

PROCESSOS: 390.000.152/2014;

DECISÕES/ ATOS: CONPLAN Nº10/2017 – DODF Nº86, de 08/05/2017;

DECRETOS:

PUBLICAÇÃO:

REGISTRO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM / / .

PARTE A

I- APRESENTAÇÃO

I.1 - Legislação relativa ao projeto

I.2 - Objetivos do projeto

I.3 - Composição do projeto

II- CROQUI DE SITUAÇÃO

III-QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

TOPOCART – TOPOGRAFIA E ARQUITETURA S/S LTDA.

RT.: Gunter R. Kohlsdorf Spiller
CAU: A 0518-5

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE – 019/14

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV
Bairro Crixá

Folha: 01/47

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA:
Início: Abril / 2014
Final: Agosto / 2017

TOPOCART

Assessor (a) COURB

Diretor (a) DIPAR

Coord.COURB

I. APRESENTAÇÃO:

O projeto de parcelamento do Bairro Crixá integra o Programa Habita Brasília do Governo do Distrito Federal, instituído por meio do Decreto nº 37.438, a fim de proporcionar a implantação de moradias para suprir o déficit habitacional do DF, criando lotes urbanizados destinados à construção de residências voltadas para a população de baixa renda.

O presente projeto de urbanismo propõe integrar-se ao tecido urbano da Cidade de São Sebastião, Distrito Federal, em conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

Com área topográfica de 82,2136 hectares (área UTM=82,3014ha), situa-se na Região Administrativa de São Sebastião, RA XIV, confrontando-se ao norte com os Bairros São Francisco e São José, a Leste com a rodovia DF 473 (Avenida São Sebastião), e a sul e a oeste com Zona Rural (Setor de Chácaras Morro da Cruz).

Este Projeto de Urbanismo cria 65 (sessenta e cinco) lotes destinados a habitação multifamiliar, comércio, prestação de serviços, uso institucional, uso industrial e equipamentos públicos.

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009 (Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar Nº854 de 15 de outubro de 2012), o projeto está previsto no Art. 135, Inciso XXIII – Setor Crixá, na Região Administrativa de São Sebastião, inserido na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, segundo Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D, linha A23.

A população máxima para o projeto é de **12.332** habitantes. A densidade populacional bruta proposta é de 150 habitantes por hectare. Considerando a média de 3,3 habitantes / unidade habitacional (IBGE, Censo 2010), resulta o máximo de **3.736** unidades habitacionais (UH) para o parcelamento.

O projeto contempla 3.120 UH em lotes de uso Habitação Multifamiliar, previstas para implantação dentro de programa habitacional do GDF. As restantes 616 UH poderão ser disponibilizadas em lotes de uso Misto.

I.1 – Legislação relativa ao projeto:

Parcelamento e uso do solo

- Lei nº 6.766 de 19/12/1979, trata do parcelamento do solo urbano no território nacional e estabelece alguns condicionantes para o loteamento e desmembramento de glebas, e suas alterações, regulamentadas pela Lei nº 9.785 de 29/01/1999, e pela Lei nº 10.932, de 03/08/2004; alterada pela Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012 que Institui a Política Nacional de Defesa Civil - PNPDEC.
- Lei nº 10.257, de 10/07/2001, que regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade), alterada pela Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que institui a Política Nacional de Defesa Civil - PNPDEC.
- Lei nº 992 de 28/12/1995, dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências. Regulamentada pelo Decreto n.º 28.864 de 17 de março de 2008 e suas alterações.
- Decreto nº 19.045 de 20 de fevereiro de 1998, dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências. Regulamentado pela Instrução Normativa Técnica - INTC 02/98 de 23 de junho de 1998.
- Lei nº 2.105 de 08 de outubro de 1998, dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal. Regulamentada pelo Decreto nº 19.915 de 17/12/98 e suas alterações.
- Decreto n.º 26.003 de 1º de julho de 2005 – que aprova o Manual Técnico para Organização e Nomenclatura de Arquivos Digitais relativos a Projetos Urbanísticos.
- Lei Distrital nº 3.877, de 26 de junho de 2006, dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.

- Lei Distrital nº 4.020, de 25 de setembro de 2007, autoriza a criação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF, cria o Sistema de Habitação do Distrito Federal - SIHAB-DF e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento do Distrito Federal – PDOT. Alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que a atualiza.
- Lei nº 11.977, de 07/07/09, dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21/06/1941, as Leis nºs 4.380, de 21/08/1964, 6.015, de 31/12/1973, 8.036, de 11/05/1990, e 10.257, de 10/07/2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24/08/2001; e dá outras providências.
- Portaria nº 465, de 03/10/11 do Ministério das Cidades, dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.
- Decreto nº 32.575 de 10 de dezembro de 2010. Aprova a alteração do referencial geodésico do Sistema Cartográfico do Distrito Federal- SICAD, para o Sistema Geodésico Brasileiro – SGB.
- Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal e dá outras providências.

Meio Ambiente

- Lei Federal 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente;
- Decreto Federal nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, que cria a APA da bacia do rio São Bartolomeu e Descoberto;
- Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986 (artigo 2º) que dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental;
- Lei nº 5.344/2014, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;
- Resolução CONAMA nº 237/1997, que define e estabelece normas de Licenciamento Ambiental e discrimina atividades sujeitas ao licenciamento;
- Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que institui o SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação) e Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2007, que a regulamenta.
- Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente;
- Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal Brasileiro), que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa;
- Lei nº 41 de 13 de setembro de 1989, dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências. Regulamentada pelo Decreto nº 12.960 de 28/12/1990.
- Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993, e sua Emenda à Lei Orgânica nº 49 de 2007. Em particular o Título VI, da Ordem Social e do Meio Ambiente e seu Capítulo XI - Do Meio Ambiente, TÍTULO VII - Da Política Urbana e Rural.
- Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010, regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XIX, XXI, XXII, e o art.281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências.
- Decreto Distrital nº 14.783, de 17 de junho de 1993, que dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo – arbustivas, e dá outras providências.

- Decreto nº 23.510, de 31 de dezembro de 2002, que dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo – arbustivas, e dá outras providências. Altera os parágrafos 2º e 3º, do artigo 8º, do Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993.

Sistema viário

- Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, institui o Código de Trânsito Brasileiro.
- Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999, dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.
- Lei nº 3.885, de 07 de julho de 2006, assegura, na forma que especifica, política de mobilidade urbana cicloviária de incentivo ao uso da bicicleta no Distrito Federal.
- Decreto nº 27.365, de 01/11/2006, que altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009, dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal.
- Lei nº 4.423, de 10 de novembro de 2009, institui a obrigatoriedade da instalação de estacionamento de bicicletas em locais de grande fluxo de público.
- Lei nº 4.800, de 29 de março de 2012. Dispõe sobre a instalação de bicicletários no Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.
- Portaria nº 17/SEGETH, de 22 de fevereiro de 2016, que aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos.

Acessibilidade

- Lei nº 10.098 de 19/12/2000, estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência física ou com mobilidade reduzida e dá outras providências, e suas alterações, regulamentada pelo Decreto nº 5.296 de 02/12/2004.
- Lei nº 258 de 05 de maio de 1992, determina a inclusão em edifícios e logradouros de uso público de medidas para assegurar o acesso, naquelas áreas, de pessoas com deficiência física e dá outras providências, e suas alterações.
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050:2015, Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos.

I.2 – Objetivos do projeto:

O presente projeto tem como objetivo a implantação do parcelamento urbano denominado Bairro Crixá, visando atender a demanda por habitação para populações de baixa renda na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV.

O parcelamento proposto dará continuidade ao núcleo urbano de São Sebastião a partir de seu limite sul (junto ao Bairro São Francisco), ampliando a diversidade de usos e formas de ocupação do solo.

O empreendimento contempla desde a elaboração dos estudos técnicos até a entrega das unidades domiciliares prontas para moradia das famílias habilitadas em programa habitacional distrital (Programa Habita Brasília).

I.3 - Composição do projeto:

MEMORIAL DESCRITIVO: MDE 019/14

Parte A, com 09 (nove) folhas;

Anexo I - Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias com 16 (dezesesseis) folhas;

Parte B, com 38 (trinta e oito) folhas.

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO:

NGB 019/14 – Residencial, com 04 (quatro) folhas.

NGB 033/17– Misto (Habitação Multifamiliar, Comércio, Prestação de Serviços e Institucional), com 08 (oito) folhas.

NGB 034/17 – Comercial, Prestação de Serviços, Industrial e Institucional, com 08 (oito) folhas.

NGB 035/17 – Institucional (EPC e EPU), com 17 (dezesete) folhas.

