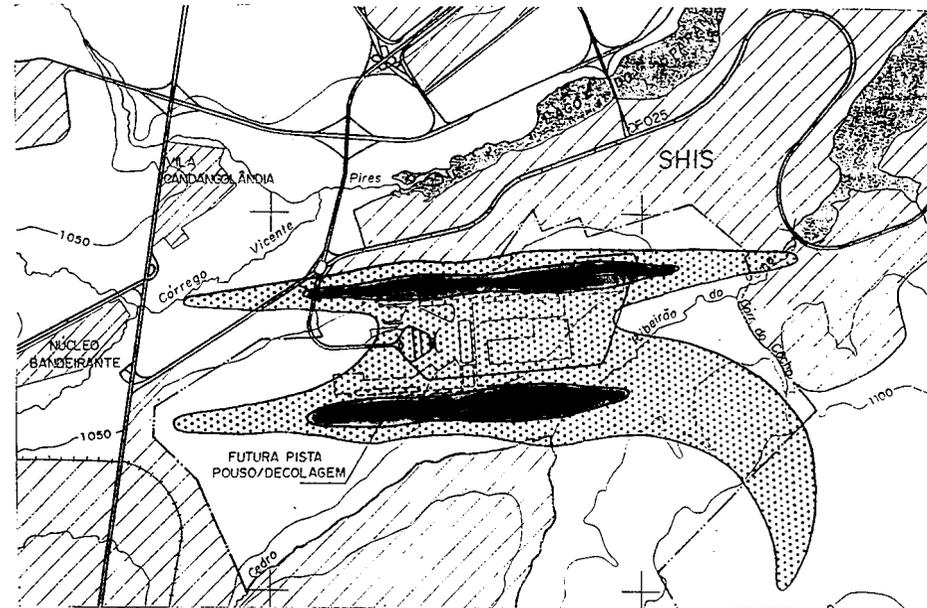
LEGENDA:

-  Zona de ruído I
-  Zona de ruído II

Com o objetivo de reduzir os efeitos do ruído sobre as áreas urbanas, foram desenvolvidos estudos, com base na solução do plano de massa original do aeroporto que previa 2 pistas de pouso e decolagem paralelas.

Estes estudos resultaram no plano específico de ruído para o Aeroporto Internacional de Brasília aprovado oficialmente pela Portaria nº 0629/6M-5 de 02 de maio de 1984 que

estabelece a configuração para as curvas isofônicas considerando o funcionamento de uma segunda pista conforme indicado no desenho a seguir:



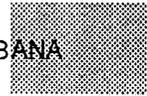
LEGENDA:

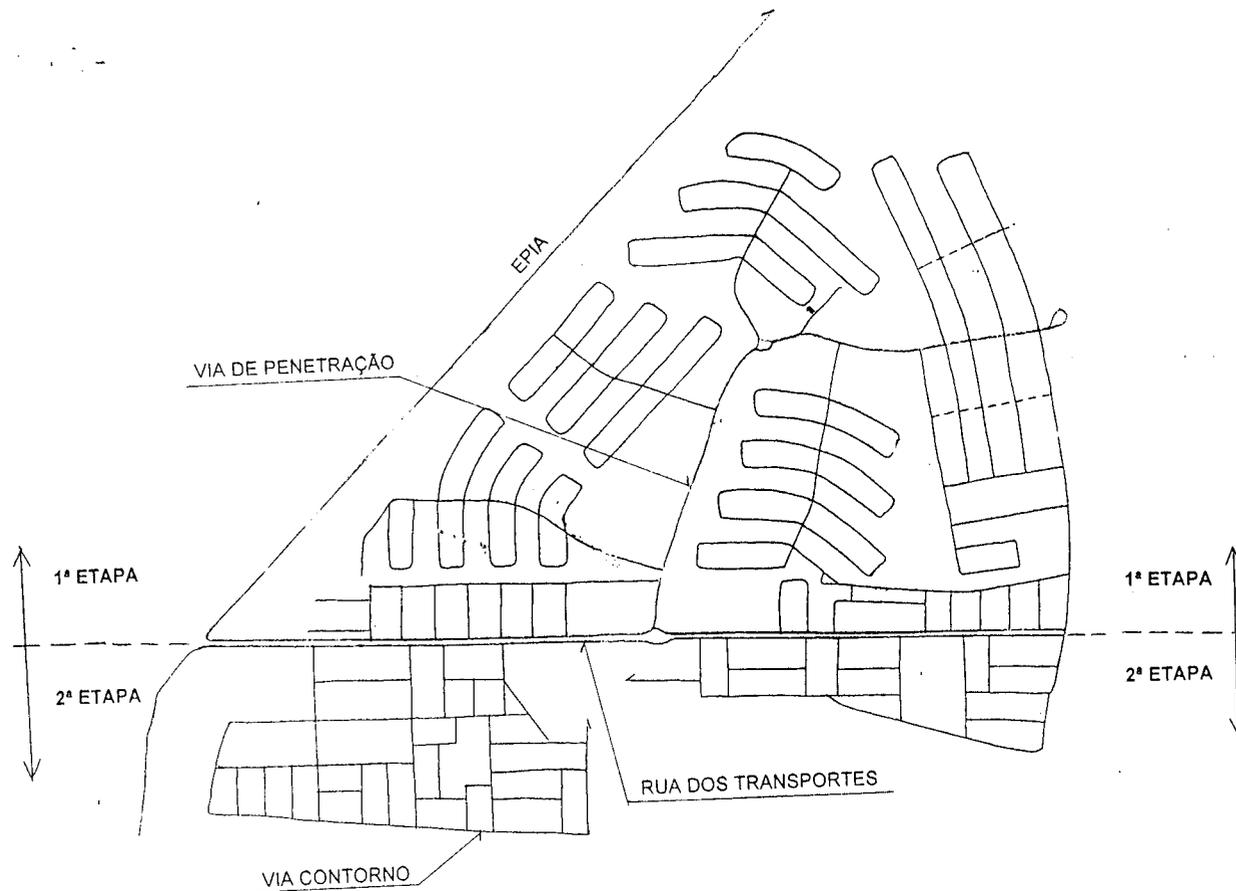
-  Zona de ruído I
-  Zona de ruído II

Esta configuração certamente resultará em uma significativa minimização dos problemas de exposição de áreas urbanas, como no caso da RA-XIX, a níveis inaceitáveis de ruído aeronáutico.

PDL • CANDANGOLÂNDIA • MEMÓRIA
SITUAÇÃO ATUAL DA CANDANGOLÂNDIA

MORFOLOGIA URBANA





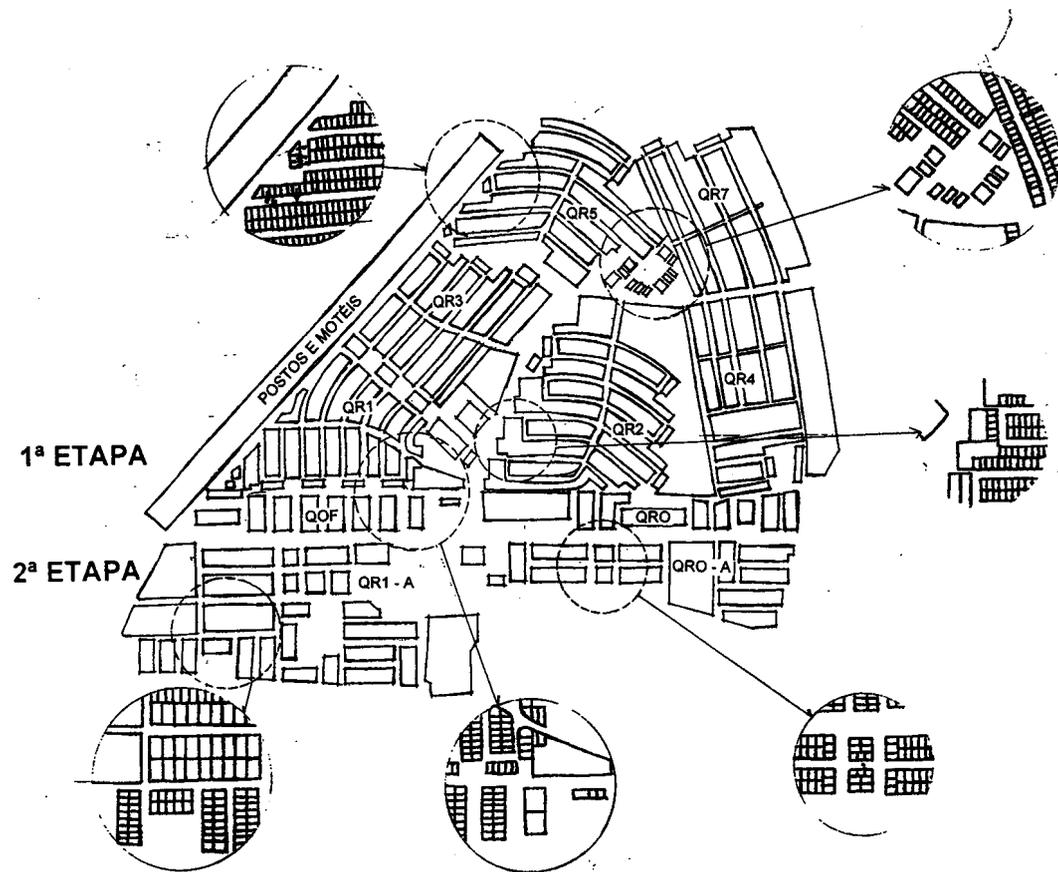
A Candangolândia compõe-se de dois projetos de parcelamento com características morfológicas distintas. No contexto urbano, estas áreas são conhecidas como Primeira Etapa e Segunda Etapa.

Estes setores da cidade foram analisados sob os seguintes aspectos:

MALHA

1ª Etapa - apresenta quadras nitidamente definidas sob a forma de "espinha de peixe", margeadas com grandes áreas ora livres, ora ocupadas, sem ligação direta entre as quadras.

2ª Etapa - apresenta uma malha linear, regular, onde as quadras estão definidas ao longo da via principal (Rua dos Transportes) margeadas pela Via Contorno, ainda inacabada, que delimita o parcelamento.



MACRO PARCELAMENTO

1ª Etapa - conjunto de figuras planas simples e complexas, regulares e irregulares, formada por conjuntos com grande repetição de elementos, de dimensões homogêneas; subdivididas nas Quadras QR-1, QR-2, QR-3, QR-4, QR-5 e QR-7.

2ª Etapa - conjunto de figuras planas simples, regulares, formada por conjuntos com grande repetição de elementos, subdivididas nas Quadras QRI-A, QROA, QRO e QOF.

MICRO PARCELAMENTO

1ª Etapa - Lotes regulares e irregulares e projeções de uso múltiplo entre as QR-5 e QR-7. Os lotes possuem as seguintes áreas médias:

Residenciais - 150 m²

Comerciais - 150 m² a 400 m²

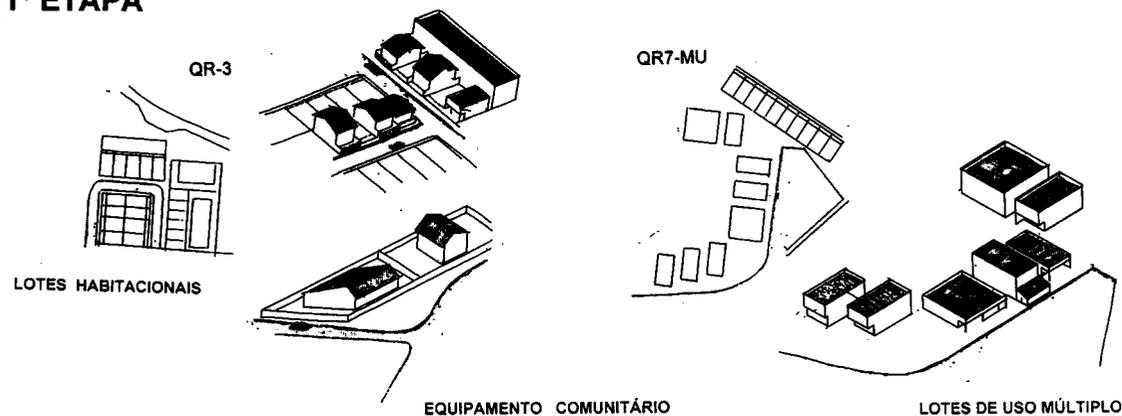
Institucionais - 1.200 m² a 2.560 m²

2ª Etapa - Lotes regulares com áreas médias equivalentes a:

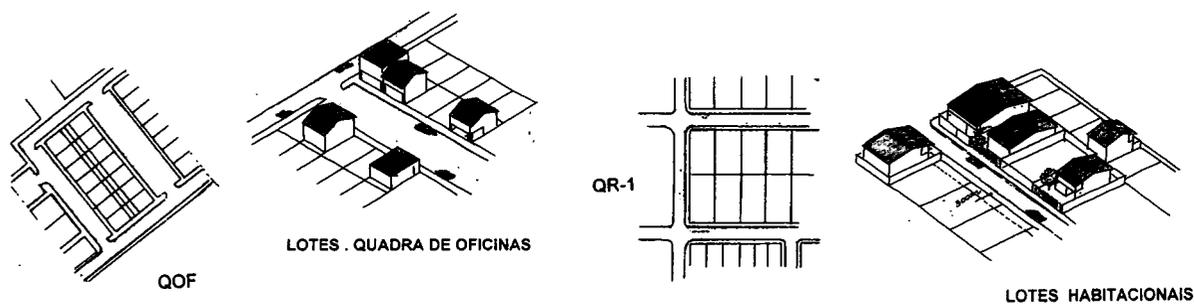
Residenciais - 125 m²

Comerciais - 150 m²

1ª ETAPA



2ª ETAPA



Institucionais - 1.000 m² a 5.000 m²
RELAÇÕES DA EDIFICAÇÃO COM O LOTE E O ESPAÇO PÚBLICO

LOTES HABITACIONAIS - 1ª ETAPA

Afastamento Frontal = 1,50m
Transição Público/Privado - Forma indireta
(invasões das calçadas com grades)

LOTES DE EQUIP. COMUNITÁRIOS - 1ª ETAPA

Afastamento Frontal/Fundos = 3,00m
Afastamentos Lateral = 5,00m
Transição Público/Privado = Forma Indireta
(com muros, grades , etc.)

LOTES DE USO MÚLTIPLO - 1ª ETAPA

Projeção
Transição Público/Privado - Forma Direta
(com alguns exemplos de galerias)

LOTES HABITACIONAIS - 2ª ETAPA

Afastamento = 3,00m
Transição Público/Privado = Forma Indireta
(grades e muros)

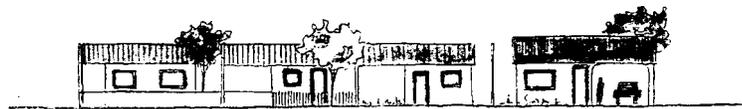
LOTES / QUADRA DE OFICINAS QOF 2ª ETAPA

Transição Público/Privado = Forma Direta
sem afastamento obrigatório.

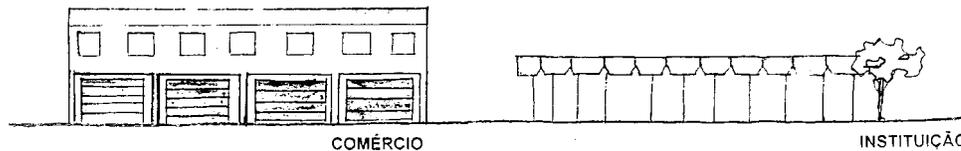
1ª ETAPA



HABITAÇÃO



HABITAÇÃO



COMÉRCIO

INSTITUIÇÃO

2ª ETAPA



HABITAÇÃO



INSTITUIÇÃO

TIPOLOGIA EDÍLICIA

Habitação

Repetição de elementos de fachada com casas de modelo original da época do assentamento com um pavimento, linhas retas, sem variação tipológica e dimensões predominantemente horizontal. Uso basicamente da alvenaria e telha de zinco, na 1ª etapa do parcelamento.

Edificações de dois e três pavimentos com alguma variação tipológica, com emprego de materiais e volumetria diversos.

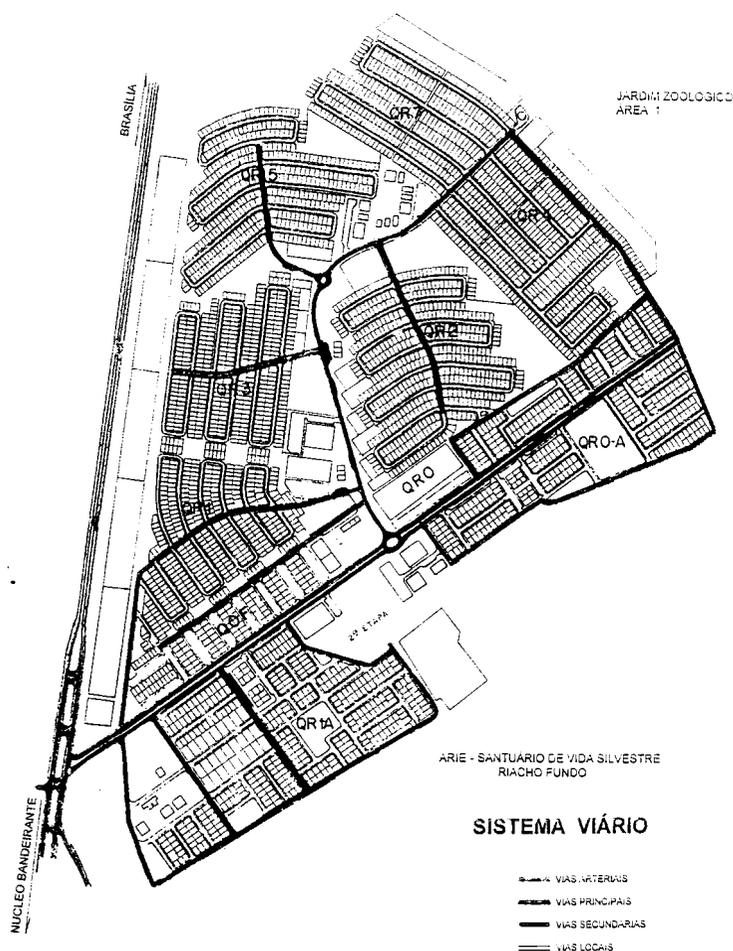
Grande número de grades ao longo das calçadas, descaracterizando os espaços públicos.

Comércio

Apresenta superfícies planas, com dimensões predominantemente horizontais, sem ritmo definido, sem variação de texturas e cores, volumetria tipo "caixote".

Instituição

Caracterizada pelo uso do concreto em estruturas pré-moldados, superfícies planas e dimensões horizontais com elementos repetidos.



SISTEMA VIÁRIO

A hierarquização viária na Candangolândia é deficiente, apresentando descontinuidade do sistema viário principal e secundário.

A Via Contorno é descontínua em diversos trechos, dentre eles: entre a QRI-A e QRO-A (Praça do Bosque) e da QOF até a QR.4. Apresenta características físicas de via local e abriga funções de via coletora, tal como itinerário de transporte coletivo.

A Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA (DF 003), classificada como via arterial margeia a Candangolândia exercendo grande influência sobre a cidade. O único acesso viário à localidade se dá através desta via.

A estruturação da malha viária consiste nas vias principais, Rua dos Transportes e na Via de Penetração, que funcionam como “espinha dorsal” da cidade. São complementadas pelas vias secundárias de acesso às quadras.

A distribuição do tráfego é feita por meio de “looping” nas vias locais e semelhante ao sistema “cul de sac” nas vias secundárias.

As vias tem as seguintes dimensões e características:

EPIA	Pista dupla, com duas faixas de rolamento e acostamento em cada sentido, com canteiro central. Existência de diversas interferências de acessos aos lotes do Setor de Postos e Motéis - SMP e o acesso à cidade da Candangolândia. A travessia de pedestres é feita por meio de passarela aérea.
Rua dos Transportes	Pista dupla com 7,00 m de largura em cada sentido e canteiro central.
Via de Penetração	Pista simples com 7,00 m de largura, com tráfego nos dois sentidos.
Vias secundárias	Pista com 6,00 m de largura e tráfego nos dois sentidos.
Vias locais	Pista com 6,00 m de largura na 1ª etapa e 7,00 m na 2ª etapa. Sentido duplo de circulação.