PLANTAS:

PROJETO	SICAD	FOLHA	ESCALA
URB 019/14	Planta Geral	01/09	1:5000
	171-IV-6-C	02/09	1:1000
	187-II-2-B	03/09	
	187-II-2-D	04/09	
	187-II-3-A	05/09	
	187-II-3-C	06/09	
	187-II-5-B	07/09	
	187-II-6-A	08/09	
	187-II-6-B	09/09	

O projeto de urbanismo foi desenvolvido com base no Levantamento Topográfico, Bairro Crixá – São Sebastião RA-XIV, anexado ao Edital de Chamamento N°02/2013 – Crixá Empresas – São Sebastião RA XIV). Dados técnicos:

Meridiano Central 45°W

Datum Vertical: Imbituba-SC

Datum Horizontal: SIRGAS/2000

Declinação magnética 2012

Variação mensal: -0°5.6'

Kr = 1,0005340.



III - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Cálculo UTM K = 1; Cálculo topográfico Kr = 1,0005340

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8238499,1428	204613,2136			Área Topográfica = 82,2136 hectares
			84,732	Az=130°14'06"	
P-2	8238444,3829	204677,9326			
			174,939	Az=169°33'06"	
P-3	8238272,2528	204709,6745			
			16,47	Az=89°14'35"	
P-4	8238272,4704	204726,1521			
			232,612	Az=169°19'35"	
P-5	8238043,7607	204769,2584			
			108,777	Az=165°10'50"	
P-6	8237938,5460	204797,0954			
			75,819	Az=169°45'35"	
P-7	8237863,8952	204810,5815			
			197,656	Az=180°51'41"	
P-8	8237666,1559	204807,6081			
			335,858	Az=180°20'03"	
P-9	8237330,1246	204805,6482			
			98,794	Az=180°09'24"	
P-10	8237231,2784	204805,3781			
			52,268	Az=174°17'22"	
P-11	8237179,2417	204810,5818			
			50,784	Az=159°26'38"	
P-12	8237131,6654	204828,423			
			51,988	Az=149°02'11"	



III - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Cálculo UTM K = 1; Cálculo topográfico Kr = 1,0005340

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-13	8237087,0625	204855,1846			Área Topográfica = 82,2136 hectares
			51,796	Az=148°06'54"	
P-14	8237043,0588	204882,5586			
			62,614	Az=149°03'42"	
P-15	8236989,3244	204914,7667			
			314,755	Az=149°22'06"	
P-16	8236718,3460	205075,2255			
			878,403	Az=268°47'18"	
P-17	8236699,7610	204196,5498			
			296,123	Az=17°04'16"	
P-18	8236982,9890	204283,5251			
			374,62	Az=17°04'09"	
P-19	8237341,2985	204393,5453			
			209,307	Az=353°40'56"	
P-20	8237549,4450	204370,5004			
			18,415	Az=356°07'31"	
P-21	8237567,8275	204369,2554			
			187,055	Az=351°56'03"	
P-22	8237753,1313	204342,9953			
			150,232	Az=357°26'56"	
P-23	8237903,2941	204336,3048			
			34,714	Az=352°25'59"	
P-24	8237937,7244	204331,731			
			76,786	Az=359°03'14"	
P-25	8238014,5406	204330,4623			
			114,932	Az=359°05'47"	
P-26	8238129,5196	204328,6487			



III - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Cálculo UTM K = 1; Cálculo topográfico Kr = 1,0005340

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			140,913	Az=17°49'06"	Área Topográfica = 82,2136 hectares
P-27	8238263,7452	204371,7912			
			110,983	Az=108°16'56"	
P-28	8238228,9117	204477,2284			
			224,39	Az=18°40'24"	
P-29	8238441,6030	204549,1102			
			86,094	Az=48°05'19"	
P-1	8238499,1428	204613,2136			

ANEXO I
QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

TOPOCART – TOPOGRAFIA E ARQUITETURA S/S LTDA.

RT: Gunter R. Kohlsdorf Spiller
CAU: A0518-5_____

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE 019/14

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV
Bairro Crixá

Folha: 01/16

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA:

Início: Abril / 2014

Final: Agosto / 2017

TOPOCART

Assessor (a) COURB

Diretor (a) DIPAR

Coordenador (a) COURB

PROCESSOS:	390.000.152/2014;
DECISÕES/ATOS:	CONPLAN N°10/2017 – DODF N°86, de 08/05/2017;
DECRETOS:	
PUBLICAÇÃO:	

REGISTRO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM / /

PARTE B

I - CROQUI DE LOCAÇÃO

II - JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DE PROJETO

II.1 - Justificativa

II. 2 - Condicionantes do projeto

II.2.1 - Condicionantes Ambientais

II.2.2 - Condicionantes Urbanísticas

II.2.3 - Interferências de Redes Existentes ou Projetadas

II.2.4 - Situação Fundiária

III - PROPOSIÇÕES

III.1 - Projeto de Urbanismo - URB / Descrição da Proposta

III.1.1 - Usos do Solo

III.1.2 - Sistema viário

III.1.3 - Endereçamento

III.1.4 - Permeabilidade do solo

III.1.5 - Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas

IV - QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

V- EQUIPE TÉCNICA

VI - ALTERAÇÕES DE PROJETO

TOPOCART – TOPOGRAFIA E ARQUITETURA S/S LTDA

RT.: Gunter R. Kohlsdorf Spiller
CAU: A 0518-5

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE 019/14

**REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO – RA XIV
Bairro Crixá**

Folha: 10/47	PROJETO:	REVISÃO:	VISTO:	APROVO:
DATA: Início: Abril / 2014 Final: Agosto / 2017	_____ TOPOCART	_____ Assessor (a) COURB	_____ Diretor (a) DIPAR	_____ Coord. COURB

II - JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DO PROJETO

II.1 – Justificativa

Em cumprimento ao Edital de Chamamento nº 02/2013 – Crixá Empresas – São Sebastião RA XIV, que teve como vencedora a empresa Direcional Engenharia, foi elaborado o projeto de parcelamento para fins urbanos denominado Bairro Crixá. O empreendimento está inserido no Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela lei federal 11.977 de 07/07/09, e tem o objetivo de atender à demanda da Política Habitacional do Distrito Federal para a construção de unidades habitacionais de interesse social. O novo bairro deverá amenizar, também, as carências atuais com relação aos serviços públicos e aos equipamentos comunitários, bem como promover o desenvolvimento econômico na Região Administrativa de São Sebastião.

O Bairro Crixá foi criado por meio da Lei Complementar nº401, de 27/09/2001, com área de 89,62 hectares, na Região Administrativa de São Sebastião. A área está localizada entre os córregos do Açude e Capão Comprido, limitando-se ao norte pelo bairro São Francisco, a oeste e sul por zona rural e a leste com a DF 473.

Na Lei Complementar 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar Nº854 de 15 de outubro de 2012 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, o Setor Crixá está previsto na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme inciso XXIII do artigo 135 e Mapa 2, Tabela 2D, do Anexo II.

O empreendimento conta com Termo de Cessão de Uso a Título Precário, fornecido pela TERRACAP, no qual a área disponibilizada para a implantação do Bairro Crixá perfaz 82,3014 hectares (área UTM).

II.2 – Condicionantes do projeto

II.2.1 Condicionantes ambientais

O Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA do empreendimento, denominado Bairro Crixá, foi realizado pela empresa Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda.

O EIA/RIMA não identificou características geológicas, geomorfológicas, hidrogeológicas, pedológicas, geotécnicas, hidrográficas ou de declividade que impeçam a implantação e ocupação do empreendimento.

Além disso, verificou que as áreas atualmente degradadas serão recuperadas com a implantação do projeto urbanístico e que possíveis impactos negativos poderão ser controlados por meio de medidas preventivas, corretivas, mitigadoras e compensatórias, assim como a execução do Plano Básico Ambiental – PBA.

Após análise do EIA/RIMA o IBRAM emitiu a Licença Prévia nº 001/2017 para o parcelamento de solo urbano do Bairro Crixá, localizado na Região Administrativa de São Sebastião, com validade de três anos.

A Licença Prévia lista as condicionantes, exigências e restrições em 28 itens, que deverão ser atendidos para emissão da Licença de Instalação.

As informações mais relevantes para a caracterização do sítio, enquanto condicionantes do projeto de urbanismo, são resumidas a seguir, com base nas informações apresentadas no EIA/RIMA citado.

II.2.1.1 Geologia

A partir da interpretação de dados de campo de áreas de afloramentos rochosos e das informações contidas no Mapa Geológico do Distrito Federal, constatou-se que a gleba do Bairro Crixá se localiza integralmente em litotipos pertencentes ao grupo Canastra (MNPcf).

II.2.1.2 Geomorfologia

O Bairro Crixá situa-se no Pediplano Brasília, cujas cotas altimétricas variam de 950 a 1.200 metros, e em Depressões Interplanálticas, que têm as cotas variando de 800 a 950 metros.

O seu relevo apresenta-se de plano a ondulado e está sustentado sobre filitos, metarrilitos e quartzitos do grupo Canastra.