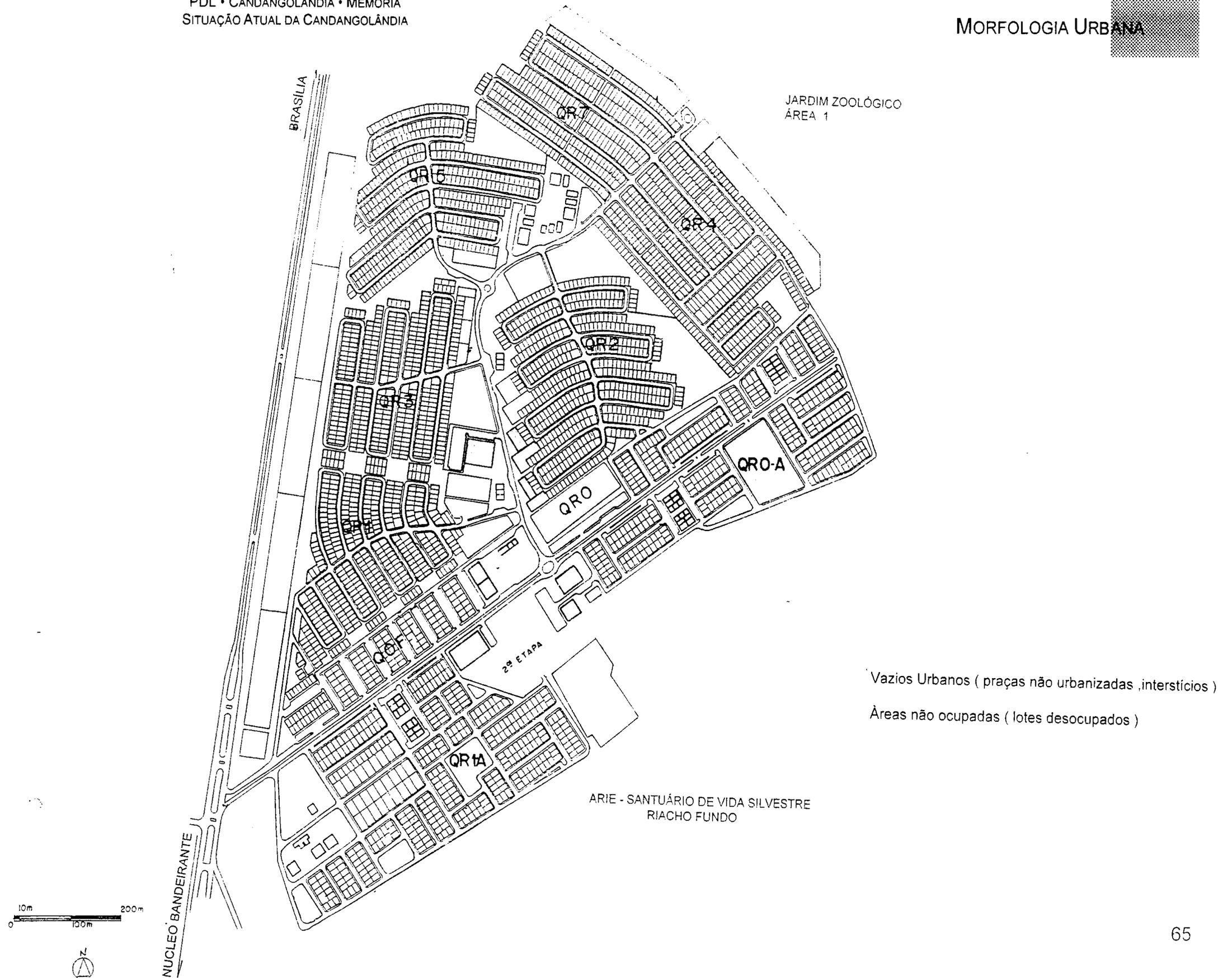
O acesso principal foi reestruturado recentemente pelo DER, levando em consideração estudos desenvolvidos visando a melhorar a capacidade da via.

Quanto aos equipamentos para o transporte coletivo, observa-se a existência do Terminal Rodoviário Urbano ao final da Rua dos Transportes, e abrigos para passageiros de ônibus nas vias principais.

Observa-se a existência de transporte alternativo, cujo itinerário é feito pelas vias principais e secundárias, bem como na via local da QR.4.

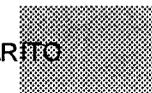
No que se refere à capacidade das vias, constata-se que a EPIA está com capacidade inferior à demanda. Isto ocorre principalmente no trecho do SMP, por acumular o tráfego local do setor mais o tráfego de passagem. A EPIA é o principal acesso de Brasília e a grande estruturadora do sistema viário do Distrito Federal.

A Via de Penetração e as vias secundárias de acesso às quadras residenciais encontram-se com a capacidade inferior à demanda verificada.



PRIMEIRA ETAPA

NGB 116/87	LOCALIZAÇÃO	USO PERMITIDO	AFAST.	TmáxO	Tmáx C	PAVIMENTOS	DIVISAS	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
	QR-3/QR-5	Uso Múltiplo: comércio/ prestação de serviços. Residencial: exclusivamente no pav. superior	Não é obrigatório	100%	200%	2 pav. Subsolo: optativo (o Subsolo não pode se cons- tituir em pav. independente. Térreo: uso exclusivamente comercial. Pav. Superior: optativo dest. a comércio e/ou prestação de serviç ou, unica-mente residencial	Galerias: todos os módulos de lojas deverão possuir uma galeria frontal e outra posterior com 2,5m de largura. Acesso ao pavimento superior deverá ser independente do acesso às lojas.	8,5m (incluindo caixa d'água).
	QR-1/QR-3/QR-5/ QR-2/QR-4/QR-7	Equipamentos comunitários . Atividades recreativas, culturais, educacionais, religiosas, associativas, teatros, cinemas, museus públicos ou privados	Frontal e fundos: 3,00m Lateral: 5,00m . Os berais de cobertura poderão avançar até no máximo 1,00m sobre os afastamentos obrigatórios.	50% salvo os lotes destinados a recreação e a igreja com as seguintes deter-minações: para EC 03 - destinado a campo de futebol, será permitido a construção de vestiários e depósitos até o limite máximo de 150,00m2 de área construída. (EC 15, EC 21 e EC 24).	100%	2 pavimentos	Cerca viva, com altura máxima de 1,80m, em todas as divisas. . É permitido construção de muros com altura máxima de 1,80m somente nas divisas com lotes habitacionais mistos. Ec 22 - Igreja - não é permitido a vedação de sua área com barreiras físicas.	Estacionamento interno mínimo/ proporção de uma vaga para 50m2 de construção
	EC 14 - QR 2		Frontal /Fundos- permanece o mesmo. Lateral Direita-3,00m Lateral Esquerda- permanece o mesmo.	52%				
	QR 03 AE 05		Lateral- 3.60m. Fundos - 3,00m Frontal - 10,00m					



PRIMEIRA ETAPA

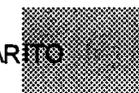
NGB	LOCALIZAÇÃO	USO PERMITIDO	AFAST	TmáxO	TmáxC	PAVIMENTOS	DIVISAS	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	ACESSOS
	QR 1/ QR 2/ QR 3/ QR 4/ QR 5/ QR 7	Opção de uso misto desde que não seja suprimida a utilização residencial/ comercial. Prestação de serviços	Quando existirem aberturas/ 1,50m entre a edificação e essa divisa. Os beirais de cobertura poderão atingir no máximo 1/3 do afastamento lateral e fundos.	TmáxO = 80% A área permitida para comércio é de no mínimo 50,00m ² como comércio de apoio.	150%	2 pav. Subsolo optativo é permitido a utilização do subsolo com ocupação e usos iguais ao pav. térreo,	Frente - muros ou cercas com altura máx. de 1,20m. Em caso de grades a altura poderá atingir 2,00m. Laterais e fundos - muros ou cercas com altura máx. de 2,00m	8,50m (incluindo caixa d'água)	Deverão ser previstos acessos independentes para atividade residencial e comercial
	QR 1/ QR 2/ QR 3/ QR 4/ QR 5/ QR 7	Uso misto isolado		100 %	200 %	Térreo - destinado a comércio e/ou residência. Pav. superior optativo exclusivamente para residências. O subsolo não pode se constituir em pav. independente do térreo. Lotes de Uso Misto Isolado (MI) - dest. a comércio e prest. de serviços ou apenas residências. Não será permitido o uso das duas atividades ao mesmo tempo.	Será optativa a construção de marquises. QR de uso misto - a marquise deverá ter no máx. 1,00m de largura na frente ou lateral voltadas para via pública, com altura mín. 2,40m e máx. de 3,00m. MI - a marquise deverá ter no máx. 1,50m de largura nas fachadas voltadas para vias públicas, com altura máx. de 3,00m.	7,00m (excluindo caixa d'água)	
	QR 1/ QR 2/ QR 3/ QR 4/ QR 5/ QR 7	Exclusivamente residencial	Frontal - 1,50m Lateral e fundos - 1,50m quando houver abertura, terraço ou varanda. Beirais poderão avançar até no máx. 1/3 dos afastamentos laterais e fundos e 1,00m no afastamento frontal.	80%	150%	2pav. Subsolo não é permitido	Frente - muros ou cercas com altura máx. de 1,20m ou 2,00m no caso de grades. Laterais e fundos - muros ou cercas com altura máx. de 2,00m.	8,50m	

As Normas de Edificação, Uso e Gabarito da Candangolândia são rígidas e restritivas, prejudicando o desenvolvimento econômico e social da cidade e estimulando o crescimento de situações irregulares.

Estas normas devem ser reavaliadas de modo a permitir maior liberdade e criatividade nas formas de construir.

Para facilitar uma leitura global das atuais normas da Candangolândia, elaboramos um quadro síntese.

PRIMEIRA ETAPA
SEGUNDA ETAPA

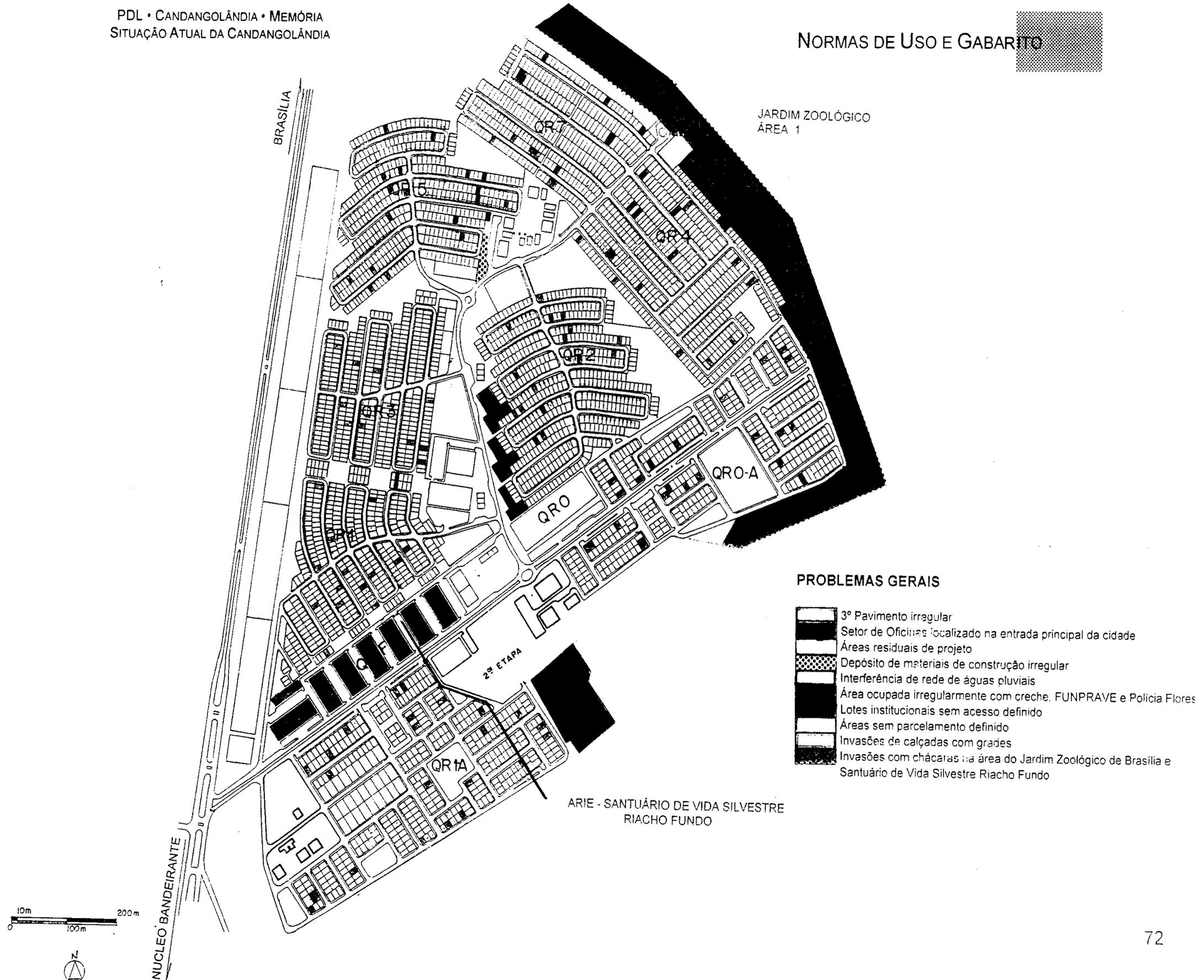


SEGUNDA ETAPA

NGB	LOCALIZAÇÃO	USO PERMITIDO	AFAST.	TmáxO	TmáxC	PAVIMENTOS	DIVISAS	ACESSO
107/89	QOF - Conj. A,B,C,D,E,F,G,H,I	Comercial: Prest. serviços exceto PAG/PLL para o conj. "B" - lotes pares de 2 a 16. Comercial: bares, restaurantes, consumo excepcional eventual. Residencial para todos os lotes	-	80%	-	2 Pav. 1º Pav.: Uso comercial 2º Pav.: Hab.Unifamiliar Subsolo: optativo	-	Acesso ao pav. superior deverá ser independente do acesso às lojas.
112/89	QRO-Conj.VC,A,B,C,D,E,F,G,H,QROA-Conj.VC,RT,A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K. QRI-A, Conj. A a Y Via Contorno Rua do Sossego Rua dos Engenheiros	• Residencial	Frente: 3,00 Fundo: - L.Dir.: - L.Esq.: -	70%	140%	2 Pavimentos Subsolo: não é permitido	Tipo grade, alambrado ou misto (frontal, lateral, contínua à via). Tipo cerca viva ou muro nos fundos e laterais	-
113/89	- Quadra QRO - Conj. comercial lotes 1 a 10 - Quadra QROA - Conj. comercial lotes 1 a 14 - Quadra QRI/A - Conj. Lotes 1 a 14	- Comercial: - Comércio de bens (mercadorias) - consumo alimentar - consumo pessoal, saúde - consumo eventual com exceção de centro comercial local, magazine e supermercado. - Prestação de Serviços: Bares, restaurantes e congêneres (bar/lanchonete), serviços pessoais e domiciliares, serviços de conservação e reparos. - Residencial	Frente: - Fundo: - L.Dir.: 1,50m L.Esq.: -	70%	140%	2 Pavimentos 1º Pav.- Uso Unifamiliar 2º Pavimento Subsolo: optativo	-	Acesso ao pav. superior ser independente do acesso às lojas.
114/89	Praça da Caixa Forte - lotes 1 e 2	- Comercial: - Prestação de Serviços - Restaurante e similares	-	100%	100%	1 Pavimento Subsolo: optativo (ocupação máx. = 100%)	-	-
115/89	Praça da Caixa Forte - lotes 3,4 e 5.	- Institucional Agência Postal (lotes 4 e 5) Posto Telefônico - Comercial (lote 2) - Prestação de Serviço: (lote 3) - Serviços financeiros: - Agência bancária	-	100%	100%	1 Pavimento Subsolo: optativo (ocupação máx. = 100%)	-	-

NGB	LOCALIZAÇÃO	USO PERMITIDO	AFAST.	TmáxO	TmáxC	PAVIMENTOS	DIVISAS	ACESSO
116/89	Praça do Bosque - lote 1	- Institucional - Ensino Seriado - Pré-escolar e 1º grau	Frente: 5,00 Fundo: 5,00 L.Dir.: 5,00 L.Esq.: 5,00	60%	100%	2 Pavimentos Térreo + 1 pavimento Subsolo: optativo	Área verde mínima = 15% do tipo grade ou alambrado do tipo cerca viva ou misto, garantida um mínimo de 70% de transparência visual	-
117/89	Praça do Bosque - lote 2	- Institucional - Templo Religioso ou filosófico	Frente: 5,00 Fundo: 5,00 L.Dir.: 5,00 L.Esq.: 5,00	50%	89%	2 Pavimentos	Área verde min. = 20% do tipo grade ou alambrado do tipo cerca viva ou misto, garantida um mínimo de 70% de transparência visual.	-
118/89	Praça do Bosque - lote 3	- Institucional - PMDF - Polícia Militar, Delegacia, Posto de Identificação. - CBDF - Unid. de Combate a Incêndio	-	100%	100%	1 pavimento	-	-





APREENSÃO DO ESPAÇO URBANO

Foram escolhidos percursos, definidas a partir das duas etapas da cidade

Este trabalho de observação de campo registrou os problemas que mais se destacam na cidade.

Foram observados elementos que constituem a paisagem urbana da Candangolândia, tais como tipologia das edificações, vegetação, pavimentação e qualificação do espaço urbano a partir da escolha de percursos definidos nas duas etapas da cidade.

Este processo de conhecimento da cidade é de extrema importância para uma melhor percepção da realidade urbana das cidades.

Toda comunidade tem necessidades decorrentes do nível econômico, da forma de vida, do ambiente natural e da maneira que ela apreende o espaço urbano.

É necessário que caracterizemos esses problemas sempre levando em conta as causas para que possamos intervir em toda estrutura urbana.

PRIMEIRA ETAPA

Atividades fora do zoneamento como serralherias, principalmente na QR-5 ,onde ocupam parte da via pública.

Dificuldade de acesso de veículos provocando desconforto aos moradores com ruídos e poluição.



Existência de lotes residenciais utilizados como depósito de sucata.

Significativo número de pequenos comércios fora do zoneamento original como mercados, locadoras de vídeo, etc.

Ruas que dão acesso às Quadras QR-1, QR-2, QR-3, QR-4, QR-5 E QR-7 com tipologia de comércio consolidada .

Os espaços configurados pelas edificações acompanham o traçado das vias.

Ausência de espaços destinados a prestação de serviço como clínicas médicas, academias de ginástica, áreas para abrigar atividades de prestação de serviços de médio e grande porte.

As áreas públicas ao longo da Via de Penetração em frente das instalações como creches, associações, escolas, templos e alguns comércios sem urbanização.





Áreas sem urbanização em torno dos equipamentos comunitários propiciam invasões como a que acontece na QR-2 e QR-5, onde existem depósitos de materiais de construção em área pública.



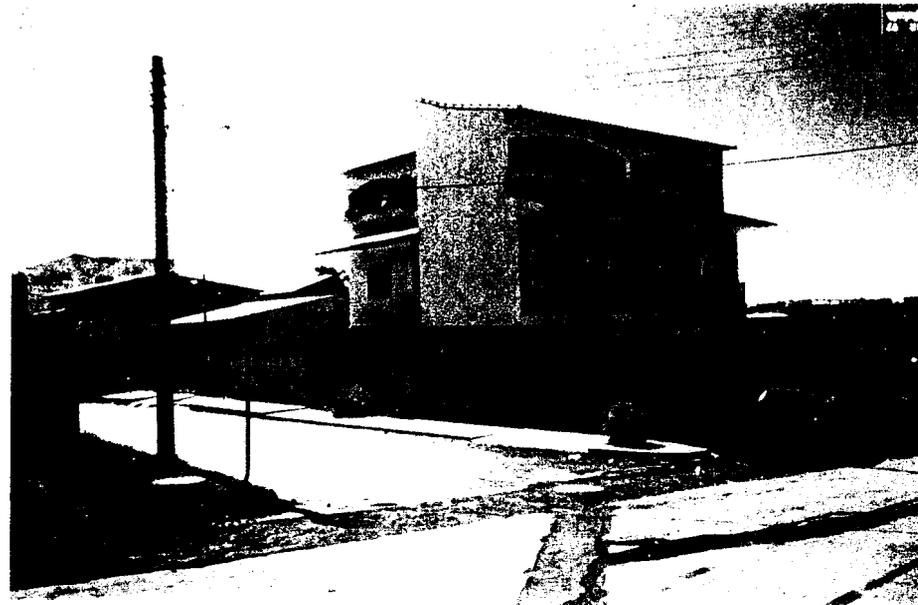
Parte dos lotes EC 21 e EC 24 situados na QR-4 e QR-7, destinados ao DEFER, invadidos por chácaras situados dentro do Jardim Zoológico.

Áreas ocupadas com invasões sem nenhuma característica de hortas comunitárias a que foram destinadas.

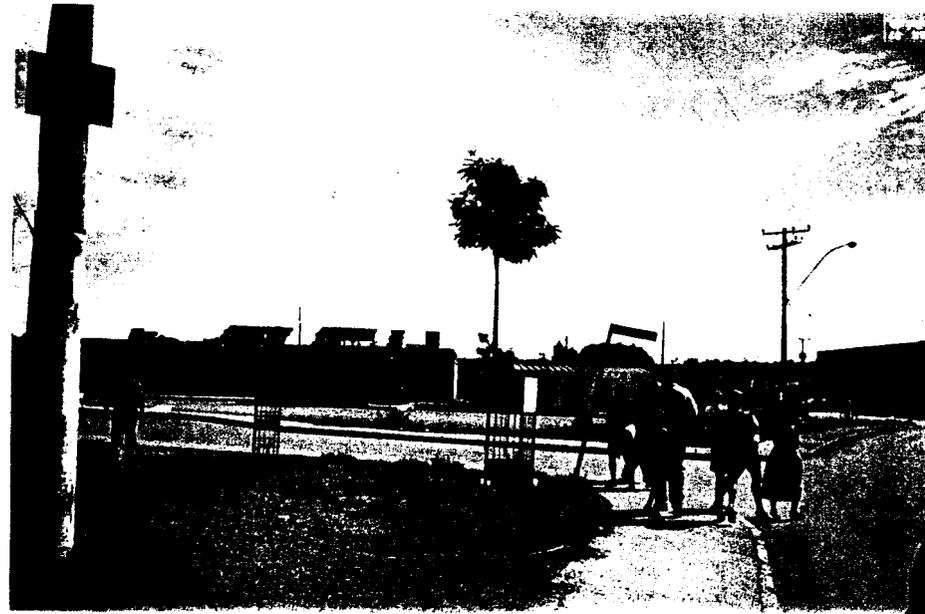
Existência de esgoto na rua, criação de suínos dentro das chácaras próximas ao Córrego Guará, cercas das chácaras dentro da poligonal urbana. Das 45 chácaras existentes, 16 estão desocupadas.



Edificações com três pavimentos em
desacordo com as normas vigentes.



Edificações de uso múltiplo e uso misto
localizado próximo a QR-3 e QR-7 com
tipologia de comércio, prestação de serviço
tipo "caixote" regulares com desníveis na área
central.



Silhueta marcada por edificações de até três pavimentos apresenta um único ponto alto na QR-5 marcado por uma árvore (Guapuruvú).

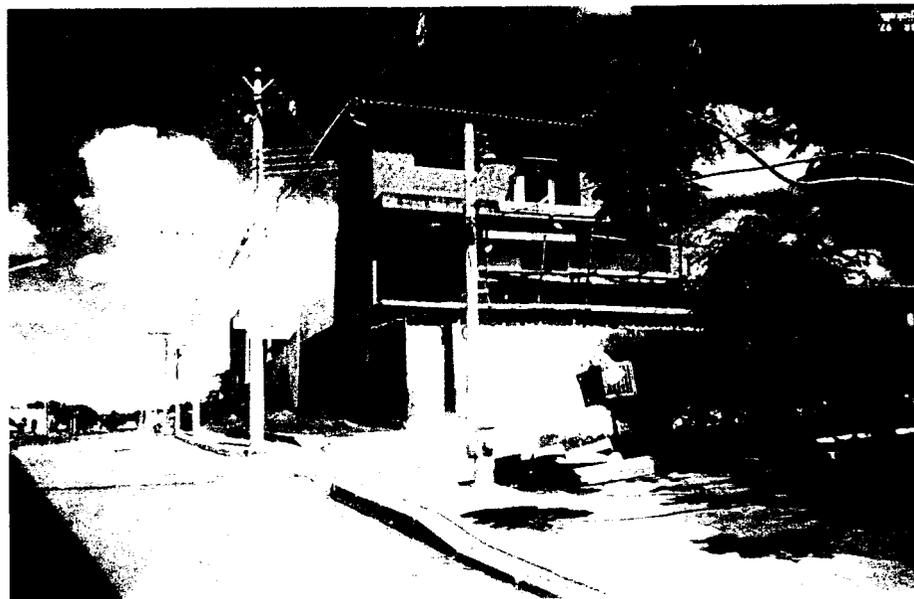


As áreas destinadas a Praças não estão sendo utilizadas como proposto no projeto original, não se configuram espaços vivenciais pois os fundos e laterais de lotes residenciais voltados para as mesmas.

Os espaços são desqualificados sem mobiliário urbano, árvores, pavimentação etc

Edificações da 1a. Etapa com tipologia característica de média e baixa renda (um a três pavimentos).

Calçadas invadidas por grades, dificultando o livre deslocamento de pedestres.



O desenho das Quadras QR-1, QR-2 e QR-5 configuram espaços que futuramente, após sua urbanização, constituir-se-ão em áreas ricas em efeitos como profundidade, surpresa. Hoje encontram-se totalmente desqualificados.

SEGUNDA ETAPA

A 2ª ETAPA da Candangolândia corresponde a antiga área denominada VELHACAP, onde foi instalado o 1º cofre, a Penitenciária e a 1ª Escola de Brasília.

Diversas áreas foram consideradas no projeto, de forma a preservar espaços de valor histórico e urbano.



A Praça do Cofre com alguns resquícios do 1º Cofre.

Área com densa vegetação arbórea
se destaca dentro da paisagem urbana.



Polícia Florestal situada na antiga
Penitenciária denominada Escola do Fazer,
próxima a chamada Praça do Bosque:

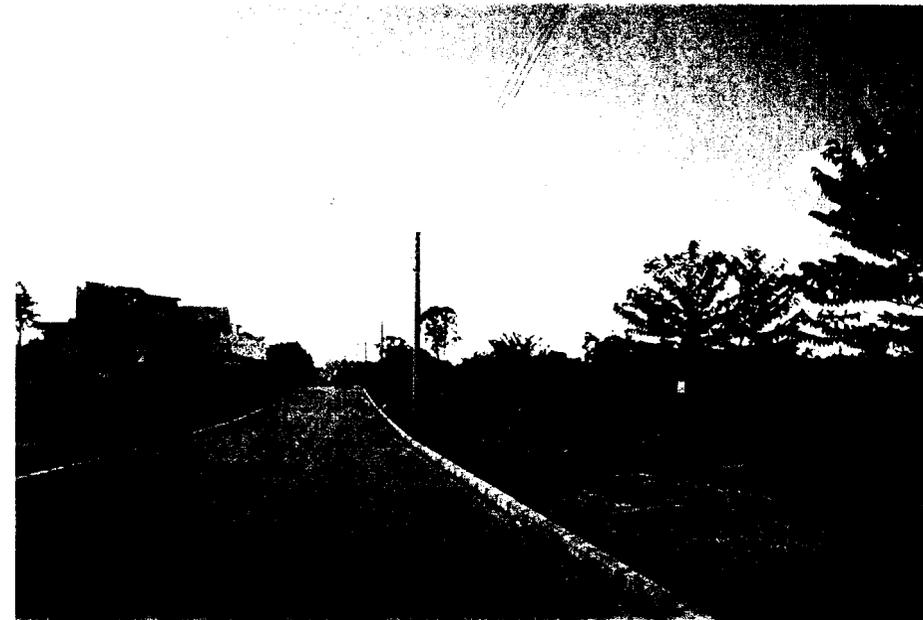


O local onde foi instalada a 1ª Escola de Brasília foi mantido como área destinada à Escola Júlia Kubitschek na QRO-A.



A Via do Contorno delimita o parcelamento da 2ª etapa, limitrófe com o Santuário de Vida Silvestre Riacho Fundo - ARIE II - visão ampla, em precário estado de urbanização.

Via interrompida na proximidade da Praça do Bosque



A Rua dos Transportes divide o parcelamento na 1ª Etapa e 2ª Etapa ,

Silhueta marcada por edificações com tipologia característica de média renda, com até 3 pavimentos, com muros , grades e áreas semi-urbanizadas .

Tipologia de comércio predominante consolidada pelo uso misto.



Lotes ocupados até o limite frontal.

Desnível próximo a QRI-A provoca espaços descontínuos e segmentados.



Administração Regional ocupa um galpão situado em área estratégica, próxima à Praça do Cofre, à Praça do Bosque e ao balão que leva a 1ª etapa da cidade

Invasões irregulares situadas na
Praça do Bosque e na área do Santuário de
Vida Silvestre Riacho Fundo - ARIE II.



Quadra de Oficinas localizada na
entrada da cidade

RESIDENCIAL/COMERCIAL

Nos lotes voltados para a via de acesso aos conjuntos das Quadras QR.1, QR.2, QR.3, QR.4, QR.5 e QR.7, o uso misto é permitido de forma que não seja suprimido o uso residencial, com características já consolidadas.

Os lotes de uso misto isolado encontram-se distribuídos ao longo da Via de Penetração em blocos com residência e comércio; hoje abrigando irregularmente atividades institucionais.

Projeções de uso múltiplo: comércio/prestação de serviços/residência (exclusivamente no pavimento superior) situam-se entre as Quadras QR.3 e QR.5, também com atividades institucionais já consolidadas fora do zoneamento.

Nas Quadras QR!-A, QRO e QOF o uso misto comercial/residencial é permitido nos lotes voltados para Rua dos Transportes. Os lotes da QOF e os denominados Centro Comercial situados na QR!-A, QROA e QRO, não foram ocupados, em virtude do projeto correspondente à 2ª Etapa não ter registro cartorial.

INSTITUCIONAL

Os lotes de uso institucional encontram-se em sua maioria ao longo das vias :

Via de Penetração e Rua dos Transportes.

São os seguintes Equipamentos Comunitário situados ao longo da Via de Penetração:

EC01 - Biblioteca

EC04 - Inspetoria de Saúde

EC05 - Escola de 2 Grau

EC06 - Associação de Pais e Amigos dos Deficientes

EC08 - Associação de Moradores

EC09 - Igreja Protestante

EC10 - Invasão / Oficina Mecânica

EC11 - Depósito irregular / Materiais de construção

EC12 - Obras Sociais Ana Neri

EC13 - Posto Policial
EC14 - Creche Caminho de Luz
EC15 - DEFER
EC16 - Salão Comunitário
EC17 - Centro de Saúde
EC18 - Centro de Ensino da Candangolândia
EC19 - Escola Classe
EC20 - Escola de 2 Grau
EC21 - DEFER
EC22 - Igreja Católica
EC24 - DEFER
Lote 5 - Igreja Católica

São os seguintes os lotes destinados a instituições na Rua dos Transportes:

Lote 1 - Jardim de Infância
Lote 2 - Igreja Adventista
Lote 3 - Corpo de Bombeiro
Lote 4 - Creche - LBA

PROJETOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Os Planos Diretores buscam avaliar a qualidade de cada lugar da cidade incentivando novas formas de construção urbana, mostrando que nas cidades muitos espaços podem ser aproveitados de maneira mais adequada, resgatando um pouco da poesia das cidades.

Assim, estamos propondo uma série de projetos especiais que tratam da reforma e criação de espaços com dimensões compatíveis com a escala humana nas quadras habitacionais, criando condições para o fortalecimento cultural local, como também a criação de áreas dinamizadoras da economia local.

Com o objetivo primordial de melhorar a qualidade de vida da coletividade foram delimitadas oito áreas de projetos especiais dentro do contexto urbano da Candangolândia.

Na definição destas áreas de projetos especiais foram estabelecidos níveis diferenciados de uso e ocupação, adaptados às características e potencialidades específicas de cada lugar.

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL I
QR1.A - VELHACAP

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL II
Área comercial entre QR.5 e QR.7

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL III
Lotes destinados a equipamentos comunitários - EC.21/QR.7 e EC.24/QR.4

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL IV
Área conhecida como "Praia Seca".

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL V
Área anteriormente ocupada pela Escola Júlia Kubistchek.

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL VI
Praça da Caixa Forte.

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL VII
Área Especial QRO.1

PROJETO URBANÍSTICO ESPECIAL VIII
Parque Ecológico e Vivencial

coletiva, posto de abastecimento de combustível, supermercado e centro comercial

OPERAÇÃO URBANA

Com vistas à viabilização das propostas relativas às intervenções no meio urbano, especialmente para a implantação dos projetos urbanísticos especiais, estabeleceu-se a adoção da Operação Urbana.

A Operação Urbana permite a parceria entre o Poder público e a iniciativa privada, principalmente daqueles a serem diretamente beneficiados pelas melhorias advindas das intervenções em determinada área.

CONCESSÃO DE USO

Os casos de utilização de área pública previstos pelo PDL, tais como a utilização de subsolo para garagem e a construção de passarelas aéreas, se efetivarão mediante o instrumento da concessão de uso.

EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA

É adotado o instrumento da edificação compulsória para os lotes que se deseja dinamizar, e para os grandes lotes da malha urbana não edificados ou subutilizados, evitando a especulação imobiliária.

Com o objetivo de recuperar para a coletividade parte da valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público, o Plano Diretor Local estabelece a adoção de instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial, instituídos pela Lei Orgânica do DF, e pelo PDOT.

A espacialização da implementação de tais instrumentos em quadras e setores da Região Administrativa da Candangolândia é especificada no PDL, bem como é proposta a canalização dos recursos arrecadados na aplicação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e territorial na RA IXI em um Fundo, a ser instituído por Lei específica, de modo que tais recursos sejam revertidos em benefício da própria RA IXI.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Nos casos em que o PDL estabelece a possibilidade de aumento do potencial construtivo do lote, será aplicada a outorga onerosa do direito de construir sobre a diferença entre a área construída, prevista no projeto arquitetônico, e a área máxima de construção permitida na norma anterior, conforme indicado no Anexo VIII. A área construída não poderá exceder o coeficiente de aproveitamento definido para o lote.

Este instrumento permite maior justiça social na gestão urbana, uma vez que o ganho do particular, com o maior potencial construtivo, é revertido ao poder público para investimentos em urbanização e infra-estrutura, decorrentes dessa alteração.

É estabelecida uma fórmula para o cálculo do valor da outorga onerosa do direito de construir, que será diretamente proporcional ao valor do terreno, multiplicado por uma coeficiente de ajuste - *y*. Considerando-se que localiza-se na Zona de Consolidação Urbana, foi adotado um valor de *y* relativamente baixo - 0,2 (dois décimos).

OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO

Considerando-se a estratégia de estímulo à implantação de atividades de desenvolvimento econômico, foi adotada a outorga onerosa da alteração de uso apenas para aquelas atividades significativas sob o ponto de vista da *mais-valia*, quais sejam: habitação

O Plano Diretor Local estabelece diretrizes para as áreas identificadas no interior da malha urbana da Candangolândia, que necessitam de intervenções, que também serão objeto áreas objeto de projetos urbanísticos especiais, conforme indicados a seguir.

PUE I - QR1.A - VELHACAP

PUE II - Área comercial entre a QR5 e QR7

PUE III -Lotes destinados a equipamentos comunitários EC21 / EC24, QR7 / QR-4

PUE IV- Área conhecida como “Praia Seca”

PUE V - Praça QRO.A em área anteriormente ocupada pela Escola Júlia Kubitschek.

PUE VI - Área denominada “Praça da Caixa Forte”.

PUE VII - Área Especial I da QRO.

PUE VIII -Parque Ecológico e Vivencial de Candangolândia

O Plano Diretor Local estabelece as seguintes diretrizes básicas de desenho urbano para os projetos de parcelamento do solo, visando principalmente a qualificação dos espaços públicos, a racionalização dos custos de urbanização bem como de manutenção, e a prioridade ao pedestre:

- Otimizar as áreas públicas, abolindo os espaços vazios sem destinação, que tornam-se onerosos ao poder público, acabando por constituir-se em terrenos baldios, sem segurança e insalubres;
- Garantir áreas destinadas a praças públicas, adequadamente constituídas por atividades que dinamizem a sua utilização, e equipadas com equipamentos de lazer e esportes.
- Definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários em conformidade com os índices urbanísticos vigentes;
- Restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais. A manutenção de grandes manchas de estacionamento, além de onerosas ao poder público, constituem-se em fator de desagregação do espaço urbano
- Atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência de locomoção.

- Será permitida a construção de garagem sob área pública, seguindo critérios estabelecidos, evitando a utilização para esse fim dos espaços ao nível térreo, liberando-os para o convívio social.

Os parâmetros urbanísticos, de caráter particular, não serão objeto do Plano Diretor Local, sendo definidos nos memoriais descritivos dos projetos urbanísticos especiais.

conforme previsto no Anexo IV - Critérios para Consulta à Vizinhança quanto à Instalação de Atividade ;

- Estudo de viabilidade técnica quanto a capacidade da estrutura viária e infraestrutura urbana aprovado pelos órgãos competentes.
- Aprovação do projeto pela Administração Regional da Candangolândia de acordo com o Código de Edificações de Brasília -COE .

QUANTIDADE MÁXIMA DE UNIDADES COMERCIAIS POR LOTE

Os lotes L1, lotes de média restrição, só poderão comportar até duas unidades comerciais independentes desde que cumpridas as exigências contidas no Código de Edificações de Brasília - COE e comprovada a viabilidade técnica por parte das Concessionárias de Serviços Públicos e Administração Regional da Candangolândia.

DEMAIS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Além dos parâmetros urbanísticos básicos, o Plano Diretor Local estabelece outros, de caráter geral, considerados relevantes para a qualidade do espaço urbano resultantes da forma de ocupação dos lotes e projeções, tais como:

- Os acessos de veículos ao lote se darão pela via de hierarquia inferior, de forma a evitar interferência nas vias de maior tráfego;
- As divisas de lotes voltadas para logradouros públicos poderão ter aberturas voltadas para os mesmos, proporcionando a vitalização e a melhor constituição dos espaços públicos, em especial aqueles de passagens de pedestres, evitando a configuração de "becos", sem segurança e pouca utilização.
- Será permitida a construção de marquise sobre área pública, nos lotes de categoria L 1, L 2 e L 3, resguardada a distância necessária do meio-fio e das redes aéreas, considerando-se que a marquise é de utilidade pública, enquanto proteção ao pedestre da chuva e sol intenso;
- São definidos critérios, visando a livre circulação de deficientes físicos, para os casos em que for adotada a galeria de pedestres;

- Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos, este conjunto é considerado como sendo um único lote, para efeito das definições de afastamentos mínimos.

ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

O PDL, com aprovação do IPHAN, define a altura máxima das edificações igual a 9,20m (nove metros e vinte centímetros), , excluindo caixa d'água e telhado, a partir da cota de soleira a ser fornecida pela Administração Regional , desde .que o telhado não possua características que permitam sua utilização como pavimento ou qualquer finalidade diversa.

QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

O número de vagas para estacionamento de veículos será exigido em função da atividade a ser desenvolvida no lote, conforme indicado no Anexo VII. Este critério foi adotado em função de que algumas atividades, devido às suas características intrínsecas, não atraem um volume expressivo de veículos, enquanto outras, definidas como "polos geradores de tráfego", demandam uma quantidade maior de vagas para estacionamento. Considerando-se que o porte da atividade é fator preponderante na demanda por estacionamento de veículos, são estabelecidos três tipos de "polos geradores de tráfego" - P1, P2, e P3 -, em função da área do lote.

Os casos de remembramento de lotes ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto ou mais lotes contíguos será exigida uma vaga para cada unidade habitacional.

QUANTIDADE MÁXIMA DE DOMICÍLIOS POR LOTE

Os lotes L0, I1 e L2 serão unifamiliares devendo comportar apenas um domicílio por unidade imobiliária.

Nos casos de remembramentos de lotes ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos poderão comportar mais de uma unidade habitacional por lote lembrado desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

- Anuência dos proprietários dos lotes vizinhos , ou dos seus representantes legais,

Nos períodos de chuvas, principalmente nas áreas mais consolidadas e urbanizadas da Candangolândia, os cidadãos se deparam com os transtornos causados por inundações. Em cidades mais antigas, de outros estados, o problema tem frequentemente assumido o porte de calamidade pública.

Para atenuar esses efeitos e evitar quadros mais drásticos, o Plano Diretor Local adotou a *taxa de permeabilidade do solo*, que corresponde ao percentual mínimo da área do lote onde será proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

A taxa de permeabilidade do solo é estabelecida proporcionalmente à área do lote, conforme discriminado a seguir:

Área do Lote	Taxa de Permeabilidade do Solo
até 200 m ²	não será exigida
acima de 200, até 500 m ²	15 %
acima de 500 m ²	25 %

AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS

Os afastamentos obrigatórios consistem nas distâncias mínimas a serem observadas entre as edificações e as divisas do lote.

Analisando-se as normas anteriores, verificou-se que os afastamentos exigidos - frontais, laterais e posteriores - seguiam lógicas distintas, sendo que, em alguns casos, não representavam contribuição significativa ao espaço da cidade.