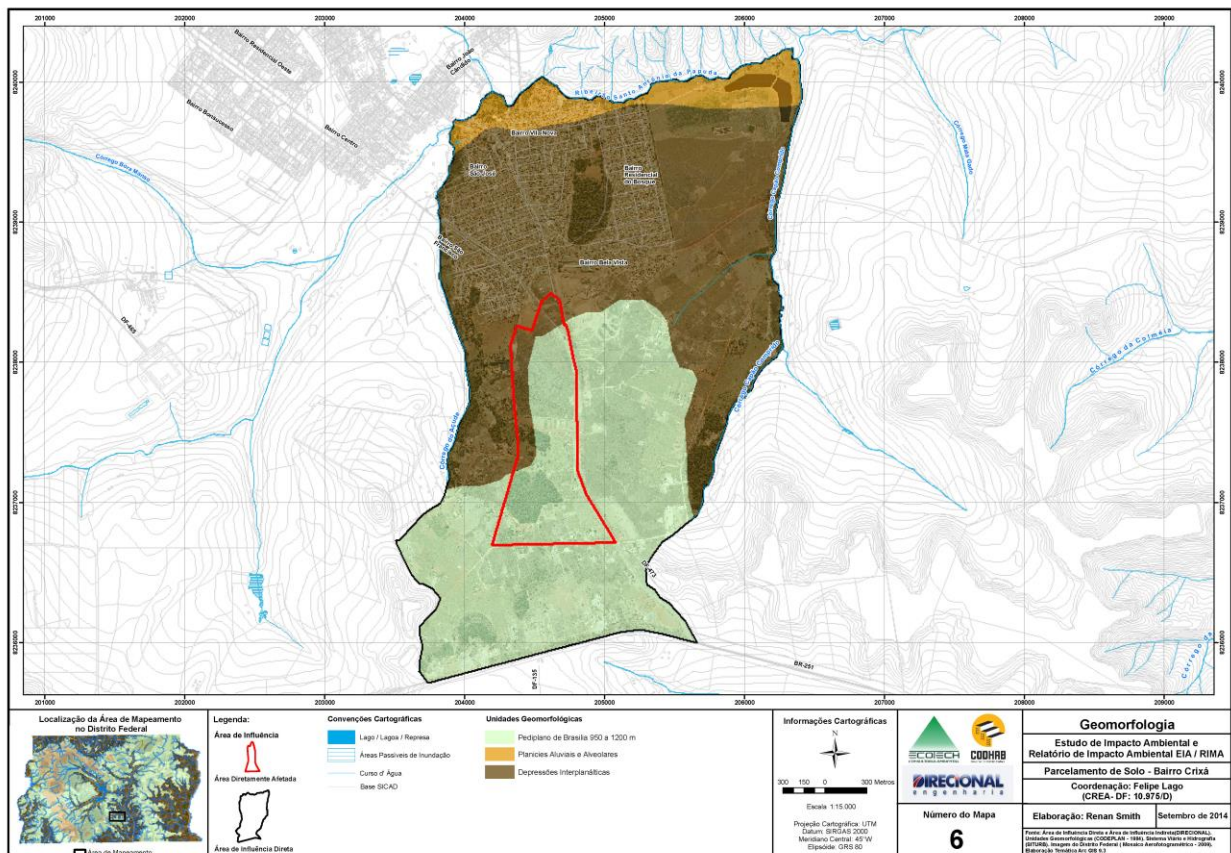


Figura 2: Geomorfologia na área do empreendimento

Fonte: Ecotech, 2014.

II.2.1.3 Hidrogeologia

Nas terras do Bairro Crixá ocorrem os sistemas do domínio poroso P1 e P4, desenvolvidos sobre o subsistema F do domínio fraturado.

O subsistema F, que recobre 100% da área do Bairro Crixá, é composto de aquíferos fissurais, descontínuos, livres, de baixa condutividade hidráulica, média de vazões de 7,5 m³/h e que apresenta importância hidrogeológica local moderada.

O sistema P1 recobre 48,93% do Bairro Crixá e compõe-se de aquíferos intergranulares, contínuos, livres, de grande extensão lateral, com importância hidrogeológica local relativa elevada.

O sistema P4 recobre 51,07% do Bairro Crixá e compõe-se de aquíferos intergranulares, descontínuos, livres, com condutividade hidráulica muito baixa e importância hidrogeológica local desprezível.

II.2.1.4 Pedologia

No Bairro Crixá foram verificadas 2 classes de solos: Latossolo e Cambissolo. O Latossolo Vermelho, que apresenta estrutura microagregada, macroporosa, colapsível e alta erodibilidade se submetido a um fluxo de escoamento de águas pluviais concentrado, abrange 62,24% do sítio desse bairro, enquanto o Cambissolo ocupa os outros 37,76% da área.

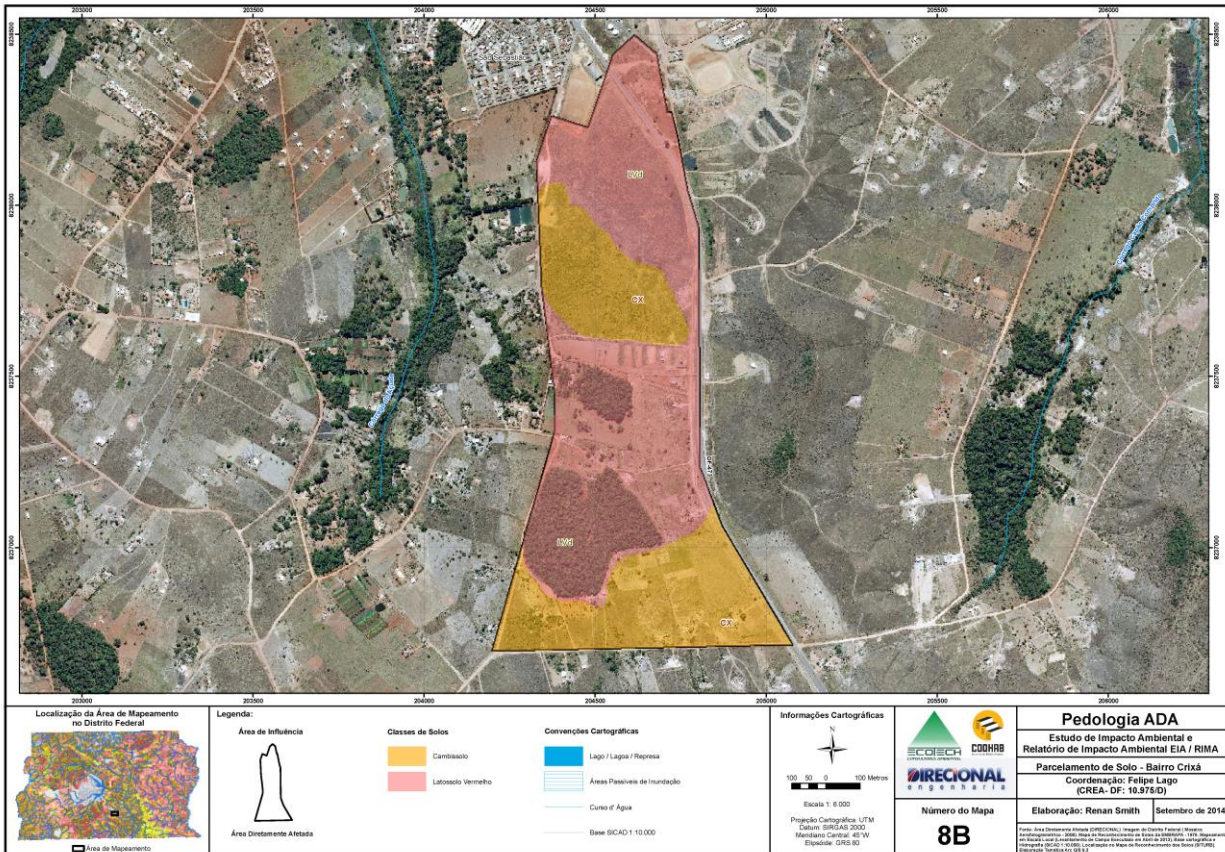


Figura 3: Tipos de solos na ADA do empreendimento

Fonte: Ecotech, 2014.

II.2.1.5 Declividade e Altimetria

O relevo do Bairro Crixá, segundo a classificação dada por Duarte et al. (2004), é suave ondulado e apresenta a distribuição de declividades conforme Figura 4.