O Plano Diretor Local define, basicamente, dois tipos de situações relacionadas aos afastamentos obrigatórios: aqueles relativos à logradouros públicos e aqueles relativos à outros lotes.

- Afastamento das divisas voltadas para logradouros públicos serão de 1,50m, com exceção do Setor de Oficinas - QOF:.
- Afastamento das divisas voltadas para lotes vizinhos serão de no mínimo de 1,50 m, quando houver abertura de vãos nas respectivas fachadas.
- Nos casos não previstos no PDL deverá ser observado o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal do Distrito Federal - COE.

tado de forma a atender o acréscimo no número de atividades permitidas para esta quadra. Nas quadras residenciais os potenciais construtivos foram alterados possibilitando a edificação do terceiro pavimento.

O coeficiente de aproveitamento, além de fixar a densidade construtiva, limita indiretamente a densidade populacional da cidade, considerando-se que as áreas mínimas das unidades habitacionais e comerciais são definidas pelo Código de Obras e Edificações - COE.

As normas anteriores consideravam uma série de itens não computáveis na área máxima de construção do lote, com grande variação de uma norma para a outra. Isso dificultava muito a análise e aprovação dos projetos arquitetônicos, promovendo também a prática, por parte de alguns projetistas, de "mascarar" a denominação de compartimentos, na tentativa de burlar a norma.

O PDL estabeleceu, pois, que todas as áreas edificadas cobertas serão consideradas no cálculo da área de construção, excetuando-se apenas aquelas previstas pelo Código de Edificações do Distrito Federal - COE, e as consideradas essenciais e estratégicas, como as áreas de garagem, cuja implantação deseja-se incentivar.

Constavam das normas anteriores itens relativos à edificação, de forma concorrente com o Código de Edificações das Cidades Satélites. Como a elaboração do Código de Edificações do Distrito Federal - COE - (que o substituirá), ocorreu paralelamente aos trabalhos do PDL, foi possível a compatibilização entre os conteúdos dos mesmos, definindo-se que os assuntos específicos de edificação constarão do COE.

Os coeficientes de aproveitamento de unidades imobiliárias criadas em áreas de novos projetos urbanísticos serão definidos nos respectivos memoriais descritivos. O Plano Diretor Local estabelece coeficientes de aproveitamento máximo para as áreas dos projetos urbanísticos especiais. As unidades imobiliárias a serem criadas no interior da malha urbana terão o coeficiente de aproveitamento correspondente ao predominante na área na qual se inserem.

Taxa de Permeabilidade do Solo

A questão da impermeabilização do solo urbano tem se tornado cada vez mais relevante enquanto preocupação do planejamento urbano.

OCUPAÇÃO DO SOLO

Coeficiente de Aproveitamento

O *coeficiente de aproveitamento* é um índice numérico que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

Foi realizado um extenso trabalho de verificação dos potenciais construtivos permitidos nas normas anteriores, para todos os lotes. Os valores foram convertidos, sendo consideradas as áreas anteriormente não computáveis nas "taxas de construção", e compatibilizadas no cálculo dos coeficientes de aproveitamento correspondentes, indicados na listagem constante do Anexo VIII.

Buscou-se a uniformização dos coeficientes de aproveitamento das áreas com semelhanças de configuração espacial ou de uso do solo, tomando-se como base a hierarquia das vias para as quais os lotes estão voltados. A diferenciação dos coeficientes de aproveitamento visa viabilizar perfis urbanos diversificados.

A adoção de maiores coeficientes e, portanto, maiores densidades construtivas, nas áreas centrais responde à diretriz constante do PDOT, de reforço à centralidade própria de cada cidade, como marco referencial para os seus cidadãos. Na QOF o potencial construtivo foi aumen-

Respeitados os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, não será fixada a quantidade máxima de atividades não residenciais por lote.

Nos Lotes com Restrição a Residência - L.3 será permitida apenas uma residência de zelador, ocupando a área máxima definida pelo Código de Obras e Edificações - COE.

CRITÉRIOS DE APROVAÇÃO DE ATIVIDADES INCÔMODAS

Considerando-se que o critério de incomodidade pode apresentar variações de acordo com a vizinhança, foram definidos critérios excepcionais de instalação de atividades incômodas, que variam de acordo com a categoria de lote e do nível de incomodidade da atividade. Em todos os casos é necessária a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, conforme especificado no Anexo IV. Não é admitida a instalação de atividades de alta incomodidade em lotes de categorias L 0 e L 1.

CATEGORIAS DE LOTES POR USO

Foram estabelecidas cinco categorias de lotes, por grau de restrição de atividade:

CATEGORIAS DE LOTES POR USO		CATEGORIAS DE ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS
L.0	de maior restrição	I.1, I.2, I.3
L.1	de média restrição	I.2, I.3
L.2	de menor restrição	I.3
L.3	com restrição a residência	residencial*

A localização na malha urbana das categorias de lote por uso, indicada no Mapa 5 e discriminada no Anexo VIII, foi determinada de acordo com a hierarquia das vias e das características das áreas nas quais se inserem:

- lotes da categoria L0 - são aqueles localizados no interior das quadras, servidos por vias locais;
- lotes da categoria L 1 - são aqueles voltados para entrequadras, praças, vias principais e secundárias;
- lotes da categoria L 2 - são aqueles localizados na área da QOF, nas áreas destinadas a Equipamentos Comunitários EC 21 e EC 24 . Por localizarem-se no interior da malha urbana, não são permitidas nessas áreas as atividades de alta incomodidade - I 3.
- lotes da categoria L 3 - são aqueles localizados em áreas de fácil acesso por vias arteriais.

Nos Lotes de Maior Restrição - L0 -, além do uso residencial, serão admitidas atividades do uso não residencial consideradas não incômodas. Considerando a característica predominantemente residencial do interior das quadras da Candangolândia, a aprovação de atividades não incômodas estará condicionada à anuência dos proprietários dos quatro lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, conforme previsto no Anexo IV.

Em alguns lotes das categorias L 1 e L 2, localizados em áreas com carência de atividades comerciais e de serviços, não será permitido o uso residencial, para resguardar a implantação daquelas atividades. Estes casos, indicados com o símbolo L 1* e L 2* na listagem constante do Anexo VIII.

incômodas e não incômodas e, que são aquelas que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial.

As atividades consideradas incômodas são classificadas em três categorias:

- atividades de baixa incomodidade - I 1;
- atividades de média incomodidade - I 2;
- atividades de alta incomodidade - I 3.

Os níveis de incomodidade, listados no Anexo , são definidos a partir da análise da intensidade e das naturezas de incômodo:

São definidas as seguintes **naturezas de incomodidade**:

- **ambiental:**
geração de ruídos;
geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores;
- **relativa a riscos de segurança**
- **relativa à circulação:**
atração de automóveis;
atração de veículos pesados;
- **outras:**
visual;
cultural ou moral;
interferências de ondas eletromagnéticas;
- **especiais:**
atividades que apresentam alta intensidade de incomodidade (seja de natureza ambiental, relativa a riscos de segurança, relativa à circulação, e ou outras), com características especiais de interferência ao meio natural ou construído, ou de sobrecarga à infra-estrutura urbana existente.

As normas urbanísticas anteriores restringiam os usos e atividades permitidos nos lotes. Constantemente a Administração Regional via-se impossibilitada de aprovar uma atividade em determinado lote, simplesmente porque a mesma não estava relacionada nas normas relativas àquele lote, mesmo quando não havia uma justificativa técnica para isso. Diante do agravamento do contexto econômico e da diversificação das atividades urbanas, esse modelo restritivo mostrou-se cada vez mais inadequado, dificultando a vida da população e a gestão por parte do Poder Público.

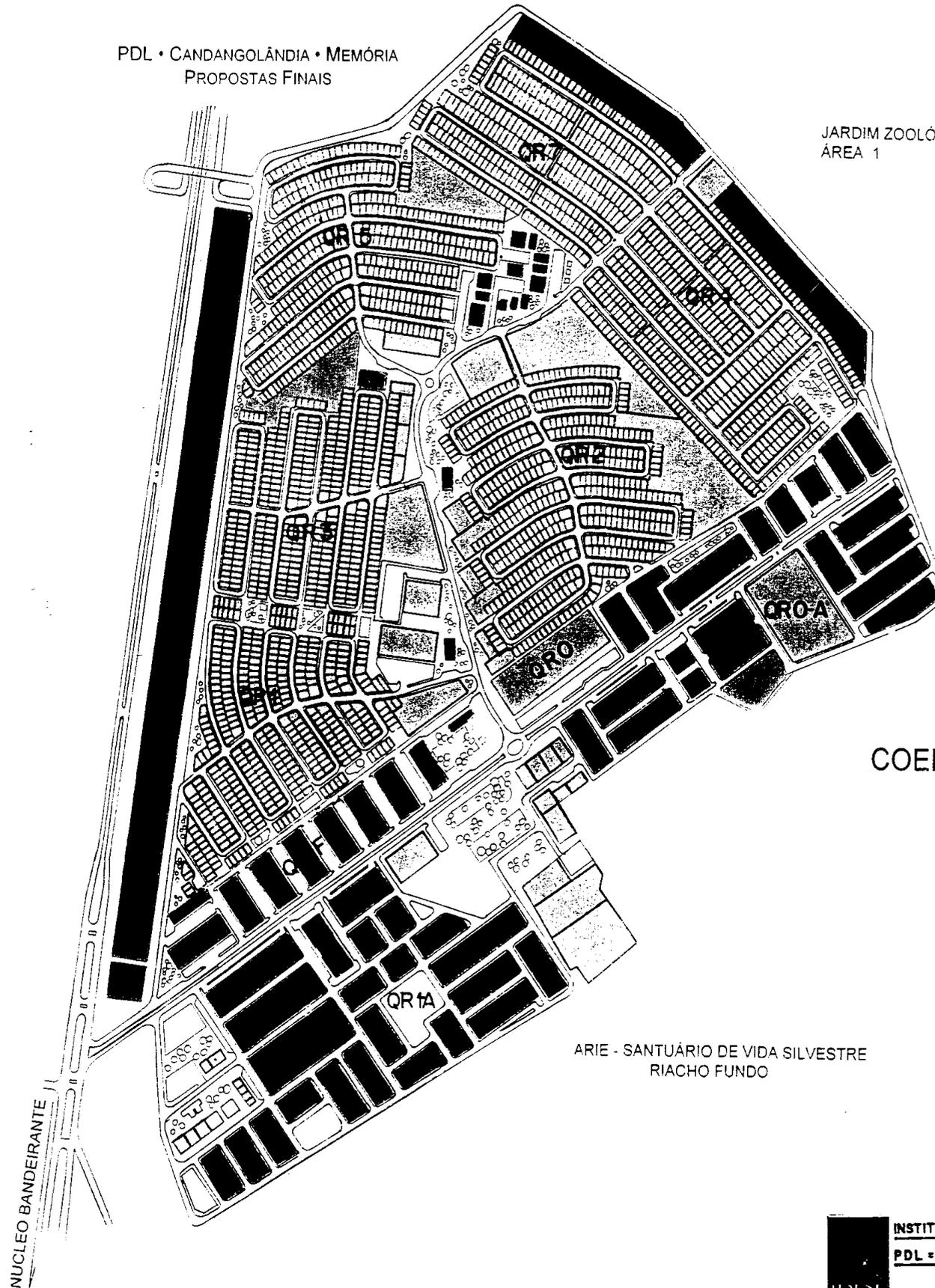
A flexibilização de usos e atividades foi, portanto, adotada como estratégia de adequação das normas urbanísticas à dinâmica socioeconômica atual. Passam a ser definidos apenas as atividades que não podem ocorrer nas diferentes categorias de lote por uso definidas, segundo o "critério de incomodidade".

CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE

O Plano Diretor Local adotou, para o controle mais adequado do uso do solo urbano, o critério de incomodidade, cujos princípios são descritos a seguir:

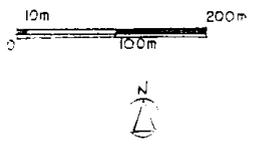
Os usos urbanos dividem-se, basicamente, em residencial e não residencial. As atividades de uso não residencial são classificadas em **atividades**

JARDIM ZOOLOGICO
ÁREA 1

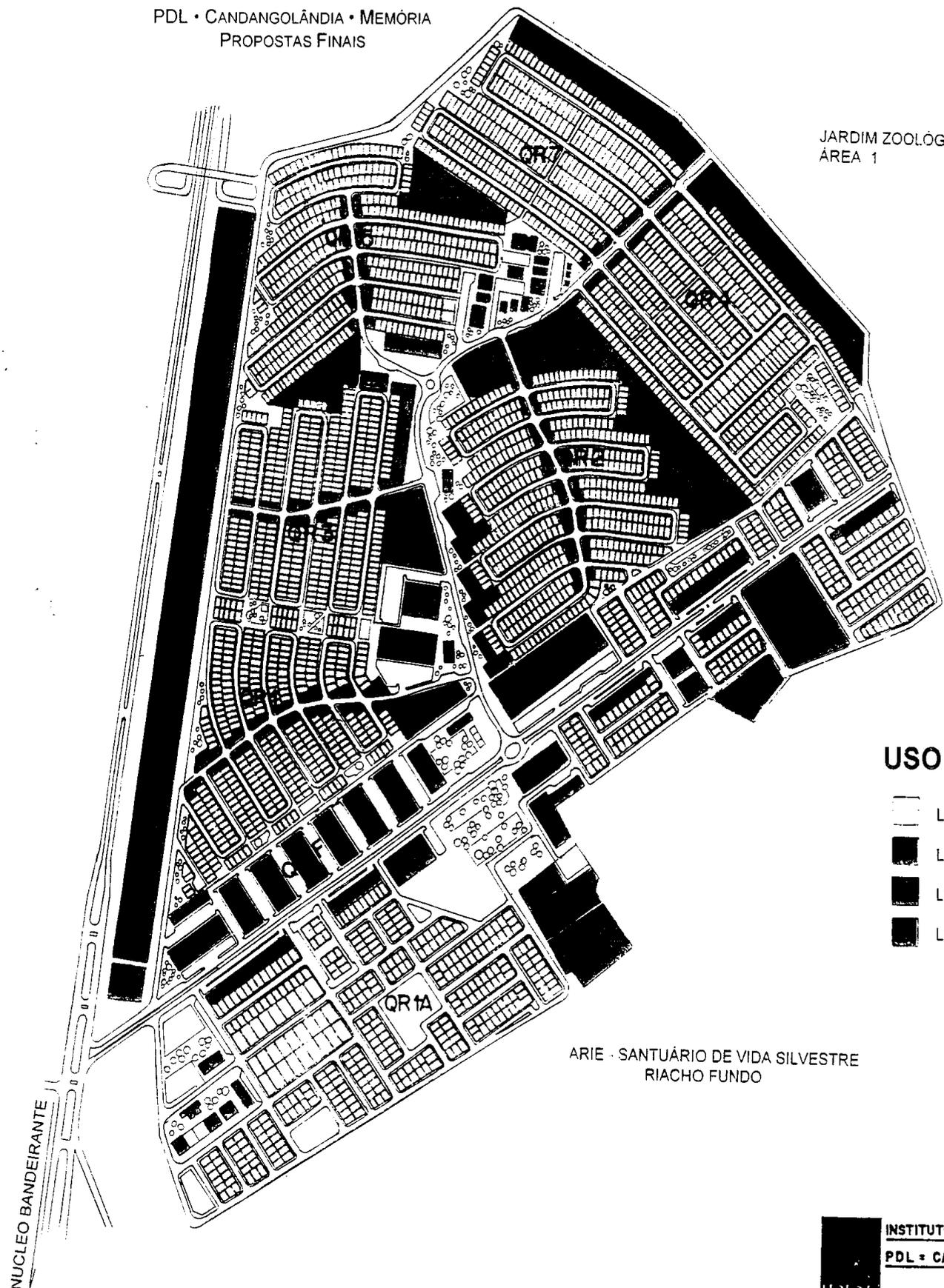


COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

- 3,0
- 2,4
- 2,25
- 1,5
- 1,0
- 2,7

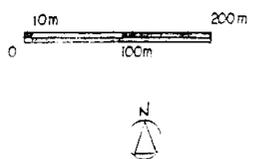


JARDIM ZOOLOGICO
ÁREA 1



USO DO SOLO

-  L0 - LOTES DE ALTA RESTRIÇÃO
-  L1 - LOTES DE MÉDIA RESTRIÇÃO
-  L2 - LOTES DE BAIXA RESTRIÇÃO
-  L3 - PROIBIDO APENAS O USO RESIDENCIAL (PAG / PLL)



- AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS - exigência de afastamentos das divisas dos lotes, somente para atender critérios tecnicamente justificáveis.
- QUANTIDADE MÁXIMA DE DOMICÍLIOS POR LOTE - definição do número máximo de unidades habitacionais, apenas nos lotes anteriormente destinados à residência unifamiliar.
- QUANTIDADE DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS - exigência de número mínimo de vagas, de acordo com as atividades a serem desenvolvidas no lote.

Não foi adotada a estratégia clássica de divisão da cidade em zonas, regidas por um conjunto padronizado de regras. A aplicação dos parâmetros urbanísticos, nas diversas áreas da malha urbana, efetuou-se de forma orgânica, seguindo critérios e condicionantes técnicos específicos a cada um dos parâmetros adotados.

O número máximo de pavimentos não é predeterminado, de forma a permitir uma maior liberdade na concepção dos projetos arquitetônicos e a diversidade na produção da paisagem urbana. A altura máxima foi estabelecida pelo IPHAN.

Foi suprimida a exigência, constante das NGB's anteriores, da "Taxa de Ocupação", considerada desnecessária, por não acrescentar atributos positivos à produção do meio urbano. A reserva de solo não impermeabilizado (não garantida pela "taxa de ocupação") é viabilizada pela taxa de permeabilidade; a ventilação e iluminação, pelos afastamentos obrigatórios; e o limite do potencial construtivo, pelo coeficiente de aproveitamento.

Com os levantamentos realizados, foi constatado um elevado índice de irregularidades com relação ao uso e à ocupação do solo da cidade. Verifica-se que a multiplicidade de normas, complexas, pontuais e desarticuladas entre si, consiste em uma das principais causas do não cumprimento das mesmas.

Visando a simplificação, a melhor adequação e operacionalização das normas de uso e ocupação do solo, o Plano Diretor Local estabelece um sistema normativo único para a cidade, mais racional e de fácil leitura para a coletividade.

As regras de uso e ocupação do solo foram restringidas, portanto, apenas àquelas necessárias à preservação do meio ambiente e do bem estar da coletividade.

Foram adotados os seguintes parâmetros urbanísticos básicos:

- USOS E ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS - proibição apenas das atividades consideradas incômodas, de acordo com as categorias de lotes por uso;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - definição do potencial construtivo máximo permitido por lote;
- TAXA DE PERMEABILIDADE - garantia de área de solo natural, em função do tamanho do lote, impedindo a impermeabilização do solo na cidade;

- Criação de segundo acesso ao perímetro urbano.
- Modificação do perfil da Via EPIA de modo a adaptá-la a implantação das vias marginais, favorecendo o transporte coletivo e adequando ao movimento de pedestres.

SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL E SECUNDÁRIO

São definidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias principais:

- Alterar os nomes das seguintes vias:
- A via denominada Via de Penetração denominar-se-á Via Israel Pinheiro.
- A via denominada Via do Contorno denominar-se-á Via Bernardo Sayão.
- Reformular os estacionamentos e acessos aos equipamentos existentes na Via Israel Pinheiro (Via de Penetração)
- Complementar a Via Bernardo Sayão (Via do Contorno) ao longo de todo o perímetro da cidade.
- Elaborar projetos para os pontos de intersecções das vias principais e secundárias onde ocorrem movimentos conflitantes.
- Elaborar projeto de duplicação na Via Israel Pinheiro até a altura da QR 4.
- Elaborar projetos de adequação das vias conforme sua hierarquia na malha viária da cidade.
- Elaborar projetos visando a melhoria da circulação do transporte coletivo por meio da priorização do mesmo em detrimento do transporte particular.
- Definir a largura mínima de 1,50 m de calçada ao longo de todas as vias .

ESTACIONAMENTOS

O PDL da Candangolândia define as seguintes estratégias relacionadas à política de estacionamentos públicos e privados:

- Atender as demandas de estacionamentos privados de veículos obrigatoriamente no interior dos lotes .
- Atender as demandas de estacionamentos públicos conforme indicados nos Projetos Urbanísticos Especiais .
- Proibir a criação de estacionamentos na Via Bernardo Sayão, excetuando-se o trecho referente ao Projeto Urbanístico Especial - PUE III.

São descritas, a seguir, as principais estratégias e intervenções propostas, visando a melhoria das condições de segurança e da capacidade das vias, para atender ao objetivo de otimização da circulação viária.

No PDL da Candangolândia foram definidas as seguintes categorias funcionais de vias, descritas em ordem decrescente de hierarquia:

- vias arteriais: são aquelas de maior importância na cidade e estruturadoras da malha urbana.
- vias secundárias: são aquelas que coletam ou distribuem o tráfego entre as vias locais e as principais;
- vias locais: são aquelas que dão acesso direto a diversas áreas funcionais da cidade, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade aos lotes.

A indicação da hierarquia de vias da Candangolândia consta no Mapa anexo.

SISTEMA VIÁRIO ARTERIAL

Compõe o sistema viário arterial da Região Administrativa XIX da via EPIA - DF 003.

São definidas as seguintes diretrizes de intervenção para as vias arteriais:

- Criação de via marginal, permitindo acesso seguro às atividades lindeiras à via arterial, caracterizando-a como via expressa;

A partir do conjunto de propostas preliminares formuladas quanto aos aspectos de uso e ocupação do solo, desenho urbano e sistema viário, foram consolidadas aquelas tecnicamente pertinentes como objeto de lei complementar. Subseqüentemente, foi submetido à avaliação do Conselho Local de Planejamento da Candangolândia um documento, na forma de Versão Preliminar do Projeto de Lei, contendo as propostas já tecnicamente consolidadas. Com a avaliação do Conselho, o documento foi enriquecido com contribuições complementares.

A elaboração do PDL beneficiou-se, também, do processo de revisão do Código de Obras e Edificações - COE, que transcorreu no mesmo período, possibilitando o intercâmbio de informações e a adequação mútua de conteúdos.

Finalmente, as propostas foram consolidadas no texto do Projeto de Lei Complementar, submetido à Audiência Pública em 18 de Dezembro de 1996, convocada com 1 (hum) mês de antecedência pela Administração Regional, conforme reza a legislação. A Audiência realizou-se em local público - o Salão Comunitário da Candangolândia - e o Projeto de Lei foi posteriormente encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal em 8 (oito) de abril de 1997.

SISTEMA VIÁRIO

- Sistema Viário Arterial
- Sistema Viário Principal e Secundário
- Estacionamentos

USO DO SOLO

- Critérios de Incomodidade
- Categorias de Lotes por Uso
- Aprovação de Atividades Incômodas

OCUPAÇÃO DO SOLO

- Coefficiente de Aproveitamento
- Taxa de Permeabilidade
- Afastamentos Obrigatórios
- Altura Máxima
- Vagas para Estacionamento
- Quantidade de Domicílios por Lote
- Quantidade de Unid. Comerciais por Lote
- Demais Parâmetros

DESENHO URBANO

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Outorga Onerosa da Alteração de Uso
- Operação Urbana
- Concessão de Uso
- Edificação Compulsória

PROJETOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS



- I. Projeto Urbanístico Especial I (PUE I) - Intervenção na QRI-A - Praça do Bosque
- II. Projeto Urbanístico Especial II (PUE II) - Intervenção na área comercial entre a QR 5 e QR 7
- III. Projeto Urbanístico Especial III (PUE III) - Intervenção nos lotes destinados a equipamentos comunitários EC21 e EC24
- IV. Projeto Urbanístico Especial IV (PUE IV) - Intervenção - PRAIA SECA
- V. Projeto Urbanístico Especial V (PUE V) - Intervenção na QRO-A - Escola Júlia Kubitschek
- VI. Projeto Urbanístico Especial VI (PUE VI) - Intervenção na denominada "PRAÇA DA CAIXA FORTE"
- VII. Projeto Urbanístico Especial VII (PUE VII) - Intervenção na Área Especial I da QRO
- VIII. Projeto Urbanístico Especial VIII (PUE VIII) - Criação do Parque Ecológico e Vivencial da Candangolândia

ARIE - SANTUÁRIO DE VIDA SILVESTRE
RIACHO FUNDO

8

PRAÇA DO BOSQUE

Na quadra QRI-A foi constatada a necessidade de alteração do parcelamento, atendendo as diretrizes do Plano Diretor Local.

A Praça do Bosque foi conservada em sua maior dimensão. Este projeto propõe apenas o reparcelamento da área denominada Escola do Fazer em três lotes destinados ao uso institucional. Dois deste lotes serão criados para regularizar a situação da Polícia Florestal e da Creche que já estão instaladas no local. A FUNPRAVE, que ocupava parte desta área será transferida para outro local, a ser definido em conjunto com a comunidade.

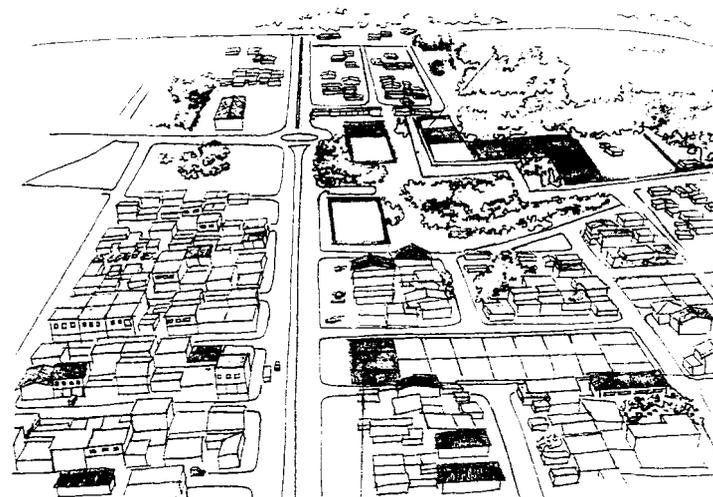
Inicialmente propõe-se a criação de oito lotes habitacionais na QR1-A destinados ao assentamento de famílias de pioneiros, ainda não contempladas.

No local onde o projeto original continha um Centro Comercial, propõe-se a criação de 22 lotes residenciais, com áreas aproximadas de 150 a 175 m². Serão Lotes de Alta Restrição com Coeficiente de Aproveitamento de 2,4. Deste conjunto, nos três lotes voltados para a Via dos Transportes será permitido o uso misto comércio/habitação.

Finalizando a intervenção, propõe-se para área limítrofe da Praça do Bosque, outros três lotes destinados ao uso institucional para atender a demanda atual.



Lotes de Média Restrição - L2 -
Coeficiente de Aproveitamento = 1,5



Complementação
da Avenida
Contorno

Lotes de Alta
Restrição L1 -
Coeficiente de
Aproveitamento = 2,4

Reparcelamento de área com lotes de Média e Alta Restrição

L1 e L2 - Coeficiente de Aproveitamento = 2,4

ÁREA COMERCIAL ENTRE A QR.5 E A QR.7

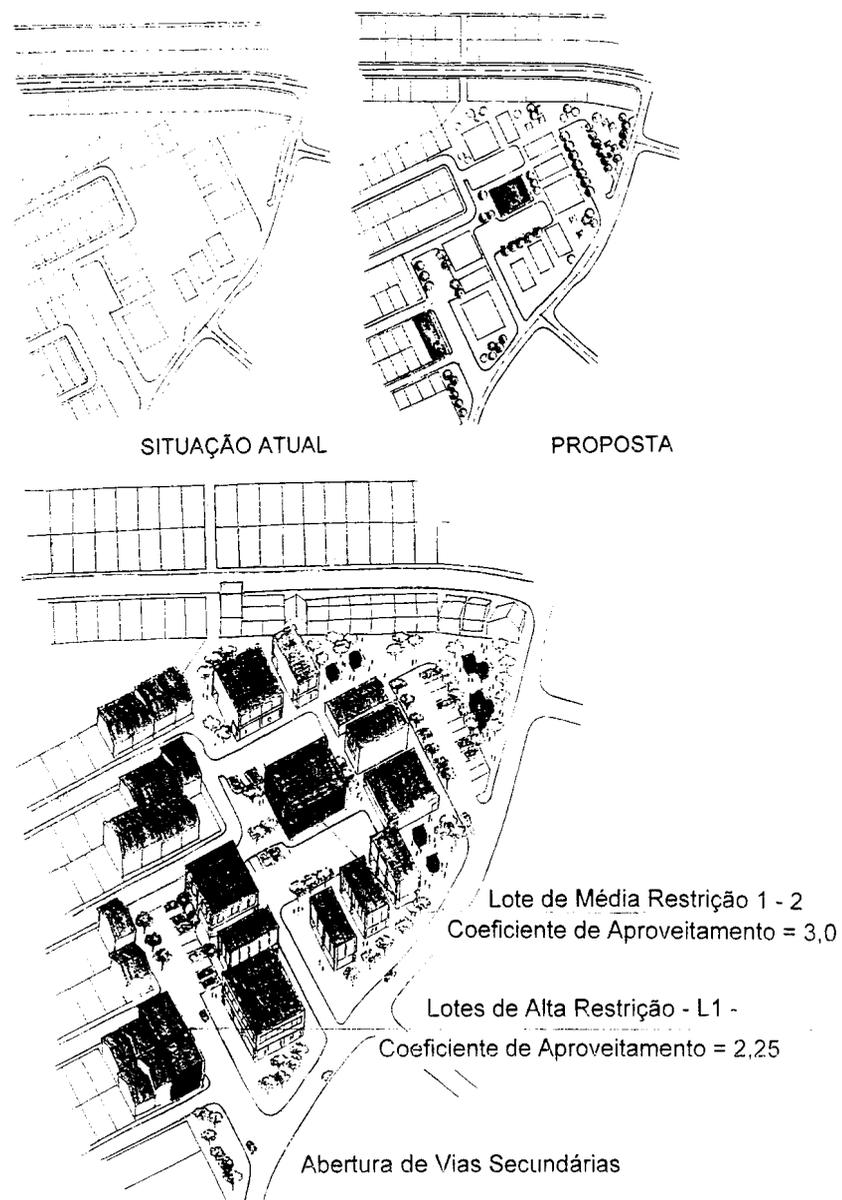
Devido a situação atual do Centro da Candangolândia foi necessária a intervenção no Sistema Viário e no Desenho Urbano, possibilitando uma melhor utilização e ocupação das áreas.

Atendendo a uma demanda apresentada pela população, durante o processo de elaboração do PDL, fica proposta a criação de um lote destinado à prestação de serviços na área da saúde, mais especificamente, consultórios médicos e odontológicos, clínicas especializadas e laboratórios de análises clínicas.

Aproveitando as áreas públicas subutilizadas fica também proposta a criação de três lotes residenciais e dois lotes comerciais, com abertura de vias complementando o parcelamento atual.

Com o objetivo de remover o comércio ambulante irregular, propõe-se a criação de quiosques em toda a área central com local definido pela Administração Regional, onde poderão ocorrer atividades comerciais de pequeno porte, tais como: chaveiros, fornecimento de lanches, sorveterias, etc.

Os demais espaços devem ser tratados paisagisticamente, de forma a criar áreas qualificadas de estar e convivência.



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

EC 21 - QR.7 / EC 24 - QR.4

A área em questão encontra-se inserida no polígono da Área de Proteção Ambiental das Bacias do Gama e Cabeça do Veado, e tem como referenciais limítrofes, o Jardim Zoológico e as QR.7 e QR.4 da Candangolândia.

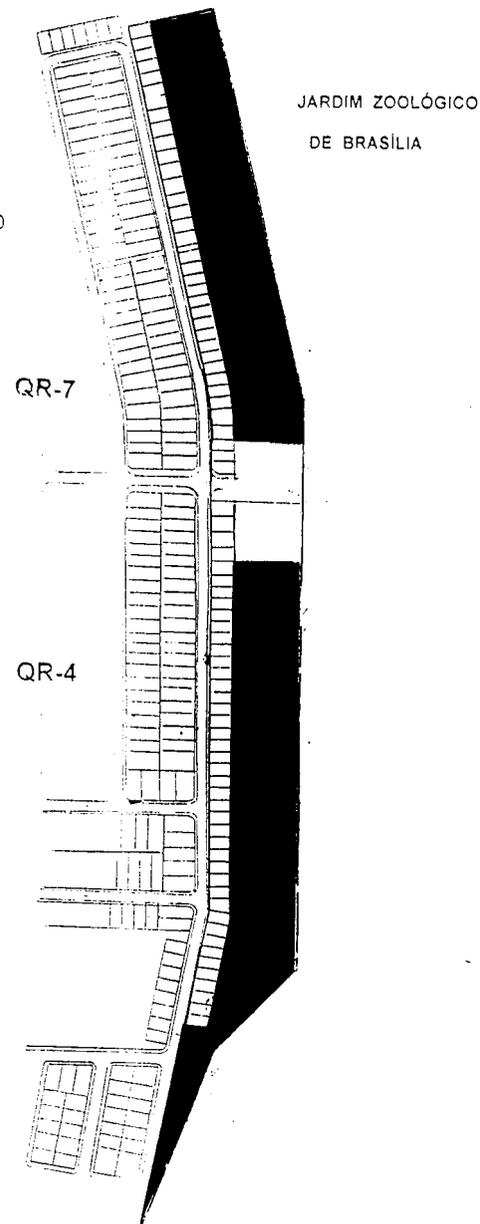
Estas áreas encontram-se atualmente ocupadas por cultivos incipientes no fundo dos lotes habitacionais da QR.7 e QR.4. Hoje ocupam o local as chácaras improdutivas, remanescentes do programa "Hortas Comunitárias", implantado no Governo José Sarney, através do sistema de arrendamento, realizado sem qualquer documentação. O local é servido por redes de serviços públicos e coleta periódica de lixo.

Foram constatados nesta área aspectos relativos à ocupação antrópica, tais como esgoto lançado na rua, criação de suínos dentro da chacara próxima ao Córrego Guará, e cercas das chácaras dentro da poligonal urbana.

Das 45 chácaras existentes, 16 encontram-se desocupadas, sendo que em uma das chácaras constatou-se a presença de 11 famílias em condições precárias de moradia.

Diante desta situação o Plano Diretor Local propõe o reparcelamento dos lotes para atender à atividades econômicas.

Lotes destinados a atividades econômicas
Lotes de Baixa Restrição - L2
Lotes com Coeficiente de Aproveitamento - 1.0



Obs: Atividades de indústria previamente aprovadas pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do DF - IEMA, ouvida obrigatoriamente a Companhia de Água e Esgoto de Brasília - CAESB.

O IEMA aconselha que devem ser restringidas as indústrias ditas “consumidoras de altas taxas de água”, tais como tinturarias, teares, marmorarias e fábricas de bebidas.

As atividades que geram altos níveis de ruído, tais como serralheria, solda, fundição e marcenaria não devem ser incentivadas, face à proximidade da área pleiteada com as jaulas dos felinos no Zoológico.

Entende que não deve ser permitido a comercialização de material de construção. O cimento espalhado poderá ser carregado pelas águas superficiais até o curso d'água mais próximo, alterando seu Ph.

Conforme o IEMA a instalação de quaisquer atividades industriais na área urbana deve requerer consulta específica a CAESB, sobre a viabilidade de interligação à rede de esgoto da Concessionária.

O IEMA considera ainda que somente devem ser incentivadas aquelas atividades relacionadas à produção/comercialização de vestuário, joalheria, relojoaria, ótica, som e imagem.

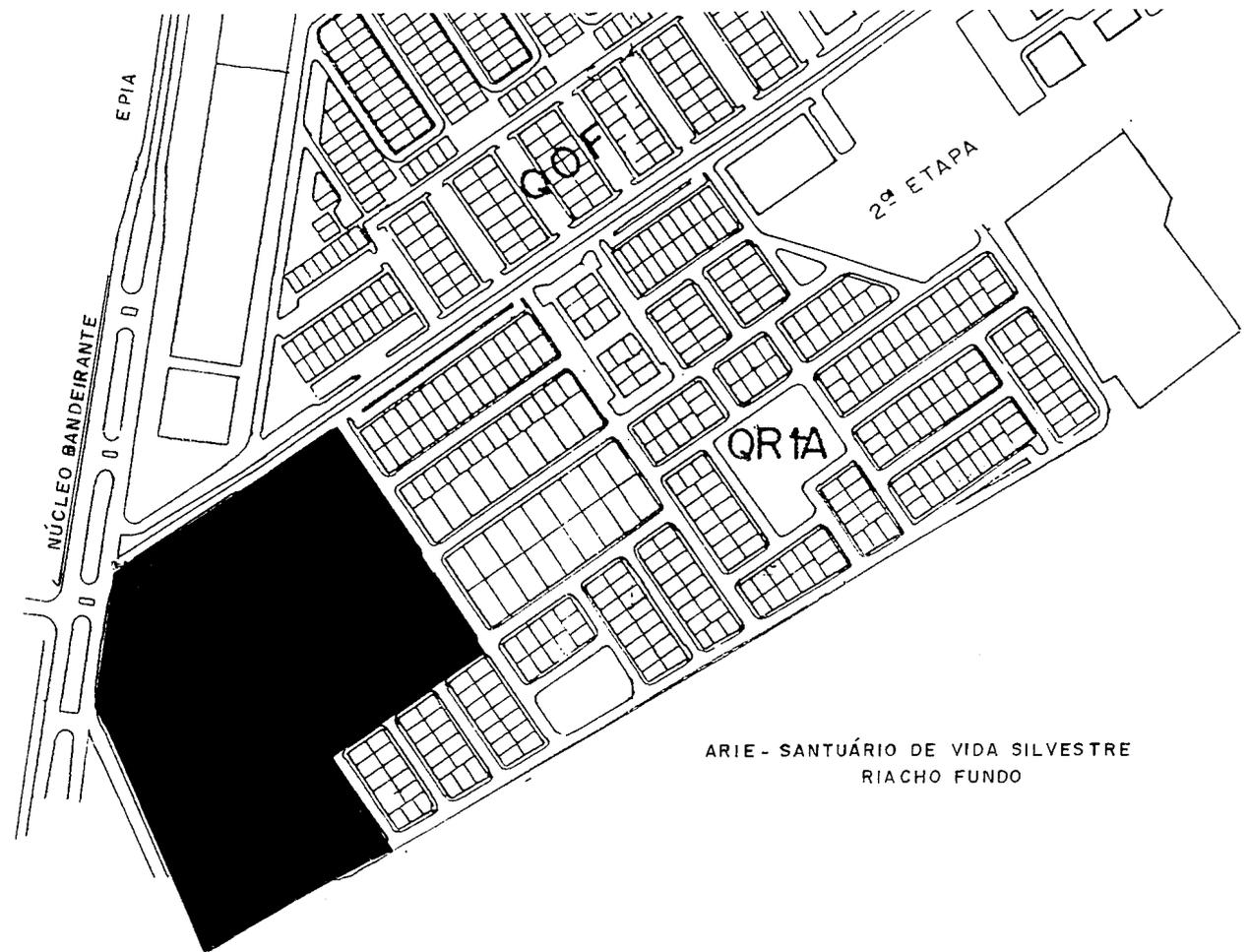
Considerando as restrições ambientais e de infra-estrutura, o PDL da Candangolândia propõe a criação de lotes de Baixa Restrição - L2, com coeficiente de aproveitamento igual a 1,00, de acordo com as exigências apresentadas pelo IEMA e atendendo ao disposto na Resolução Nº 010/88 - CONAMA que regulamenta as Áreas de Proteção Ambiental.

PRAIA SECA

A área denominada Praia Seca, situada na QR.1A contém edificações pioneiras que serão preservadas por meio de atividades comerciais, culturais e sociais.

Esta área situa-se no principal acesso à cidade, desta forma, deverá receber um tratamento paisagístico adequado, respeitando as faixas de domínio da EPIA.

Esta praça visa atrair visitantes para a cidade, além de criar opções de lazer para a população local, enfim, um local que poderá abrigar uma grande concentração de pessoas em eventos culturais de grande porte.