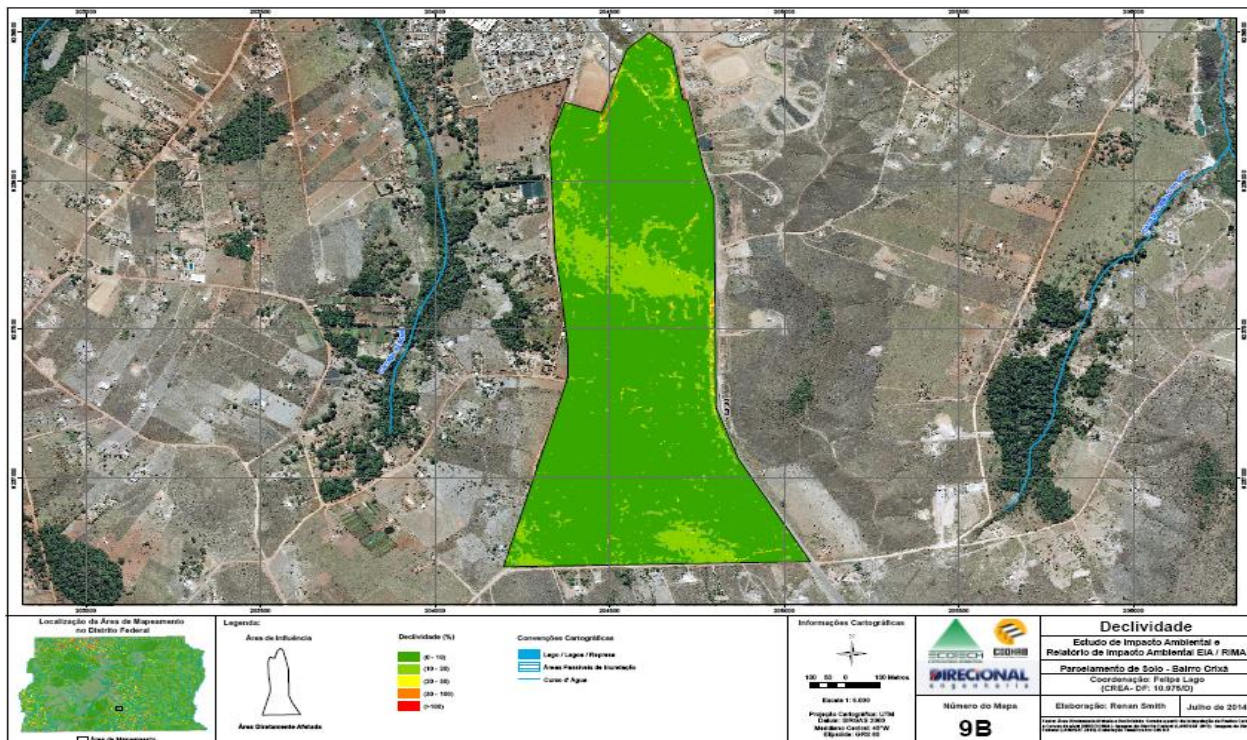


Figura 4: Declividade na ADA do empreendimento

Fonte: Ecotech, 2014.

A altimetria representa o relevo da área e foi constatada a partir das cotas altimétricas ou altitudes da Área Diretamente Afetada. De acordo com o Mapa 10 – Altimetria da ADA – Tomo III do EIA (Figura 5 deste MDE), variam entre 945 a 991 metros.

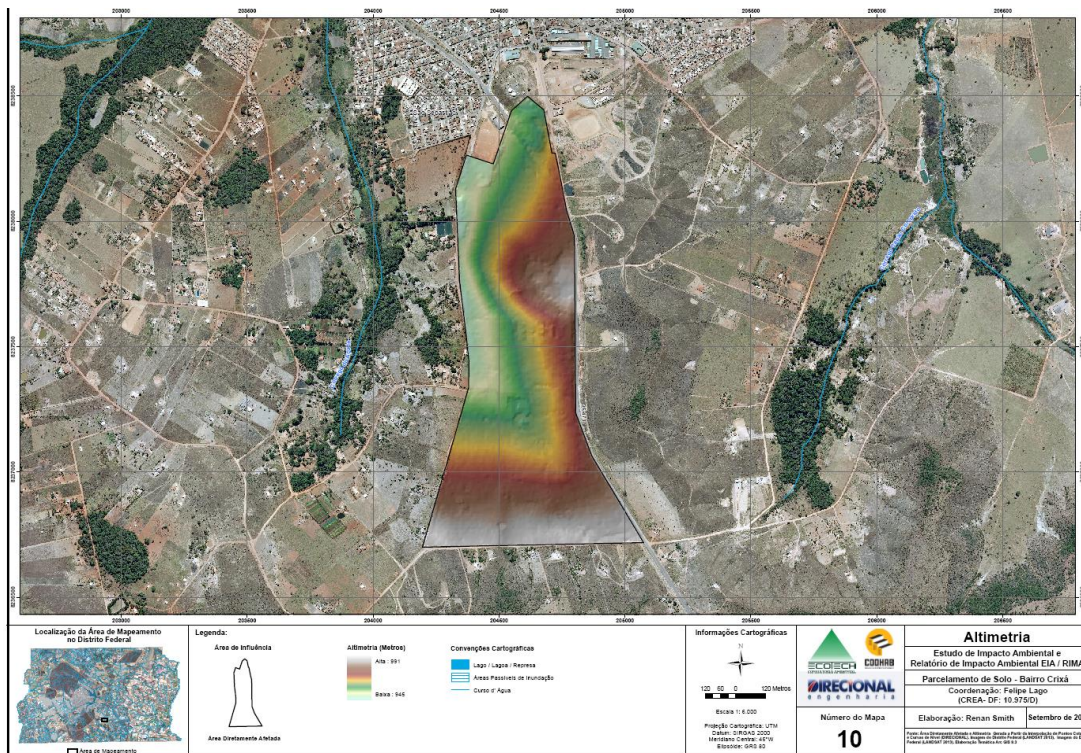


Figura 5: Altimetria na ADA do empreendimento

Fonte: Ecotech, 2014.

II.2.1.6 Aspectos geotécnicos

Em relação aos aspectos geotécnicos relacionados ao substrato rochoso na ADA não há impedimento para implantação e ocupação da expansão urbana projetada. A área do bairro Crixá pode ser dividida em 2 contextos:

i. Áreas com declividades menores ou iguais a 10 % com solos mais espessos; e ii. Áreas com declividades superiores a 10 % geralmente com coberturas de solo menos espessos.

O primeiro contexto é aquele que predomina na área, onde ocorrem Latossolos Vermelhos, que se afinam próximo aos contatos com o Cambissolo. Sua susceptibilidade à erosão é limitada em função da declividade média ser baixa. Contudo, a exposição às intempéries do material de cobertura, com a retirada da vegetação e considerando a concentração de fluxo de água superficial pode ocasionar o desenvolvimento de erosão laminar caso não sejam adotadas as técnicas de manejo apropriadas.

O segundo contexto ocorre numa porção pequena do Bairro Crixá, onde está o Cambissolo, com espessura média de poucos centímetros. Neste trecho a declividade varia, mas, em geral, é pouco maior que 10% e alcança, localmente, índice superior a 20%. A erodibilidade é elevada, caso a remoção da cobertura vegetal seja efetuada sem manejo durante a eventual ocupação dessas áreas.

Os dois contextos descritos são, de forma geral, adequados para a construção civil no que se refere às características geotécnicas. Fundamentado nos dados pedológicos e de declividade, conclui-se que a realização prévia de uma investigação geotécnica para verificar a capacidade de suporte do solo, com a finalidade de definir o tipo de fundação utilizada, é imprescindível. Essa investigação visa prevenir a ocorrência de recalques indesejáveis e garantir o bom desempenho dos sistemas de fundações, evitando danos às estruturas e ao meio ambiente.

II.2.1.7 Riscos

a) Risco Geológico:

O Bairro Crixá localiza-se em terreno geologicamente estável, distante de encostas íngremes ou terrenos cársticos, condição que impossibilita a ocorrência de deslizamentos de terra, queda de blocos, inundações e colapso de terreno, sendo o risco geológico nulo.

b) Risco Geotécnico:

Quanto à estabilidade geotécnica, com fundamento nas sondagens realizadas na área do Bairro Crixá, pode-se afirmar que os solos não inviabilizam a implantação de obras de infraestrutura e edificações, ou seja, não há risco geotécnico.

c) Risco à Erosão:

Para obter os níveis de susceptibilidade à erosão foi utilizado como referência o método desenvolvido por Fernandes et al. (2005), com adaptações. Esse método sobrepõe informações cartográficas de Uso do Solo, Classes de Solo e Declividade, atribuindo pesos para cada uma das características. Na área em estudo, os resultados da interpolação temática indicaram que 24% da ADA apresenta susceptibilidade à erosão muito alta, 54% alta e 22% moderada.

Potencial de Susceptibilidade à Erosão		
Classificação	Área (ha)	%
Moderado	17,7411	21,56464
Alto	44,6769	54,305611
Muito Alto	19,8514	24,129749
Total	82,2694	100,00

Tabela 1: Áreas e porcentagens de cada classe de susceptibilidade à erosão na ADA

Fonte: Ecotech, 2014.

O resultado encontrado para susceptibilidade à erosão deriva-se: do uso atual do solo na gleba do Bairro Crixá, onde se modificou a cobertura vegetal nativa, expôs parte dos solos às intempéries e impermeabilizou-se parte do terreno; das características naturais do terreno, cujos solos (cambissolo e latossolo) apresentam aumento da erodibilidade quando têm a sua cobertura natural alterada e, principalmente, exposta às intempéries; a declividade apresenta menor relevância em razão do predomínio na ADA da classe de 0 a 10%.

A preparação do terreno (terraplanagem, corte e aterro) e a instalação do sistema viário, das redes de infraestrutura, principalmente, do sistema de drenagem pluvial que influencia consideravelmente no desenvolvimento de processos erosivos, das edificações e do projeto paisagístico, reduzirá consideravelmente a susceptibilidade à erosão na ADA.

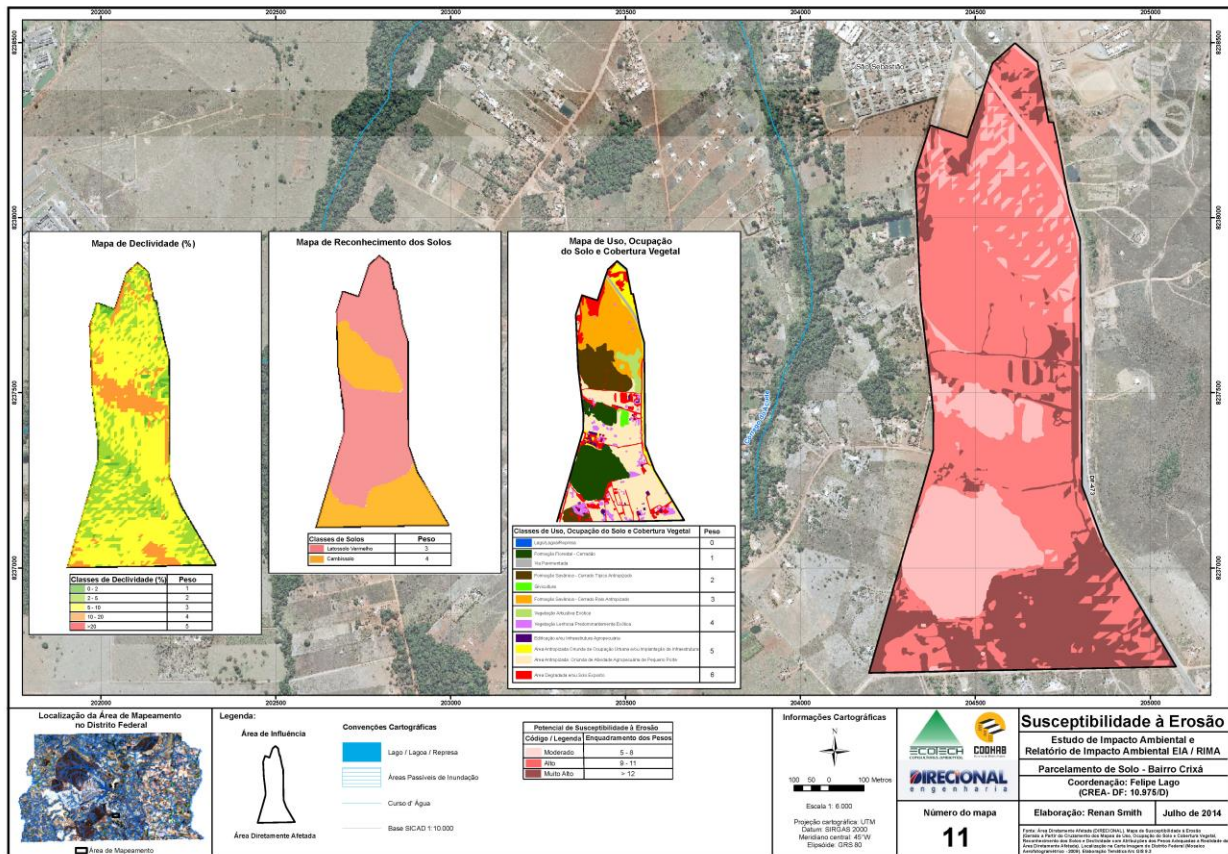


Figura 6: Suscetibilidade à erosão na ADA do Bairro Crixá

Fonte: Ecotech, 2014.

d) Recarga do Aquífero:

De acordo com as características já apresentadas, a gleba do Bairro Crixá não é considerada como área de recarga regional, mas, localmente, possui alto potencial de recarga no sistema P1 (Latosolo) e baixo potencial de recarga no sistema P4 (Cambissolo). Como a ocupação dos lotes urbanos projeta-se predominantemente sobre o sistema P4 e pelos maciços naturais de mata seca a serem preservados estarem sobre o sistema P1, há risco de perdas de recarga de aquífero, mas minorado.

e) Risco à Contaminação do Aquífero:

Devido às baixas condutividades hidráulicas apresentadas pelo sistema P4 (domínio poroso) e subsistema F (domínio fraturado) o risco à contaminação do aquífero foi classificado como baixo, enquanto no sistema P1 (domínio poroso) esse risco foi considerado muito alto em decorrência da sua elevada condutividade hidráulica. Para minimizar os riscos à contaminação do aquífero é importante controlar a instalação e a operação das atividades potencialmente poluidoras, além de instalar e manter a infraestrutura de saneamento básico.

f) Potencialidades e Restrições à Ocupação:

O diagnóstico do meio físico revelou que não há fatores pedológicos, geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos e nem geomorfológicos no terreno do Bairro Crixá que inviabilizem a sua ocupação, o que permite concluir haver potencialidade dessa gleba para a ocupação urbana.

g) Áreas Degradadas:

Considerou-se 'área degradada' todo o espaço geográfico onde as suas características originais foram modificadas além da sua capacidade de recuperação natural, requerendo a intervenção humana para restauração ou recuperação da área alterada e

reposição da cobertura vegetal, totalizando esse espaço 8,88 hectares. As áreas degradadas na área do projeto são representadas pelas manchas vermelhas na figura abaixo.

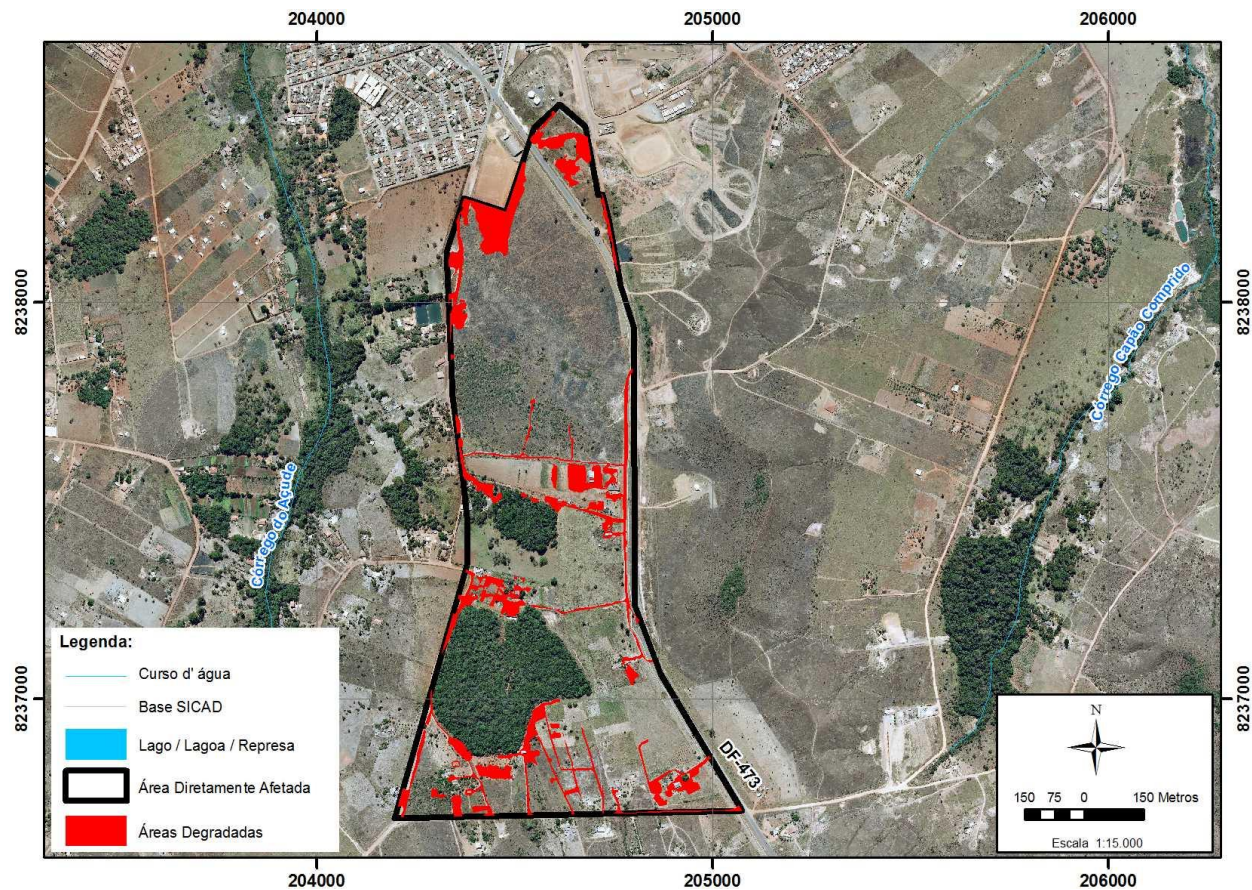


Figura 7: Áreas degradadas na ADA do Bairro Crixá

Fonte: Ecotech, 2014.