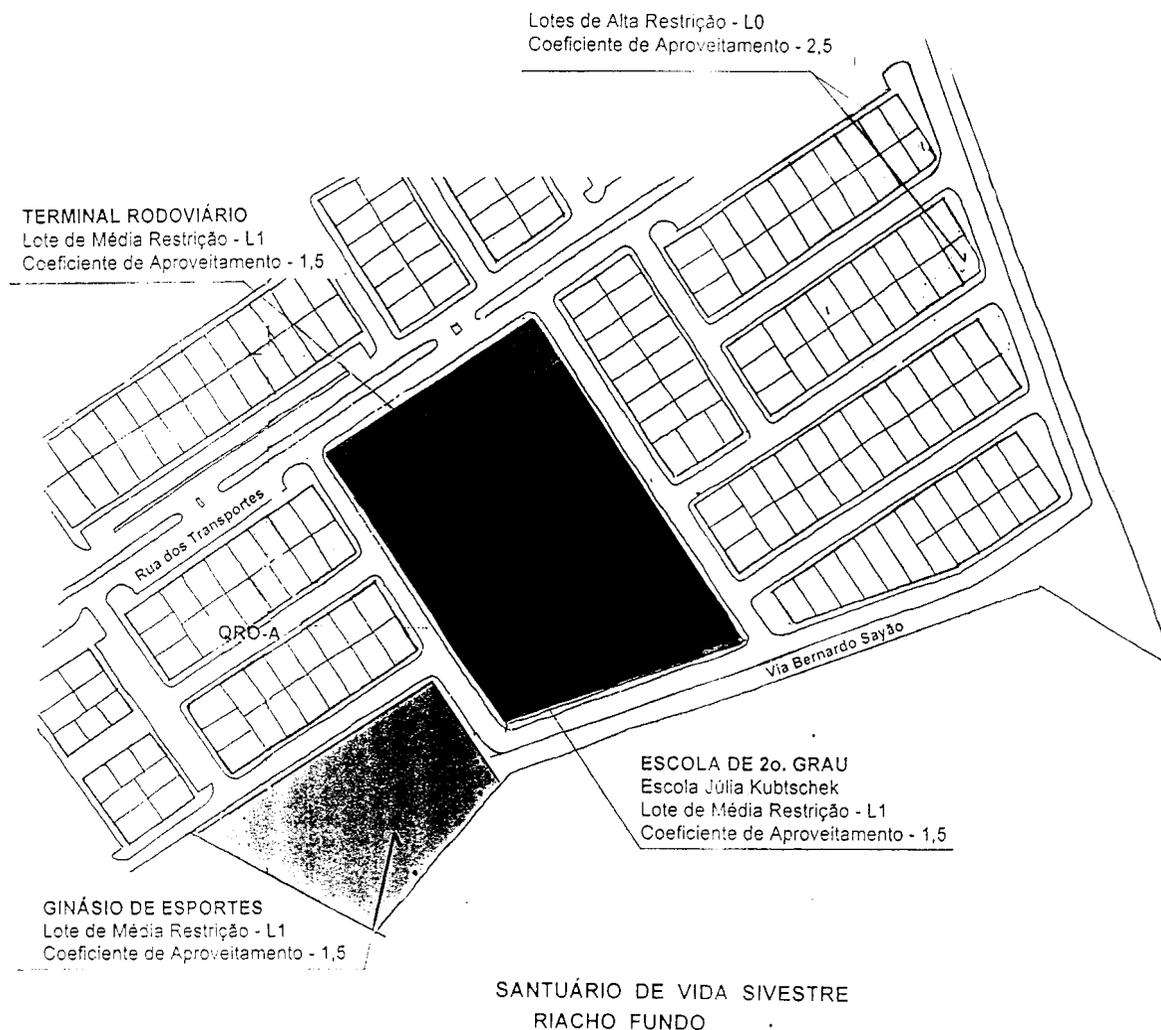
ÁREA ANTERIORMENTE OCUPADA PELA ESCOLA JULIA KUBISTCHEK

A área anteriormente ocupada pela Escola Júlia Kubistchek, corresponde hoje a um lote com área equivalente a 10.427,00 m². localizada na QRO-A.

A proposta de intervenção estabelece o uso institucional nesta área com a instalação de uma Escola de 2º Grau já providenciada pela Fundação Educacional do DF. Completa a proposta a criação de uma área para Ginásio de Esportes, correspondente 4.500 m².

O Plano Diretor Local regulariza nesta intervenção, o Terminal Rodoviário, com área equivalente a 1.596.00 m² já implantado na Rua dos Transportes.

Os lotes propostos são de Média Restrição - L1, com Coeficiente de Aproveitamento igual a 1.5.



PRAÇA DA CAIXA FORTE

A área da Caixa Forte representa um dos espaços mais representativos da Candangolândia.

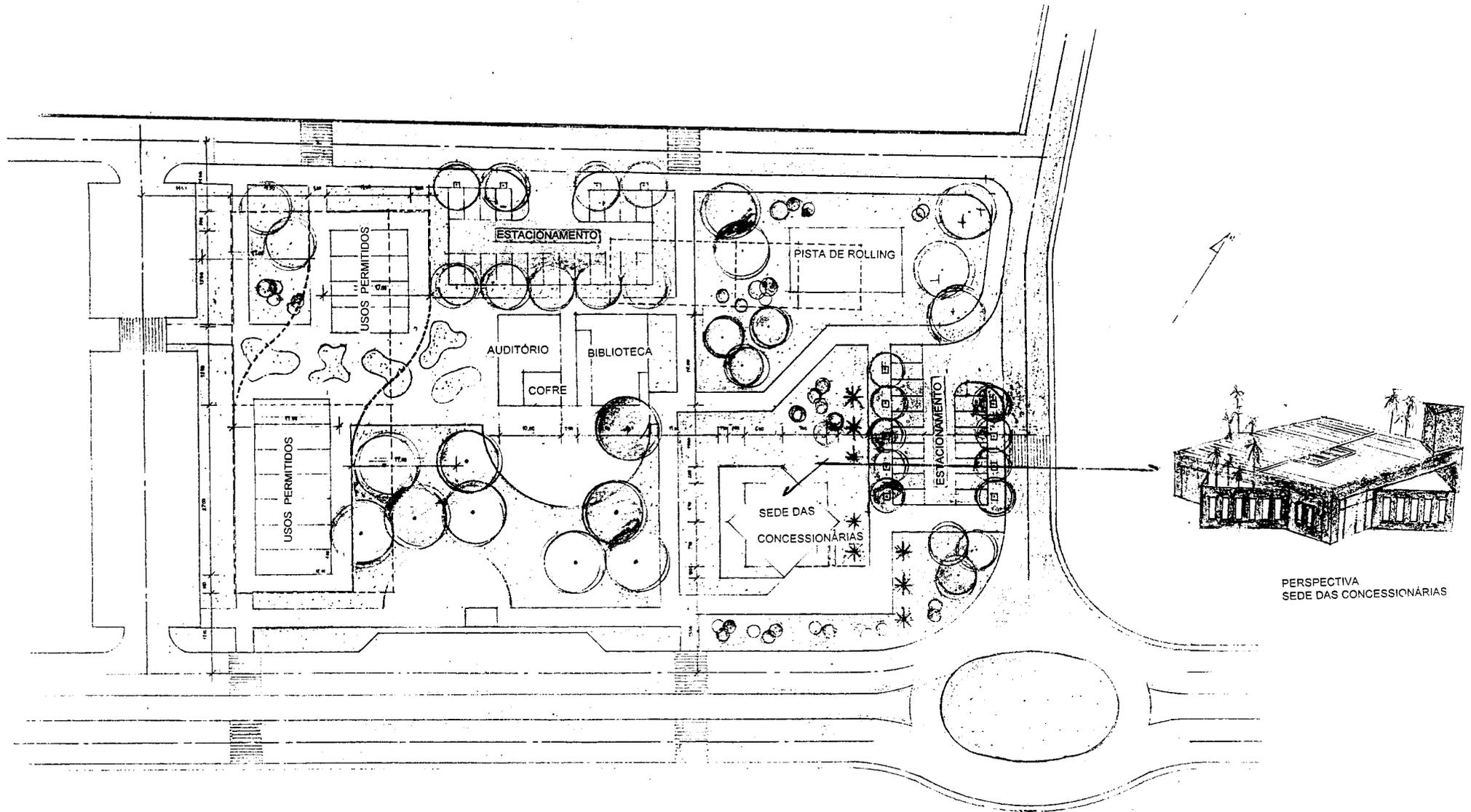
Desde os primeiros anos, de uma maneira geral, esta praça representa um elemento morfológico referencial simbólico ao núcleo urbano, tendo em vista a presença física das ruínas da Caixa Forte que guardava o pagamento dos primeiros trabalhadores da nova capital.

A partir de suas concepção urbanística deverão ser criados espaços urbanos de convívio social, cultural e de lazer onde a população tenha efetivamente um lugar para encontros e ao mesmo tempo promover o desenvolvimento da área e ampliar o exercício da cidadania com serviços emergenciais muitas vezes de difícil acesso à maiorias da população.

De acordo com estas questões consideramos de grande relevância um estudo mais detalhado da área, de acordo com estas diretrizes gerais de desenho urbano:

- evitar as incompatibilidades de usos, promovendo a complementabilidade funcional na qual as formas construídas e as atividades interajam continuamente;
- assegurar a boa acessibilidade à praça tanto aos pedestres como aos veículos;
- garantir a circulação de pedestres com conforto e segurança;
- a proposta de espacialização deve estar em harmonia com os aspectos físicos da área;
- os equipamentos comunitários e comerciais localizados na praça, devem ser integrados ao projeto de paisagismo, observando-se que os mesmos não venham erguer muros, sem nenhum ponto de entrada e saída, favorecendo a desertificação da área;
- os materiais a serem utilizados na implantação juntamente com a vegetação a ser selecionada, devem ser tratados como elementos importantes na diversidade de cores, texturas, luminosidade, jogos de luz e sombra;
- é interessante introduzir elementos em altura, escultórico ou arbóreo, no sentido de acentuar e valorizar ainda mais a praça como ponto referencial e simbólico para cidade;
- os lotes serão de Média Restrição - L 1;
- os lotes terão Coeficiente de Aproveitamento igual a 1,5 (um vírgula cinco).

PRAÇA DA CIDADANIA DA CAIXA FORTE

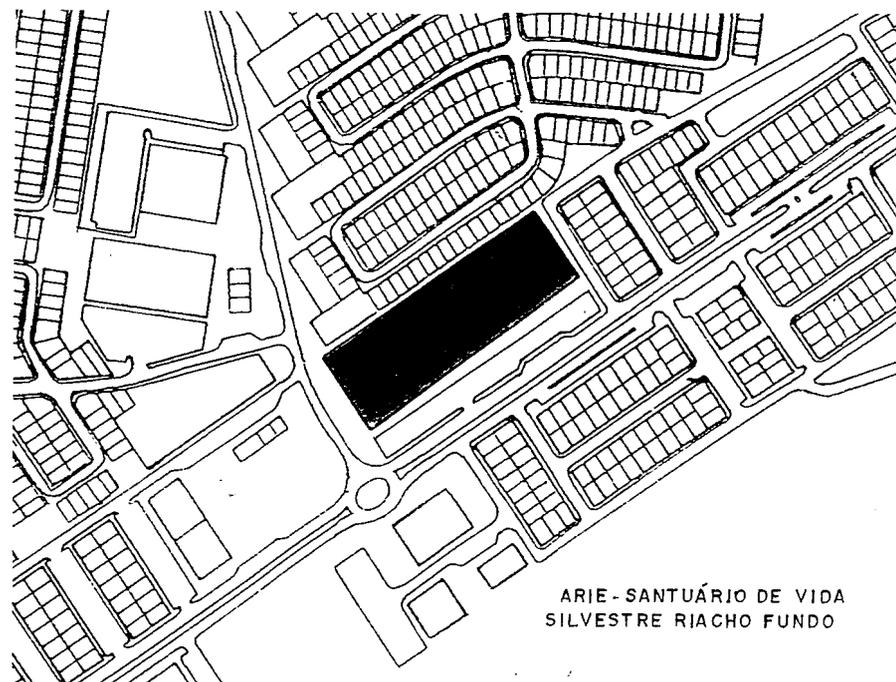


ÁREA ESPECIAL - QRO.1

O Plano Diretor Local da Candangolândia propõe regularizar a situação de ocupação da Sede da Administração Regional, localizada na Rua dos Transportes.

O lote é de propriedade da Terracap, devendo a Administração Regional entrar em acordo com a mesma.

O lote em questão terá uso institucional com Baixa Restrição - L2 e Coeficiente de Aproveitamento igual a 1,5.

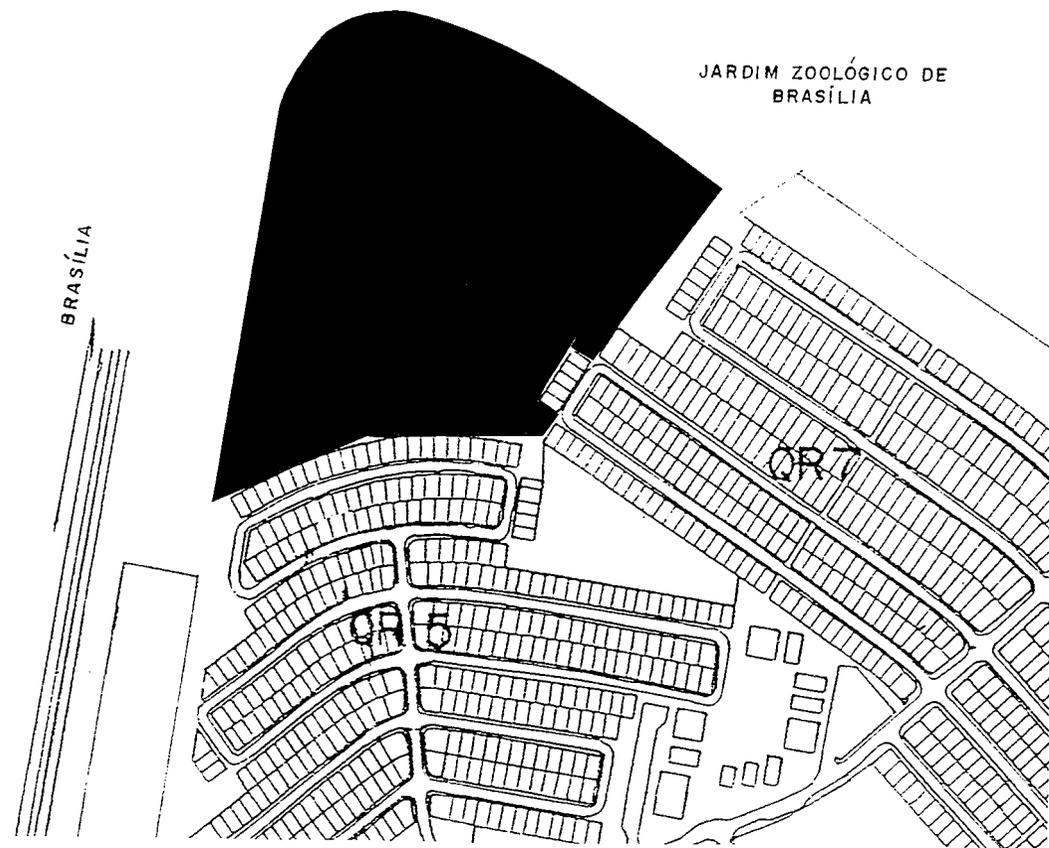


ARIE - SANTUÁRIO DE VIDA
SILVESTRE RIACHO FUNDO

PARQUE ECOLÓGICO E VIVENCIAL

A criação do Parque Ecológico e Vivencial da Candangolândia é uma das reivindicações da comunidade local, carente de áreas de lazer e recreação.

A Lei nº 1300 de 17 de dezembro de 1996 criou o Parque Ecológico e Vivencial da Candangolândia nos limites entre a QR 5 e a QR-7 e EPIA.



USOS

CE

Centro de Ensino

CR

Creche

DP

Delegacia de Polícia

EC

Escola Classe

GE

Grupo Escolar

JI

Jardim de Infância

PLL

Posto de Lavagem e Lubrificação

TE

Templo

TR

Terminal Rodoviário

INSTITUIÇÕES

CAESB

Companhia de Água e Esgotos de Brasília

CBDF

Corpo de Bombeiro do Distrito Federal

CEB

Companhia Energética de Brasília

DEPHA

Depto. de Patrimônio Histórico e Artístico

DER

Depto. de Estrada e Rodagem

DEFER

Depto. de Educ. Física, Esportes e Recreação

DETRAN

Departamento de Trânsito

DMTU

Depart. Metropolitano de Transp. Urbanos

FHDF

Fundação Hospitalar do Distrito Federal

FUNPRAVE

Fundação Praia Verde

FZDF

Fundação Zoobotânica do Distrito Federal

GDF

Governo do Distrito Federal

IBAMA

Inst. Brasileiro de Meio Ambiente do DF

INSTITUIÇÕES

IEMA

Inst. de Ecologia e Meio Ambiente do DF

IPHAN

Inst. do Patrim. Histórico e Artístico Nacional

IPDF

Inst. de Planej. Territorial e Urbano do DF

LBA

Legião Brasileira de Assistência

PMDF

Polícia Militar do Distrito Federal

RA XIX

Região Administrativa Dezenove

SIC

Secretaria de Indústria e Comércio

SUCAR

Superint. das Administrações Regionais

SEMATEC

Secret. de Meio Ambiente, Ciência e Tecnol.

TERRACAP

Companhia Imobiliária de Brasília

SISTEMA VIÁRIO

EPIA

Estrada Parque Indústria e Abastecimento

VC

Via do Contorno

ENDEREÇAMENTO

QR

Quadra Residencial

QR1-A

Quadra Residencial 1-A

QR0

Quadra Residencial 0

QOF

Quadra de Oficinas

ETE

Estação Tratamento de Esgoto

SPM

Setor de Postos e Motéis

DIVERSOS

ARIE

Área de Relevante Interesse Ecológico

HJKO

Hospital Júlia Kubstchek

MDE

Memorial Descritivo

NGB

Normas de Edificação, Uso e Gabarito

PDL

Plano Diretor Local

PDOT

Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do DF

VELHACAP

Velha Capital

Afastamento obrigatório

Distância mínima entre as edificações e as divisas do lote.

Alinhamento

Limite entre a edificação e o logradouro público e/ou lotes vizinhos.

Área ou faixa “Non Aedificandi”

Faixa de terreno sobre a qual não é permitido edificar ou ocupar; estabelecida em legislação ou projeto urbanístico, vinculando-se o seu uso a uma servidão específica.

Áreas Intersticiais

Área pública localizada no interior da cidade, para a qual não foi definida destinação específica.

Arrendamento

Contrato agrário que a lei reconhece para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, agroindustrial, extrativa ou mista.

Área Conurbada (conurbação)

Conjunto de cidades, formando uma aglomeração urbana integrada econômica e socialmente.

Área pública

Área destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, mobiliário urbano, bem como os espaços livres de utilização pública.

Área verde

Área pública livre, caracterizada pela existência de vegetação contínua, podendo possuir como edificações apenas o mobiliário urbano.

Atividade incômoda

É aquela cujo funcionamento pode produzir incômodo para a vizinhança, para um determinado setor, ou para toda a cidade, seja pela geração de ruídos, de resíduos sólidos, emissões de odores, gases ou efluentes poluidores, riscos de segurança, bem como perturbação no tráfego de veículos automotores ou de

pedestres.

Bordas de Chapada

Locais onde a formação topográfica denominada chapada termina por declive abrupto, com inclinação superior a 100% ou 45°.

Canaleta Exclusiva para Transporte Coletivo

Pistas de uma via destinadas exclusivamente ao transporte coletivo.

Centro Urbano

A área mais movimentada da cidade, onde se concentram as atividades comerciais, financeiras, institucionais, dentre outras, atraindo diariamente grande parcela da população.

Centro Urbano Local

O centro urbano de uma cidade ou região administrativa .

Centro Urbano Regional

Centro urbano de hierarquia superior que serve a mais de uma região administrativa.

Concessão de Uso

Corresponde ao contrato administrativo pelo qual o poder público outorga a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a um particular, para que o explore por sua conta e risco, segundo sua específica destinação.

Cone de Aproximação de Aeronaves

Afastamento correspondente a 150,00 m, com relação ao eixo das pistas de pouso e decolagem de aeronaves, com inclinação de até 2%, até 15 Km do aeroporto. Definido pelas autoridades aeroportuárias.

Condomínio

Entende-se por condomínio o terreno em que se levanta a edificação, suas instalações e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos coproprietários de uma mesma propriedade.

Desafetação de área pública

Meio legal utilizado para modificação do plano de loteamento e de arruamento, que consiste em tornar uma área pública em bem patrimonial disponível.

Divisa

Linha limítrofe entre a unidade imobiliária e o logradouro público ou lote vizinho.

Desmembramento

Subdivisão de gleba ou unidade imobiliária em lotes destinados à edificação, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Equipamentos públicos comunitários

Equipamentos relativos aos serviços públicos de educação, saúde, segurança, cultura, assistência social, lazer dentre outros.

Equipamentos públicos urbanos

Equipamentos relativos aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Faixa de Servidão

Faixa de terreno destinada à proteção do domínio público de rodovias, ferrovias, dutos e redes de serviços públicos, bem como às faixas de preservação permanentes definidas pela legislação ambiental.

Galeria de pedestres

Espaço destinado à circulação de pedestres, situado sob pavimento(s) superior(es) construído ou marquise.

Habitação coletiva (multifamiliar)

Edificação destinada para mais de uma família.