II.2.1.8 Hidrografia

O Bairro Crixá situa-se na área de drenagem do córrego Açude, pertencente à unidade hidrográfica do ribeirão Papuda, à bacia hidrográfica do rio São Bartolomeu e à região hidrográfica do rio Paraná. Não foram identificados corpos d'água superficiais em seus limites.

II.2.1.9 Flora

A cobertura vegetal original do Cerrado na gleba do Bairro Crixá foi modificada e, através de análise de imagens de satélite e in loco, definiu-se 12 classes de uso do solo, conforme se apresenta na tabela abaixo e na Figura 8.

DESCRIÇÃO DE USO DO SOLO	ÁREA (ha)
Silvicultura	0,654
Formação Savânica – Cerrado Ralo Antropizado	14,523
Área Antropizada oriunda de Atividade Agropecuária (Pequeno Porte)	26,698
Área Antropizada oriunda de Ocupação Urbana e/ou Infraestrutura	3,821
Área Degradada e/ou Solo Exposto	8,837

DESCRIÇÃO DE USO DO SOLO	ÁREA (ha)
Lago/Lagoa/Represa	0,024
Vegetação Lenhosa Predominantemente Exótica	2,847
Edificação e/ou Infraestrutura Agropecuária	0,754
Formação Florestal – Cerradão	12,236
Formação Savânica – Cerrado Típico Antropizado	9,014
Vegetação Arbustiva Exótica	1,996
Via Pavimentada	1,133

Tabela 2: Uso do solo existente na ADA
Fonte: Ecotech, 2014.

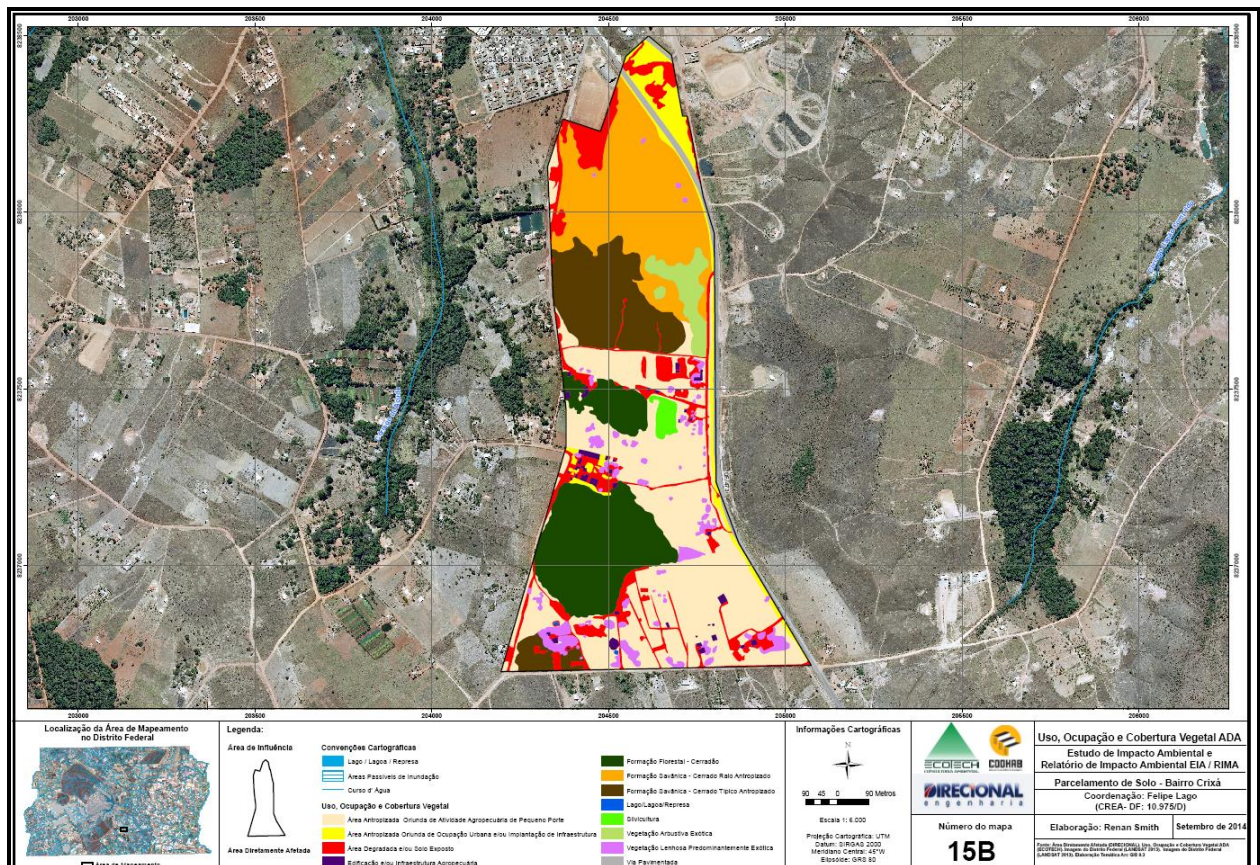


Figura 8: Cobertura vegetal da ADA do empreendimento
Fonte: Ecotech, 2014.

Remanesceram 3 fitofisionomias típicas do Cerrado: o cerrado típico, o cerrado ralo e o cerradão, todas em estado alterado de conservação devido às atividades humanas. Dos 82,45 hectares da área do Bairro Crixá, a vegetação do Cerrado predomina em 35,71 ha (43,3%), dos quais 14,52 ha (17,6%) correspondem à vegetação de cerrado ralo; 9,01 ha (10,9%) equivalem à vegetação de cerrado típico; e 12,26 ha (14,8%) pertencem à vegetação de cerradão.

Outras formas de vegetação somaram 7,48 hectares (9,0%) e correspondem às práticas de silvicultura, vegetação arbóreo-arbustiva principalmente exótica ao Cerrado, composta

por pomares frutíferos, cercas-vivas, cortinas quebra-vento, arborização de propriedades rurais e árvores nativas remanescentes isoladas.

Não foram identificadas espécies que constam na Lista Oficial da Flora Brasileira Ameaçadas de Extinção, expressa no Anexo 1 da Instrução Normativa do Ministério do Meio Ambiente nº 06/2008.

Estimou-se existir na área destinada para o Bairro Crixá 11.778 árvores do Cerrado a serem abatidas e 337 árvores exóticas ao Cerrado, que demandam sob a forma de compensação florestal o plantio e a manutenção de 356.710 árvores nativas do Cerrado.

II.2.1.10 Fauna

As espécies da herpetofauna de provável ocorrência para a região do Bairro Crixá resultaram numa lista com 25 espécies de anfíbios e 65 espécies de répteis, das quais foram observados em campo 2 espécies de anfíbios e 4 espécies de répteis.

A lista de aves de provável ocorrência no Bairro Crixá abrangeu 316 espécies, sendo observadas in loco 50 espécies.

Em relação aos mamíferos, da lista de 83 espécies que poderiam ocorrer no Bairro Crixá, 3 espécies foram registradas.

II.2.1.11 Zoneamento Ambiental/ Áreas Protegidas

Na gleba objeto do parcelamento não existem quaisquer tipos de Áreas de Preservação Permanente - APP estabelecidas na Lei nº 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (Novo Código Florestal Brasileiro).

No que tange às demais interferências ambientais, mais precisamente, às Unidades de Conservação, existem duas situadas na área de influência, mais especificamente, no raio de 3 km da ADA, a saber: Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Córrego Mato Grande e Parque Ecológico São Sebastião. As mesmas são enquadradas na categoria de unidades distritais, que são listadas levando em consideração proposta do IBRAM para recategorização das Unidades de Conservação, conforme Lei Complementar Distrital nº827/2010, que institui o Sistema Distrital de Conservação da Natureza – SDUC.

a) Rezoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

A partir da aprovação do Plano de Manejo da APA e da revisão de seu zoneamento ambiental, pela Lei nº 5.344/2014, a gleba do Bairro Crixá foi incluída na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ.

Os objetivos da ZOEQ são qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

As normas estabelecidas para a ZOEQ dispõem que:

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

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

III – devem ser adotadas medidas de:

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

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

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

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

Destaca-se ainda, que conforme as disposições do Art. 5º e do Art.6º, na ZOEQ é permitida a instalação de atividades industriais poluentes que são proibidas em outras zonas, desde que devidamente licenciadas e autorizadas pelo órgão gestor da unidade de conservação.

II.2.2 Condicionantes urbanísticas

A gleba objeto do parcelamento localiza-se inserida em meio a áreas rurais, com exceção do seu limite norte (divisa com o núcleo urbano de São Sebastião).

Para a concepção do projeto de urbanismo foram consideradas as diretrizes dos diversos planos setoriais do Distrito Federal e aplicáveis à área do projeto, principalmente o PDOT/09 e as Diretrizes Urbanísticas - DiUr 06/2014.

Os parâmetros urbanísticos e os parâmetros de uso e ocupação do solo foram definidos de acordo com as disposições do PDOT e, mais especificamente, com os parâmetros indicados nas DiUr 06/2014.

II.2.2.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial

No zoneamento definido no PDOT o Setor Crixá encontra-se inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, para a qual o PDOT/2009 (Lei Complementar nº 803/2009 atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012) indica “compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos”.

As principais diretrizes para essa zona dizem respeito à permissão de uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade, com usos de apoio e complemento ao residencial, bem como, respeitar o plano de manejo ou o zoneamento referente às unidades de conservação.

Conforme o Art.135 - inciso XXIII e Anexo II, Mapa 2 do PDOT/09, o Setor Crixá está previsto na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, relacionada no Anexo II, Tabela 2D - A23, que visa atender a demanda habitacional em áreas próximas a núcleos urbanos consolidados, a partir de programas e projetos de iniciativa pública para diferentes faixas de renda.

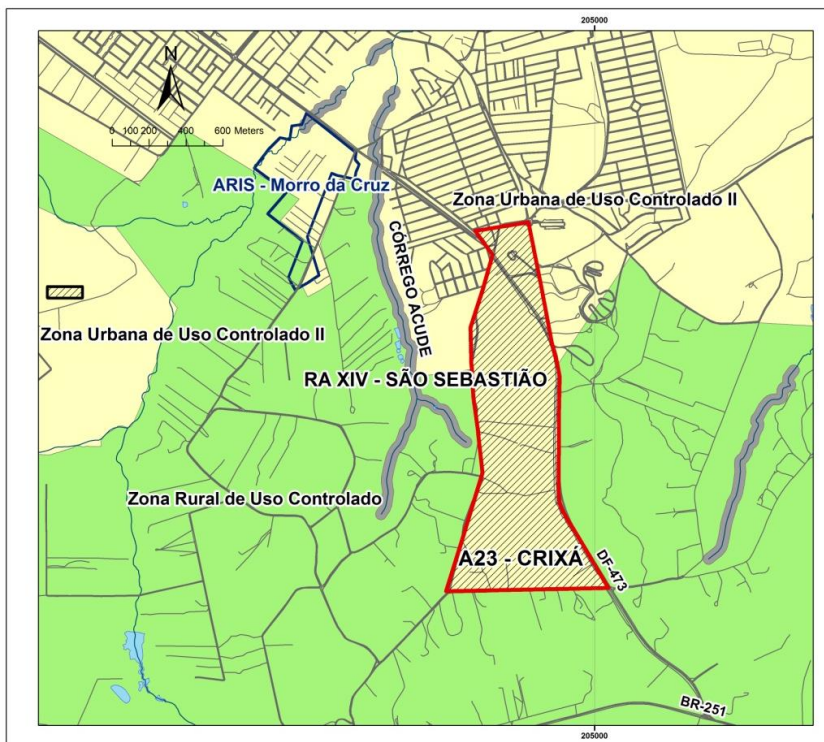


Figura 9: Setor Crixá no zoneamento do PDOT.

Fonte: Topocart, 2017.

Com relação às densidades habitacionais, o PDOT enquadra a área em pauta na categoria de média densidade, ou seja, entre 50/cinquenta e 150/cento e cinquenta habitantes por hectare.

Sendo assim, a população máxima admitida para a poligonal de 82,2136 hectares é de 12.332 (doze mil trezentos e trinta e dois) habitantes. Considerando a média de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, censo 2010), a área comporta 3.736 (três mil setecentas e trinta e seis) unidades habitacionais.

Em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, o PDOT define, para novos parcelamentos urbanos, que deve ser destinado para área pública o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

Este projeto urbanístico atende o mínimo exigido conforme pode ser verificado no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas.

II.2.2.2 - DIUR 06/2014 – Região de São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião (GETER/DIPLU/SUPLAN)

No zoneamento de usos do solo definido nas DiUr 06/2014 (Mapa 4 – Zoneamento de usos, DiUr 06/2014, p.27), o Setor Crixá está integralmente inserido na Zona A, que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

As diretrizes estabelecem a criação de uma centralidade no Bairro Crixá, com o objetivo de promover distribuição equilibrada de atividades diversificadas no tecido urbano. As centralidades foram previstas como de pequeno porte e de abrangência local, considerando as limitações impostas pela baixa densidade demográfica e a reduzida amplitude da acessibilidade viária.

As áreas de centralidade devem ser destinadas a atividades relacionadas aos usos comerciais, prestação de serviços, institucionais e comunitários. Devem ser multifuncionais, compactas, com maior densidade de ocupação, para funcionarem como elemento de referência na paisagem urbana. É permitido o uso misto, sendo que o uso residencial deve

ocorrer preferencialmente nos pavimentos superiores, destinando o térreo para as atividades não residenciais, em contato com o espaço público aberto.

As DiUr listam os usos admitidos nas centralidades, especificando em cada caso as atividades que não são admitidas.

Para configurar a centralidade são dadas as seguintes diretrizes específicas:

- Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada;
- Guardar proporção entre uso residencial e demais usos em torno de no máximo 70% para residencial e no mínimo 30% para os demais usos;
- Garantir constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;
- Restringir as fachadas cegas, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;
- Planejar acessos às garagens preferencialmente pelas vias de menor hierarquia e, em distâncias que não dificultem a fluidez do tráfego, a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência;
- Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;
- Remeter ao órgão ambiental, para análise e posicionamento, uso Industrial, quando previsto no projeto urbanístico, observadas as disposições da Lei nº5.344/2014, para a APA do Rio São Bartolomeu.

Conforme as diretrizes urbanísticas, a Zona A deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. Os demais usos são admitidos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa. Assim, as concentrações de comércio e serviços devem configurar as Centralidades, conforme já exposto.

Para a Zona A são permitidos os usos: Residencial unifamiliar e multifamiliar, Comércio de bens e de prestação de serviços, Industrial (conforme manifestação do órgão ambiental), Institucional, Misto, Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos (EPC e EPU) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Entre as diretrizes específicas para a Zona A destacam-se:

- Destinar prioritariamente ao uso residencial.
- Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.
- Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

Também está definido nas Diretrizes Urbanísticas, que na Zona A deverá ser atendido o percentual mínimo de **20%** de áreas permeáveis da área total da gleba parcelada, não computada a taxa de permeabilidade adotada para os lotes.

As DiUr 06/2014 definem os seguintes parâmetros de ocupação do solo para os lotes localizados nas áreas de Centralidade e na Zona A:

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES							
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Nº de pavimentos máximo Cota inferior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
CENTRALIDADE	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3,5	4	16	6	23	--
	Institucional ou Comunitário	1	3,5	4	16	6	23	10
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	3,5	4	16	6	23	10
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	3,5	4	16	6	23	10
ZONA A	Residencial – habitação unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	--	10	6	23	10
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	4	16	6	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	16	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	2,0	4	16	6	23	15

Figura 10: Recorte da Tabela V: Parâmetros de Ocupação do Solo dos lotes, das DiUr 06/2014.

Fonte: GETER/DIPLU/SUPLAN/SEDHAB: DiUr 06/2014, p.45.

Destaca-se, ainda, que nos lotes para unidades habitacionais do Bairro Crixá, destinados a atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal, não será aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR.

No que diz respeito às áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público, as DiUr exigem o percentual de 15% da poligonal parcelada, sendo que para o cálculo dessa área deve ser subtraída a parte da gleba que estiver dentro da faixa de domínio da rodovia. Dentro desse percentual, as diretrizes sugerem destinar o mínimo de 3,5% para Equipamentos Públicos Comunitários (EPC).

No projeto em pauta, foi atendido o percentual de 15% da gleba exigido no PDOT, que é mais restritivo que o indicado nas DiUr (vide Item III.1.5 deste MDE 019/14).

II.2.2.3 Demandas de Equipamentos Públicos

No que diz respeito aos Equipamentos Públicos Comunitários o projeto baseou-se nas áreas demandadas pelas Secretarias de Estado conforme documento denominado Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos elaborado pela CODHAB em 2014. Já as áreas para os Equipamentos Públicos Urbanos foram definidas conforme projetos de concepção de infraestrutura.

II.2.3 – Interferências de Redes Existentes ou Projetadas

II.2.3.1 CAESB

a) Carta nº 053/2017 – DE/CAESB, de 27/04/2017: apresenta manifestação quanto à capacidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário, dentre outros detalhes:

- Sobre o Abastecimento de Água:

- Será viável o atendimento pelo sistema integrado ao da CAESB somente após o início do Sistema Produtor do Paranoá;
- Para viabilizar o atendimento antes da operação do Sistema Produtor do Paranoá, será necessário optar por solução independente, com poços tubulares profundos.