Habitação unifamiliar

Edificação destinada para uma única família.

Hierarquização Viária

Organização das vias de uma cidade, por meio de critérios de hierarquia segundo suas funções, velocidade permitidas e condições de fluidez de tráfego.

Logradouro Público

Toda a parte pública da superfície urbana não constituída por unidades imobiliárias, destinada ao uso coletivo e à circulação de veículos ou pedestres.

Malha Urbana

Conjunto de elementos urbanos, constituído de unidades imobiliárias e logradouros públicos articulados de tal forma que permitam o pleno funcionamento de uma cidade.

Medidas Mitigadoras de interferências ao meio natural ou construído

Medidas que visam eliminar ou reduzir a intensidade dos impactos negativos provenientes das intervenções urbanas no meio natural ou construído.

Memorial descritivo

Documento que acompanha o projeto urbanístico, no qual são apresentadas as suas definições, critérios adotados, e todas as informações necessárias à compreensão do conteúdo e etapas de elaboração do mesmo.

Mobiliário urbano

Equipamentos localizados em área pública, com dimensões máximas definidas pelo Poder Público. Podem ser: abrigos de passageiros, pontos de táxi, caixas eletrônicas, telefones públicos, caixas de correio, etc.

Macrozoneamento

Divisão do território em zonas sujeitas a critérios e diretrizes de uso e ocupação do solo específicos.

Outorga Onerosa

Instrumento urbanístico que permite ao Poder Público cobrar pela valorização do imóvel, seja quanto ao aumento do potencial construtivo, seja quanto à alteração de uso.

Parcelamento Urbano

Divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes, podendo ser feito mediante loteamento e desmembramento.

Poligonal

Linha imaginária, representada por um polígono fechado que delimita um espaço físico.

Política Setorial

Conjunto de diretrizes, planos, projetos, ações e gestões referentes a um determinado setor de atuação, como o habitacional, educacional, de circulação e

transportes, de trabalho, dentre outros.

Projeto urbanístico especial

Projetos urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Local.

Remembramento

Corresponde ao reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites dos lotes originais.

Renovação Urbana

Compreende intervenções físicas em área degradada ou desvitalizada, visando a melhoria da qualidade do espaço público e a dinamização de sua utilização pela comunidade.

Sistema Binário

Par de vias que operam em sentidos contrários, complementares e harmônicos.

Testada do Lote

Linha limítrofe entre o lote e o logradouro público. Divisa frontal do lote.

Unidade imobiliária

Bem imóvel, matriculado no registro de imóveis, onde é identificado por suas características e confrontações.

Uso do solo

É a destinação ou serventia que se dá ao solo urbano ou rural. Realiza-se por meio de atividades.

Via pública

Elemento destinado ao trânsito de veículos e pedestres, incorporado ao domínio público, por meio de registro do loteamento. Podem ser estradas, avenidas, ruas, alamedas, etc.

Zoneamento

É o instrumento de controle do uso e ocupação do território, que atua mediante

- COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - DIRETORIA TÉCNICA. **Estudo de Impacto Ambiental do Sistema de Transporte de Massa do Distrito Federal - METRÔ - Linha Prioritária/Companhia Imobiliária de Brasília.** Diretoria Técnica - Brasília: ENGEVIX Engenharia S.A., out. 1991. 5v.
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental - Aeroporto Internacional de Brasília - Reforma, Ampliação e Modernização do Terminal de Passageiros,** Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária/INFRAERO - Brasília: THEMAG Engenharia, maio. 1991. 2V.
- GDF/SO/DAU, **Guará - Plano de Ação Local - Relatório Preliminar: Sistema Viário, CAVE, Clubes Esportivos;** Secretaria de Viação e Obras
Brasília: Divisão de Estudos Urbanísticos - DEU/DAU, mar. 1985. 1v.
- GDF/SO/METRÔ/SEMATEC/GUARÁ, **Plano Diretor Setorial - Parque do Guará**
Brasília: NOVACAP: HIDROGEO, 1993. 5v.
- INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DF - IPDF. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT: Documento Técnico, Perfil do Distrito Federal - Estudos Setoriais; Proposta do PDOT,** IPDF, Brasília, 1996, 242p. il.
- Novaes Pinto, Maria (Org.). **Cerrado: caracterização, ocupação e perspectivas.** Brasília, Editora Universidade de Brasília, 1993, 681p. il.
- GOVERNO DO DF. *Memorial Descritivo - MD-0001/1 vol.5. Candangolândia: Plano Urbanístico - Memória Técnica.* Brasília: ENGEVIX. 1984. pp 7-27.
- CODEPLAN / ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE CANDANGOLÂNDIA. *RA XIX Candangolândia* . Brasília, 1995. (Série Cadernos de Demografia 1).

LISTAGENS

ATIVIDADES INCÔMODAS

ATIVIDADES NÃO INCÔMODAS

CRITÉRIOS PARA CONSULTA

EXIGÊNCIAS DE VAGAS PARA

ESTACIONAMENTOS

ENDEREÇOS SEGUNDO PARÂMETROS

URBANÍSTICOS

COORDENADAS DOS PROJETOS ESPECIAIS

USO COMERCIAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE COMÉRCIO (VAREJISTA)	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Carnes, aves, pescados	→				→			1
Bebidas alcoólicas	→		→		→			1
Mercados, lojas de departamento e cooperativas	→			→	→			1
Supermercado	→			→	→			2
Sucata	→	→			→		→	2
Materiais de construção e ferragens, tratores e maquinaria, implementos e equipamentos agrícolas (sem depósito)	→				→			1
Materiais de construção e ferragens, tratores e maquinaria, implementos e equipamentos agrícolas (com depósito)	→	→			→			2
Rações, defensivos agrícolas, adubos, sementes		→			→			1
Veículos				→	→			1
Armas e munições			→					1
Fogos de artifício			→					2
Atividades em geral que façam uso de som	→							1
Centros de compras (shopping center)	→			→	→	→		1
Postos de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos		→	→	→	→	→	→	1

USO COMERCIAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE COMÉRCIO (ATACADISTA)	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Animais e carnes; produtos derivados de animais	→	→			→			2
Bebidas alcoólicas	→				→			2
Produtos de extração vegetal; material elétrico, hidráulico e metalúrgico; materiais de construção	→	→			→			2
Combustíveis e derivados de petróleo	→	→	→		→			3 (a)
Produtos químicos, tóxicos, inflamáveis	→	→	→		→			3
Sucata	→	→			→		→	3
Explosivos	→	→	→		→	→		3 (a)
Artigos de polimento, desinfecção e assementados, material de limpeza em geral	→		→		→			2
Demais atividades de comércio atacadista • listadas na TABELA DE CATEGORIAS DE USO, estabelecida pela I.N.T. Nº 01/94 - IPDF	→				→			1

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE LAZER	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Camping				→				1
Clubes esportivos ou recreativos	→			→	→			1
Cinemas, teatros, boates				→				1
Estádio	→		→		→	→		3
Salões de festas, casas de espetáculos, parques de diversões e similares	→			→				2
Leilões, bilhares, boliches, jogos Eletrônicos, bingos e similares	→			→			→	2
Cartódromo, autódromo	→	→	→	→	→	→		3
Hípódromo	→			→	→	→		3

USO COMERCIAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Restaurantes, bares, lanchonetes,	→			→				1
Padaria, confeitaria	→							1
Casas de banho e sauna				→			→	1
Lavanderia e tinturarias		→						1
Academia de educação e cultura física	→			→				1
Conservação e reparos de veículos automotores,	→	→		→				1
recauchutagem e recuperação de pneus	→	→	→		→			2
Serralheria, marcenaria	→	→						2
Instalação e montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos prestados aos usuários finais do serviço	→							1
Acondicionamento, beneficiamento, recondicionamento, anodização, corte, recorte, polimento, lavagem, secagem, tingimento e soldagem	→	→						2
Galvanoplastia de objetos	→	→						3(a)
Conservação e reparos de máquinas e implementos agrícolas	→	→			→			2
Construção civil que envolva guarda de maquinário pesado ou depósito de materiais	→	→			→			2
Serviços funerários				→			→	1
Emissoras de radiofusão, de televisão e empresas jornalísticas				→	→			1
Cartório				→				1
Estações repetidoras, torres de telecomunicações, transmissoras de rádio, TV e telefonia							→	2
Hotéis, Apart Hotéis				→				1
Motéis				→			→	2
Atividades em geral, que façam uso de som	→							1
Desinfecção, imunização, Higienização e Axemelhados (com depósito)								1

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE SOCIAL	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Organizações cívicas e políticas	→			→				1
Albergues, centro de desenvolvimento social	→			→			→	1
casa aberta, unidades de semi-liberdade e núcleo de convivência	→		→				→	2
Entidades de classe e sindicais	→			→				1

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE CULTURAL	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Estabelecimentos ou instalações culturais que impliquem em maior concentração de pessoas, veículos - cultura global	→			→				1

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE CULTO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Instituições religiosas	→			→				1

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE SAÚDE	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Postos de saúde, centro de saúde, policlínica		→		→				1
Clínica veterinária sem alojamento	→			→				1
Hospitais, maternidades, manicômios, hospital e serviços veterinários com alojamento	→	→		→				2

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE EDUCAÇÃO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Escolas de 1º e 2º graus, escolas técnicas, cursos supletivos, centros de ensino especial, ensino não seriado	→			→				1
Ensino superior	→			→				2

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE ADMINISTRAÇÃO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Órgãos públicos, autarquias, fundações, empresas públicas				+				1
Delegacia	+		+	+				1
Companhia de polícia militar e de bombeiros	+		+					1
Batalhão de polícia militar e de bombeiros	+		+	+	+			2
Cemitério		+		+	+	+	+	3
Presídio ou casa de detenção	+		+	+	+	+	+	3
Usina de tratamento de lixo	+	+			+	+		3

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE TRANSPORTE / CIRCULAÇÃO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Aeroporto	+	+	+	+	+	+	+	3
Empresas de transporte rodoviário, de passageiros e de cargas - com garagem	+	+			+			2
Guarda-móveis					+			1
Garagens e edifícios-garagem	+	+		+				1
Heliponto	+		+					1
Terminais rodoviários e de transporte de massa	+	+		+	+	+		1
Terminais ferroviários e de cargas, pátio de manobras de metrô e trem	+	+	+	+	+	+		3

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
ATIVIDADE ABASTECIMENTO	NATUREZA							NÍVEL
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Armazenagem	+				+			3

USO INDUSTRIAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE								
	ATIVIDADE INDUSTRIAL	NATUREZA							NÍVEL (1)
		Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
TIPO									
Extração e tratamento de minerais	→	A	→		→			3	
Minerais não metálicos/fabricação de:									
- cimento, argamassa	→	A			→			3	
- artefatos de cimento, ladrilhos, tubos, manilhas, louças e assemelhados	→	B			→			2	
- abrasivos derivados de minerais	→	M			→			3	
- tijolos e telhas		M			→			2	
- artigos de porcelana, cerâmica e assemelhados	→	M	→		→			3	
- vidro, cristal e seus produtos	→	A	→		→			3	
Metalurgia / fabricação de:									
- artefatos de trefilados de ferro e aço e de metal não ferroso, embalagens metálicas de ferro e aço e de metais não ferrosos, inclusive folha de flandres;	→	B			→		→	3	
- canos tubos; fundição de ferro e aço; forjados de aço; artigos de cutelaria; galvanoplastia (galvanotécnica)	→	A			→			3	
- embalagens metálicas a partir do reaproveitamento de embalagens usadas; fabricação de ferramentas; tanques, reservatórios e outros; artefatos de metal para escritório, uso pessoal e doméstico; artigos não classificados e sem galvanotécnica	→	M			→			3	
- artigos de serralheria, estruturas metálicas;	→	B			→			2	
Mecânica, material hidráulico e elétrico/fabricação de:									
- máquinas e aparelhos mecânicos, peças e acessórios, componentes e partes para máquinas e aparelhos mecânicos - exclusive veículos	→	B			→			2	
- produção, transmissão e distribuição de energia elétrica, máquinas e aparelhos elétricos, peças e acessórios, componentes e partes para máquinas e aparelhos elétricos	→	M			→			2	
- máquinas e aparelhos hidráulicos, peças e acessórios, componentes e partes para máquinas e aparelhos hidráulicos	→	B			→			2	
Transportes / fabricação de:									
- veículos não motorizados, reboques, containers, trailers e similares, peças e acessórios para veículos	→	M			→			2	
- veículos motorizados	→	A			→			3(a)	
Madeira:									
- serragem e desdobramento de madeira	→	M			→			2	
- fabricação de estruturas de madeira e artigos para carpintaria, fabricação de esquadrias de madeira em geral, fabricação de casas de madeira	→	B	→		→			2	

USO INDUSTRIAL	CRITERIOS DE INCOMODIDADE								
	ATIVIDADE INDUSTRIAL	NATUREZA							NIVEL (1)
		Ruído	Poliuição	Riscos à Segurança	Atração eiculo	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Papel e papelão/fabricação de:									
- papel e papelão, cartolina e cartão	→	A			→			3	
- papel, papelão, cartolina e cartão a partir de aparas ou reaproveitamento de papel	→	M			→			2	
- artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão não-impressos		B						1	
- artigos de papel, papelão, cartolina e cartão para revestimento	→	M			→			2	
Borracha/fabricação de:									
- espuma de borracha e de artigos de espuma de borracha - inclusive látex	→	A			→			3	
- peças, pneus e acessórios de borrachas para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos e mangueiras	→	M			→			2	
- fabricação de outros artigos de borracha	→	B			→			2	
Couros, peles e produtos similares:									
- curtimento, secagem, salga e outras preparações de couros e peles - inclusive subprodutos	→	A			→			3(a)	
- fabricação de malas, valises e outros artigos de viagem, fabricação de artigos de selaria	→	D			→			2	
- fabricação de artigos de couro e peles para uso pessoal		D			→			1	
- fabricação de outros produtos da indústria de couro, peles e similares	→	D			→			2	
Química	→	A/M	→		→			3(a)	
Aparelhos e instrumentos médico-hospitalares, odontológicos, farmacêuticos e veterinários	→	M			→			2	
Produtos médico-hospitalares, odontológicos, farmacêuticos e veterinários	→	A/M/B	→		→			3	
Perfumaria, higiene e limpeza/fabricação de:									
- concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mesclas, produtos de beleza, cosméticos, perfume e extratos, sabões, dentífricos, detergentes e desinfetantes	→	A	→		→			3	
- filtros	→	B			→			2	
- escovas, broxas, pincéis, vassouras e assemelhados	→	D			→			1	
- fabricação de velas		B			→			1	
Material plástico:									
- fabricação de laminados plásticos	→	A	→		→			3	
- fabricação de artigos de material plástico para uso industrial, uso doméstico e pessoal, embalagem e acondicionamento	→	B	→		→			2	
- regeneração de material plástico, fabricação de material termoplástico	→	M	→		→			3	
- fabricação de manilhas, canos, tubos, mangueira e conexão de material plástico para todos os fins	→	M	→		→			3	
Vestuário, calçado e têxtil:									
- fabricação de calçados	→	D			→			1	
- fabricação de aviamentos e acessórios do vestuário	→	M			→			2	
- produção e beneficiamento de fibras têxteis; fição, tecelagem	→	A	→		→			3	
- fabricação de artigos de tapeçaria, cordoaria, estopa e sacaria	→	M	→		→			2	

USO INDUSTRIAL ATIVIDADE INDUSTRIA TIPO	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							
	NATUREZA							NÍVEL (1)
	Ruído	Poliuição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Mobiliário								
- fabricação de móveis de madeira em geral	→	B			→			2
- fabricação, montagem e acabamento de artigos diversos do mobiliário	→	M			→			2
- fabricação de móveis de vime, junco, bambu e assemelhados	→	D			→			1
- fabricação de móveis de metal, revestidos ou não inclusive estofados	→	M			→			2
- fabricação de persianas e venezianas	→	B			→			2
Gráfica e editorial								
artigos de joalheria, relojoaria, bijuteria e ótica:								
- fabricação de relógios, óculos, peças para bijuteria		B			→			1
Som e imagem/fabricação de:								
- aparelhos e material de fotografia, cinema, vídeo e som; fabricação de instrumentos musicais;	→	B			→			1
- produção de discos fonográficos		M			→			2
Eletrônica, comunicação e informática/ fabricação de:								
- máquinas e aparelhos eletrônicos, peças e acessórios, partes e componentes; aparelhos e equipamentos de medida e outros usos técnicos - inclusive peças e acessórios, partes e componentes	→	M						2
Produtos para esporte e recreação:								
- fabricação de brinquedos - inclusive pedagógicos; artigos de caça, pesca, náutica e camping	→	M						2
- fabricação de outros artigos para recreação		M/B						2
Produtos agro-industriais e alimentícios:								
- Beneficiamento, torrefação e moagem de café	→	M			→			3
- abatedouro e frigorífico de aves, bovinos e suínos, preparação de carnes e demais subprodutos; fabricação de rações balanceadas e alimentos para animais - inclusive farinhas de carne, sangue, osso e peixe; indústria de pescado e conserva	→	A					→	3
- moagem de trigo, soja e fabricação de produtos derivados da soja; fabricação de óleos comestíveis e de gorduras vegetais, produtos derivados de mandioca	→	A			→			3
- preparação industrial de refeições		B			→			1
- preparação de conservas de frutas, legumes, outros vegetais, especiarias, condimentos, vinagres, beneficiamento de cereais e produtos afins, fabricação de farinhas diversas		A/M			→			2
- preparação, resfriamento e congelamento de carnes e pescados	→	A			→			3
- beneficiamento de leite e fabricação de produtos derivados	→	A			→			3
- fabricação de pães, doces, sorvetes, balas, caramelos, chocolates, biscoitos e massas alimentícias	→	A/M			→			2
Bebidas e gelo:								
- fabricação de cervejas, chopos, malte, aguardentes, vinhos, licores e outras bebidas alcoólicas	→	A/M			→			3
- fabricação de refrigerantes, sucos de frutas naturais, xaropes e concentrados	→	M			→			2
- captação, envasamento e gaseificação de águas minerais	→	B			→			2
- fabricação de gelo	→	D			→			1

Observações:

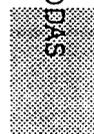
- 1 - USO INDUSTRIAL: para a natureza de incomodidade "POLUIÇÃO" ,foi considerou-se a classificação adotada pela SEMATEC, no documento "ATIVIDADES PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL", Cadernos Técnicos - IEMA , novembro /94 , onde são previstos três níveis de potencial poluidor : alto (A) , médio (M) e baixo (B) . Esta Listagem foi acrescida do nível de potencial poluidor desprezível (D).
- 2 - As atividades assinaladas com a letra (a) não poderão acontecer fora da categoria de lotes permitida nesta lei ,sob nenhuma hipótese.
- 3 - As naturezas de incomodidade incluídas na classificação " OUTRAS" são aquelas que geram a interferência de ondas eletromagnéticas, e outras que geram interferências negativos sobre aspectos subjetivos tais como o estético, o moral e cultural.

Uso	Atividade	Tipo
COMERCIAL	COMÉRCIO DE BENS (VAREJISTA)	<ul style="list-style-type: none"> • Produtos hortifrutigranjeiros • Massas alimentícias • Alimentos congelados inclusive sorvetes • Outros produtos alimentícios • Sucos de frutas e outras bebidas não alcoólicas • Gelo • Livros e artigos de papelaria e escritório • Artigos de esporte e recreação • Ótica, Relojoaria, Joalheria e Bijuteria • Tecidos, Roupas e Calçados • Móveis e Artigos para Habitação • Produtos Médico- hospitalares, Farmacêuticos, Odontológicos e Veterinários • Máquinas e Aparelhos diversos • Produtos de Beleza, Higiene e Limpeza • Equipamentos para prevenção e combate a incêndio • Equipamentos de segurança • Artigos de utilidade doméstica • Produtos artesanais • Artigos usados • Ferramentas diversas • Produtos importados • Antigüidades • Artigos de tabacaria

Uso	Atividade	Tipo
COMERCIAL	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	<ul style="list-style-type: none"> • Instituições Financeiras e de seguros • Cabeleireiros e Barbeiros • Administração, Consultoria, Representação, Informática e Segurança • Desinfecção, Imunização, Higienização e Assemelhados (sem depósito). • Manutenção e Assistência Técnica • Construção Civil que não envolva guarda de maquinário pesado ou depósito • Fotografia e Cinematografia • Locação de bens móveis • Serviços de " Trading Companies" • Arrendamento Mercantil ou Leasing • Reprodução, Restauração e Plastificação de Documentos • Aerofotogrametria • Projetos de Arquitetura, Engenharia, Urbanização, Loteamento e assemelhados • Decoração e Paisagismo • Florestamento e Reflorestamento • Laboratório de Análises Técnicas • Topografia e Agrimenssura • Serviços Psicotécnicos • Desenho Técnico • Bolsa de Mercadorias, Valores e assemelhados • Organização de Feiras, Leilões, Amostras e similares • Serviços de Autônomos e Sociedades Profissionais • Empresas de publicidade e Propaganda • Órgãos de Previdência Privados • Serviços de turismo e de Agências de Viagens

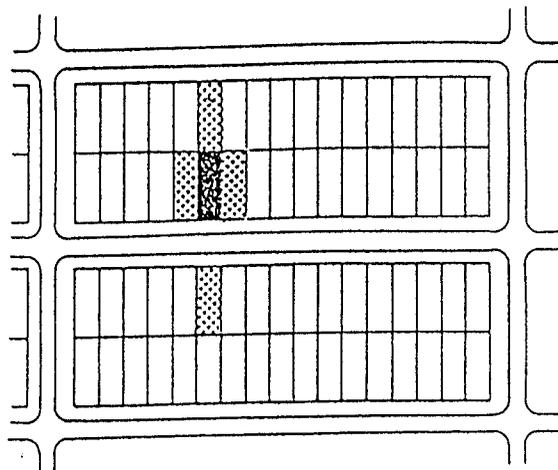
Uso	Atividade	Tipo
INSTITUCIONAL	LAZER	<ul style="list-style-type: none"> • Confederações e Federações
	SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Instituições Científicas, Culturais, Tecnológicas e Filosóficas
		<ul style="list-style-type: none"> • Associações de Moradores • Associações Benéficas, Asilos, Orfanatos e Creches • Instituições de Aposentadorias e Previdência Social
	CULTURAL	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimentos ou Instalações Culturais que não impliquem em grandes concentrações de pessoas e veículos
	SAÚDE	<ul style="list-style-type: none"> • Clínica de Vacinação, Odontológicas e outras Clínicas Especializadas. • Laboratório de Análise Clínicas • Serviços de Ambulância, Enfermagem e Fisioterapia
	EDUCAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> • Maternal, Jardim de Infância e Pré-Primário
	ADMINISTRAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> • Posto Policial • Postos de Identificação e Documentação • Posto e Central Telefônica • Estações e Subestação reguladoras de Energia Elétrica
	TRANSPORTE	<ul style="list-style-type: none"> • Empresas de Transporte Rodoviário, de Passageiros e Cargas (inclusive mudanças).sem garagem

Uso	Atividade	Tipo
INDUSTRIAL	INDUSTRIA	<ul style="list-style-type: none"> • Confecção de Roupas e Artigos de Cama, Mesa e Banho • Fabricação de carimbos • Fabricação de Jóias e Artigos de Couro • Lapidação de Pedras Preciosas



1 - ATIVIDADES NÃO INCÔMODAS

Para aprovação de atividades não incômodas em Lotes de Maior Restrição (LO) serão consultados os proprietários dos ltes indicados no croqui apresentado a seguir, ou seus representantes legais:



■ LOTE OBJETO DA CONSULTA
■ LOTES CUJOS PROPRIETÁRIOS SERÃO CONSULTADOS

2 - ATIVIDADES INCÔMODAS

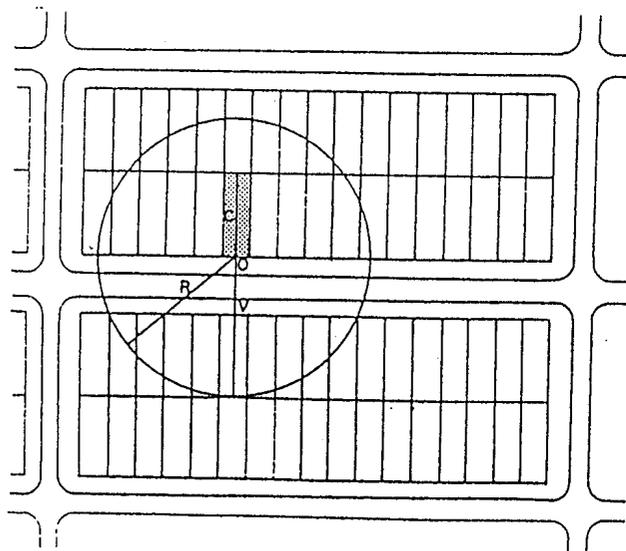
2a - DE NATUREZA AMBIENTAL

Para a aprovação de atividades que apresentem incômodo de NATUREZA AMBIENTAL (TABELA - ANEXO 2), serão consultados os proprietários dos lotes que pelo menos um ponto esteja inscrito na circunferência cujo raio é obtido pelas fórmulas apresentadas a seguir, onde:

R = Raio da circunferência
V = caixa da via.

C = comprimento do lote

O ⇒ centro da circunferência, tomado a partir do ponto médio da testada do lote.



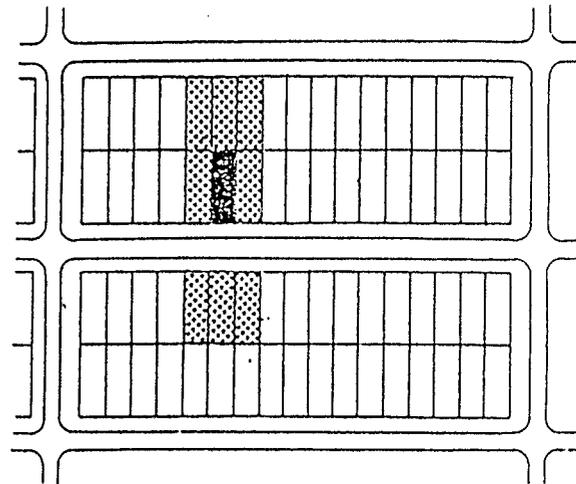
- a) Atividades de Baixa Incomodidade (I 1) em Lotes de Maior Restrição (L 0) e Atividades de Média incomodidade (I 2) em Lotes de Média restrição (L 2):

$$R = C + V$$

- b) Atividades de Média Incomodidade (I 2) em Lotes de Maior Restrição (L 0) e Atividades de Alta Incomodidade (I 3) em Lotes de Baixa Restrição (L 2):

$$R = 2C + V$$

- Será obtida a anuência de pelo menos 4/5 (quatro quintos) dos proprietários dos lotes afetados pelo raio, sendo obrigatórias aquelas referentes aos lotes indicados no croqui apresentado a seguir, ou de seus representantes legais:



■ LOTE OBJETO DA CONSULTA
▨ LOTES CUJOS PROPRIETÁRIOS SERÃO CONSULTADOS

2.b - DE NATUREZA RELATIVA À CIRCULAÇÃO

Para aprovação de atividades que apresentem incômodo de NATUREZA RELATIVA À CIRCULAÇÃO (TABELA - ANEXO II), será obrigatória a anuência de no mínimo 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes limítrofes às vias afetadas.

Caberá à Administração Regional a definição das vias afetadas pela atividade.

Observações:

- Para aprovação de atividades que apresentem as naturezas de incômodo indicadas nos itens 2.a e 2.b, serão obrigatórias as anuências previstas nesses itens.
- Nos casos de habitação coletiva, a anuência será dada pelo condomínio, por meio de ata da assembleia registrada em cartório.

POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ATIVIDADE	TIPO	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
Centro de Compras, Shopping Center	P ₂	até 1200	1 vaga para 50 m ²
	P ₁	de 1200 a 2500	1 vaga para 35 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 25 m ²
Lojas de Departamento	P ₂	de 500 até 1200	1 vaga para 75 m ²
	P ₁	1200 < área ≤ 2500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 45 m ²
Supermercados, Hipermercados, Mercados	P ₂	-	-
	P ₁	de 400 a 2500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 35 m ²
Entrepósitos, Terminais de Cargas, Terminais Rodoviários, Armazéns, Depósitos	P ₂	até 2500	1 vaga para 100 m ²
	P ₁	2500 < área ≤ 5000	1 vaga para 150 m ²
	P	> 5000	1 vaga para 200 m ²
Prestação de Serviços, Escritórios	P ₂	até 500	1 vaga para 50 m ²
	P ₁	500 < área ≤ 1500	1 vaga para 45 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 35 m ²
Hotéis	P ₂	até 1500	1 vaga p/ cada 6 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga p/ cada 3 apt ^{os} com área > 50 m ²
	P ₁	1500 < área ≤ 3500	1 vaga p/ cada 3 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga p/ cada 2 apt ^{os} com área > 50 m ²
	P	> 3500	1 vaga p/ cada 2 apt ^{os} com área < 50 m ² 1 vaga por apt ^o com área > 50 m ² 1 vaga p/ cada 10 m ² de sala de convenções 1 vaga p/ cada 100 m ² de área de uso público
Motéis		Qualquer área	1 vaga por apartamento
Apart-Hotéis		Qualquer área	1 vaga para cada 2 apt ^{os}
Hospitais, Maternidades		Qualquer área	NL ≤ 50 → 1 vaga p/ leito 50 < NL ≤ 200 → 1 vaga p/ 1,5 leitos NL > 200 → 1 vaga p/ 2 leitos (NL = n ^o de leitos)
Pronto Socorro, Clínicas, Laboratórios de Análise, Consultórios, Ambulatórios	P ₂	-	-
	P ₁	300 a 1500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 35 m ²

POLOS GERADORES DE TRÁFEGO (cont.)

ATIVIDADE	TIPO	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
Universidade, Faculdade, Cursos Supletivos, Cursos preparatórios às Escolas Superiores , Cursos não seriados	P ₂	300 até 1200	1 vaga para 75 m ²
	P ₁	1200 < área ≤ 2500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 25 m ²
Escolas 2º grau ,Ensino Técnico-Profissional	P ₂	-	-
	P ₁	1200 a 2500	1 vaga para 75 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 50 m ²
Escola Maternal, Ensino pré-escolar e Escola de 1ºgrau	P ₁	300 a 2500	1 vaga para 100 m ²
	P	>2500	1 vaga para 75 m ²
Acad. de Ginástica e Esporte, Cursos de Linguas, Esc. de Arte, Dança, Música, Quadras e Salões de Esporte (cobertos)	P ₂	-	-
	P ₁	300 a 1500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 25 m ²
Restaurantes, Choperias, Pizzarias, Boates, Casas de Música, de Chá, de Café, Salão de Festas, de Bailes, Buffet , Lanchonetes , sorveterias	P ₂	200 até 750	1 vaga para 75 m ²
	P ₁	750 < área ≤ 1500	1 vaga para 50 m ²
	P	> 1500	1 vaga para 20 m ²
Indústrias	P ₂	até 1200	1 vaga para 100 m ²
	P ₁	1200 a 2500	1 vaga para 150 m ²
	P	> 2500	1 vaga para 200 m ²
Cinemas, Teatros, Auditórios, Locais de Culto	P ₂	-	-
	P ₁	100 a 300 lugares	1 vaga para 50 m ²
	P	> 300 lugares	1 vaga para 4 lugares
Habitação Coletiva		qualquer área	1 vaga para cada unidade imobiliária 2 vagas a partir de 8 CPP CPP = <i>compartimentos de permanência prolongada</i>
Estádios e Ginásios de Esporte		> 3000	1 vaga para 8 lugares
Pavilhão para Feiras, Exposições, Parque de Diversões		> 3000	1 vaga para 50 m ²
Parques, Zoológicos, Hortos		> 30 000 m ² de terreno	1 vaga para 100 m ² de área aberta à visitação pública

- 1) Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.
- 2) Nas atividades de hospital e maternidade, não estão incluídas as atividades de pronto-socorro, clínicas, laboratórios de análise, consultórios e ambulatórios.
- 3) As vagas referem-se a veículos de pequeno e médio porte.

Endereço	Area do terreno	Preço do terreno	Pot i	Pot p	Y	Ai	Ap	Qa	VLO
QR1/QR7 res ind	150,00	12154,99	1,5	2,25	0,2	225,00	337,50	112,50	1.823,25
QR1/QR7 res ind	200,00	15333,99	1,5	2,25	0,2	300,00	450,00	150,00	2.300,10
QR1/QR7 res ind	250,00	17390,99	1,5	2,25	0,2	375,00	562,50	187,50	2.608,65
QR1/QR7 res ind	300,00	20382,98	1,5	2,25	0,2	450,00	675,00	225,00	3.057,45
QR1/QR7 res ind	318,00	23742,98	1,5	2,25	0,2	477,00	715,50	238,50	3.561,45
QR1/QR7 res col	400,00	40765,97	2	3	0,2	800,00	1200,00	400,00	8.153,19
QR1/QR7 com/res	150,00	11441,25	1,5	2,25	0,2	225,00	337,50	112,50	1.716,19
QR1/QR7 com/res	200,00	14374,91	1,5	2,25	0,2	300,00	450,00	150,00	2.156,24
QR1/QR7 com res	250,00	16281,79	1,5	2,25	0,2	375,00	562,50	187,50	2.442,27
QR1/QR7 com res	300,00	19068,78	1,5	2,25	0,2	450,00	675,00	225,00	2.860,32
QR1/QR7 com res	307,00	22295,78	1,5	2,25	0,2	460,50	690,75	230,25	3.344,37
QR1,2,3 MI cr	150,00	12761,4	2	2,4	0,2	300,00	360,00	60,00	1.020,91
QR1,2,3 MI cr	134,00	11861,3	2	2,4	0,2	268,00	321,60	53,60	948,90
QR1,2,3 MU com	600,00	43124,74	2	3	0,2	1200,00	1800,00	600,00	8.624,95
QR1,2,3 MU com	400,00	31976,85	2	3	0,2	800,00	1200,00	400,00	6.395,37
QR1,2,3 MU com	200,00	18992,08	2	3	0,2	400,00	600,00	200,00	3.798,42
EQ. COMUN outr	3878,00	62173,84	1	1,5	0,2	3878,00	5817,00	1939,00	6.217,38
QR1 FEIRA LIVRE	3200,00	46463,96	1	1,5	0,2	3200,00	4800,00	1600,00	4.646,40
QR1 TEMPLOS	2376,00	27222,77	1	1,5	0,2	2376,00	3564,00	1188,00	2.722,28
QR1 EC4 OUTROS	830,00	22964,01	1	1,5	0,2	830,00	1245,00	415,00	2.296,40
QR1 EC5 1ºGRAU	7351,00	149396,33	1	1,5	0,2	7351,00	11026,50	3675,50	14.939,63
QR1 EC6 OUTROS	600,00	17955,9	1	1,5	0,2	600,00	900,00	300,00	1.795,59
QR1 EC7 OUTROS	822,00	22719,71	1	1,5	0,2	822,00	1233,00	411,00	2.271,97
QR1 EC8 OUTROS	1372,00	31880,88	1	1,5	0,2	1372,00	2058,00	686,00	3.188,09
QR1 EC9 OUTROS	800,00	22231,11	1	1,5	0,2	800,00	1200,00	400,00	2.223,11
QR1 EC10 OUTR	800,00	22231,11	1	1,5	0,2	800,00	1200,00	400,00	2.223,11
QR1 EC11 OUTR	800,00	22231,11	1	1,5	0,2	800,00	1200,00	400,00	2.223,11
QR1 EC12 OUTR	1490,00	34690,31	1	1,5	0,2	1490,00	2235,00	745,00	3.469,03
QR1 EC13 OUTR	595,00	17833,75	1	1,5	0,2	595,00	892,50	297,50	1.783,38

Endereço	Area do terreno	Preço do terreno	Pot i	Pot p	Y	Ai	Ap	Qa	VLO
QR1 EC14 OUTR	1200,00	29926,5	1	1,5	0,2	1200,00	1800,00	600,00	2.992,65
QR1 EC15 PRAÇA	6983,00	95777,24	1	1,5	0,2	6983,00	10474,50	3491,50	9.577,72
QR1 EC16 C.Soc.	4068,00	66571,2	1	1,5	0,2	4068,00	6102,00	2034,00	6.657,12
QR1 EC 17 C.Saud.	2000,00	259268,94	1	1,5	0,2	2000,00	3000,00	1000,00	25.926,89
QR1 EC 18 2ºGrau	12657,00	180859,89	1	1,5	0,2	12657,00	18985,50	6328,50	18.085,99
QR1 EC 19 1ºGrau	7695,00	155130,85	1	1,5	0,2	7695,00	11542,50	3847,50	15.513,09
QR1 EC 20 1ºGrau	12778,00	222127,02	1	1,5	0,2	12778,00	19167,00	6389,00	22.212,70
QR1 EC 21 PRAÇA	13021,00	149637,01	1	1,5	0,2	13021,00	19531,50	6510,50	14.963,70
QR1 EC 22 TEMPL	2525,00	100149,83	1	1,5	0,2	2525,00	3787,50	1262,50	10.014,83
QR1	2376,00	97402,57	1	1,5	0,2	2376,00	3564,00	1188,00	9.740,26
QR1 EC 24 P ESP	14395,00	162415,28	1	1,5	0,2	14395,00	21592,50	7197,50	16.241,53

PUE I

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8245223.0000	184334.0000		
			169.901	146 1 46
2	8245082.0000	184429.0000		
			108.826	250 19 56
3	8245045.3480	184326.4530		
			77.001	220 24 33
4	8244986.6770	184276.5040		
			80.604	297 33 48
5	8245024.0000	184205.0000		
			115.856	55 53 55
6	8245089.0000	184301.0000		
			92.850	325 58 4
7	8245166.0000	184249.0000		
			102.273	56 9 17
1	8245223.0000	184334.0000		

Perimetro: 747.311 m
 area : 22072.697 m2
 area : 2.2073 ha

PUE II

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8245583.0000	184036.0000		
2	8245553.0000	184002.0000	45.312	228 34 35
3	8245531.0000	183966.0000	42.161	238 34 14
4	8245476.0000	183834.0000	142.902	247 22 48
5	8245480.0000	183802.0000	32.227	277 7 30
6	8245610.0000	183818.0000	130.891	7 0 59
7	8245602.0000	183868.0000	50.601	99 5 25
8	8245698.0000	183880.0000	96.681	7 7 30
9	8245618.0000	184006.0000	149.149	122 24 44
1	8245583.0000	184036.0000	46.066	139 23 55

Perimetro: 735.992 m
 area : 27123.898 m2
 area : 2.7124 ha

PUE III

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8245932.0430	183949.0550	263.164	122 18 14
2	8245791.3100	184171.6400	390.000	136 38 50
3	8245507.5320	184439.5540	80.010	181 38 54
4	8245427.5000	184437.2510	154.000	158 11 28
5	8245284.4240	184494.5030	6.935	249 33 25
6	8245282.0000	184488.0000	244.914	328 30 54
7	8245491.0000	184360.0000	286.288	316 33 21
8	8245699.0000	184163.0000	53.039	312 42 34
9	8245735.0000	184124.0000	19.986	306 52 12
10	8245747.0000	184108.0000	254.662	302 43 23
11	8245884.7590	183893.6080	72.821	49 32 35
1	8245932.0430	183949.0550		

Perimetro: 1825.820 m
 area : 52119.141 m2
 area : 5.2119 ha

PUE IV

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8244652.0000	183481.0000		
2	8244494.0000	183587.0000	190.133	146 8 34
3	8244382.0000	183421.0000	200.113	235 59 33
4	8244502.0000	183340.0000	144.680	325 58 50
5	8244564.0000	183351.0000	62.925	10 3 38
1	8244652.0000	183481.0000	156.877	55 54 18

Perimetro: 754.728 m
area : 37080.279 m2
area : 3.7080 ha

PUE V

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8244880.3300	183995.6210	117.000	146 2 33
2	8244783.2180	184061.0190	17.400	186 37 45
3	8244765.9230	184059.0090	90.999	146 2 33
4	8244690.3920	184109.8740	105.999	236 2 33
5	8244631.1430	184021.8930	11.142	242 31 54
6	8244626.0000	184012.0000	150.499	326 5 56
7	8244751.0000	183928.0000	272.174	236 4 36
8	8244599.0000	183702.0000	163.525	326 12 46
9	8244735.0000	183611.0000	465.081	56 2 12
10	8244995.0000	183997.0000	94.238	145 48 16
11	8244917.0000	184050.0000	65.543	236 0 24
1	8244880.3300	183995.6210		

Perimetro: 1553.600 m
 area : 90009.133 m2
 area : 9.0009 ha

PUE VI

Lista de Coordenadas do Perímetro

KR= 1.0006837

ESTACAO	N	E	D (m)	AZ
1	8245031.0000	183883.0000		
			82.871	146 18 36
2	8244962.0000	183929.0000		
			141.077	235 58 20
3	8244883.0000	183812.0000		
			82.871	326 18 36
4	8244952.0000	183766.0000		
			141.077	55 58 20
1	8245031.0000	183883.0000		

Perimetro: 447.896 m
area : 11691.008 m2
area : 1.1691 ha