- Sobre o Esgotamento Sanitário:

- Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de esgotamento sanitário da CAESB após as obras de melhoria/ ampliação da Estação de Tratamento de Esgoto São Sebastião, que ainda se encontra em concepção de projeto;
- Para atendimento imediato, deverá ser implantada uma ETE compacta na área da ETE São Sebastião. Essa ETE será responsável pelo tratamento dos efluentes adicionais gerados no empreendimento.

d) Carta nº 128/2017 – DE/CAESB, de 14/07/2017: aprova os estudos de concepção dos sistemas de água e de esgotamento sanitário do empreendimento Crixá. Informa que a implantação do empreendimento está prevista para ocorrer em 2 anos, com início previsto para dezembro de 2017, e possui população estimada em 12.332 habitantes;

- Sobre o Abastecimento de Água:

- A implantação do sistema ocorrerá em 02 etapas. Para a primeira, estima-se 10.999 habitantes para os lotes residenciais. Para a segunda, 2.033 habitantes em unidades mistas;
- A viabilidade de atendimento da primeira etapa só será possível com a utilização de 14 poços tubulares profundos adicionais aos ora existentes na cidade de São Sebastião, considerando cálculo de consumo per capita de 110L/hab/dia e perdas de 10%. Deste modo foram outorgados pela ADASA 14 poços conforme item II.2.3.2;
- Os reservatórios serão locados na área da CAESB;
- A segunda etapa do empreendimento terá abastecimento de água fornecido pela CAESB, condicionado a uma análise futura de disponibilidade do sistema previsto para a região.

- Sobre o Esgotamento Sanitário:

- Atualmente a região é atendida pela Estação de Tratamento de Esgoto São Sebastião 1 (ETE.SSB.001) no limite de sua capacidade de atendimento;
- A opção pela implantação de ETE compacta é a mais viável e poderá ser instalada na área da ETE São Sebastião;
- A outorga de lançamento do efluente da ETE São Sebastião no Ribeirão Santo Antônio da Papuda já previu o atendimento do Setor Habitacional Crixá.

No projeto urbanístico em pauta foi proposto um lote (uso EPU) para a Estação Elevatória de Esgotos Brutos (EEE) com o endereço Rua 01, lote 4, conforme listado no item IV deste MDE 019/14 - Parte B.

II.2.3.2 ADASA

- a) Ofício nº 93/2014 – SRH/ADASA, de 15/04/2014, informa que de acordo com o banco de dados da ADASA foi encontrada interferência com a poligonal consultada. No entanto, tal instalação está desativada;
- b) Despacho nº 119, de 21 de março de 2017, concede à CODHAB outorga prévia para perfuração de 10 poços tubulares com a finalidade de abastecimento humano, localizados no Bairro Crixá, em São Sebastião;
- c) Despacho nº 120, de 22 de março de 2017, concede à Direcional Engenharia S/A outorga prévia de lançamento de águas pluviais em 2 pontos do Córrego Açude na Bacia Hidrográfica do rio São Bartolomeu;
- d) Despacho nº 179, de 12 de abril de 2017, concede à CODHAB outorga prévia para perfuração de 3 poços tubulares com a finalidade de abastecimento humano, localizados no Bairro Crixá, em São Sebastião;
- e) Ofício nº 145/2017 – SRH/ADASA, 27/04/2017, informa que o volume já outorgado é suficiente para atender a população estimada para o empreendimento;
- f) Despacho nº 608, de 21 de agosto de 2017, concede à CODHAB outorga prévia para perfuração de 1 poço tubular com a finalidade de abastecimento humano, localizado no Bairro Crixá, em São Sebastião;

II.2.3.3 NOVACAP

- a) Despacho DU/NOVACAP de 10/03/2014 informa que não há interferência do empreendimento com redes existentes ou projetadas e que não existe rede existente em área limítrofe que comporte os efluentes pluviais do parcelamento em questão, sendo necessária a elaboração de projeto de drenagem específico, com lançamento independente. Ressalta que o citado projeto deverá prever estruturas de amortecimento de vazão dentro da poligonal do empreendimento. Por fim, encaminha cópia do “Termo de Referência e Especificações para elaboração de Sistema de Drenagem Pluvial” em vigor na NOVACAP;
- b) Despacho DU/NOVACAP de 29/03/2017 ratifica as informações prestadas anteriormente;
- c) Despacho DU/NOVACAP de 12/07/2017 informa, com relação ao Projeto de Concepção do Sistema de Drenagem Pluvial encaminhado, que os cálculos das vazões para dimensionamento das redes de drenagem estão de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP (outubro/2012) e que os volumes e vazões de lançamento das bacias de retenção estão compatíveis com o disposto na Resolução nº 09 da ADASA. Assim, do ponto de vista hidráulico a proposição apresentada é viável.

No projeto de urbanismo foram destinados 03 lotes (uso EPU) para a implantação dos reservatórios de contribuição previstos na concepção.

II.2.3.4 CEB:

- a) Laudo nº 175/2017 e 176/2017 de 25/04/2017 informam sobre a existência de diversos trechos primários e secundários de Redes de Distribuição Urbanas nas proximidades da área, cujo cadastro pode ser consultado pelo link fornecido, e que caso haja necessidade de remanejamento dessas redes, é necessário o envio do projeto urbanístico final para elaboração de orçamento;
- b) Carta nº 04/2017 – GCAG/DC de 26/04/2017 informa que a CEB possui condições técnicas para fornecer energia elétrica ao parcelamento e que as condições de atendimento serão definidas por meio de estudo técnico a ser elaborado após formalização de pedido pelo interessado.

II.2.3.5 DER/DF

- a) Ofício nº 32/2014/SUTRAN, de 25/03/2014, solicita o Estudo de Polo Gerador de Tráfego- Relatório de Impacto de Trânsito-RIT e os dos projetos de acesso, para a devida aprovação e parecer quanto aos impactos no trânsito;-informa que o RIT deverá ser apresentado também ao DETRAN/DF para anuência concernente às vias sob sua circunscrição;
- b) Ofício nº 021/2014/SUTEC/DER-DF, de 24/04/2014, informou que, inicialmente, todas as instruções constantes no Decreto nº 27.365 de 1º de novembro de 2006 que estabelece as diretrizes sobre o Sistema Rodoviário do Distrito Federal-SRDF, deverão ser atendidas, bem como os projetos de acesso, drenagem pluvial e RIT deverão ser submetidas à análise pelo DER-DF.

Em atendimento ao Decreto citado, que regula as no qual são estabelecidas as dimensões das faixas de domínio das rodovias do Distrito Federal, o projeto respeitou uma faixa de domínio de 50,0m na DF 473, sendo 25,0m para cada lado do eixo central, que corresponde ao eixo da pista existente. A essa faixa de domínio foi acrescida uma faixa non-aedificandi de 15,0m (quinze metros) a cada lado, conforme disposto na Lei Federal 6.766/79.

- c) Carta nº 98/2014, de 29/04/2014, Direcional Engenharia: consulta interferências do sistema viário para implantação do parcelamento de solo urbano denominado Setor Crixá e quanto à existência de projetos em andamento para a região;
- d) Ofício nº 03/2015 – GESEV, 08/04/2015: encaminha Parecer Técnico da análise do RIT, o qual responde as consultas citadas e define as medidas para mitigação dos impactos, conforme resumido a seguir:
 - Implantação das vias de acesso ao empreendimento;
 - Duplicação da DF 473 até a interseção com a DF 251;
 - Implantação de interseção não semaforizadas na DF 473 com faixas de circulação;
 - Aumento da capacidade de 2 para 3 faixas de circulação por sentido nas aproximações da interseção não semaforizadas na DF 473;
 - Implantação de interseção com convergência à esquerda, em ambos os sentidos com faixa de desaceleração na DF 473 nos trechos indicados.
 - Implantação de via marginal a DF 473 com sentido duplo, no trecho indicado;
 - Implantação da ciclovia contendo calçadas para pedestres e paisagismo, localizados entre o fim da faixa de domínio e a 1º via interna;
 - Caso haja ponto de ônibus na rodovia, deverá ser prevista uma passarela para pedestres.
- e) Em resposta à Carta n ° 026/2017 – Direcional Engenharia, de 20/03/2017, que encaminha à apreciação do DER proposta conceitual de solução para os acessos ao parcelamento: o DER considera que, conceitualmente, a solução apresentada referente aos acessos ao parcelamento atende às condições de segurança viária e fluidez de trânsito necessários ao local. Esclarece que a anuência restringe-se às condições de segurança viária e de trânsito no local para a implantação de retorno e acessos, sem entrar no mérito de assuntos relacionados às questões técnicas de projeto, de competência da SUTEC/DER.
- f) Em resposta à Carta nº 050/2017 – Direcional Engenharia de 16/05/2017, que solicita anuência quanto à proposta preliminar referentes às interseções e à rodovia DF 473, o DER manifestou-se por meio da Carta n ° 018/2017, de 11/07/2017 – SUTEC/DER, que aprova a geometria das alças e rótulas de acesso ao parcelamento propostas no urbanismo.

Uma vez que a aprovação do projeto geométrico executivo da duplicação da rodovia DF 473 é competência do DER/DF, a geometria final das rótulas para acesso ao parcelamento poderá sofrer adequações.

II.2.3.6 DETRAN

- a) Parecer Técnico nº02/2017 – Detran/DF-CAP, de 10/04/2017: o DETRAN se manifestou favorável à aprovação do projeto de parcelamento, vedadas quaisquer modificações que impactem a circulação de veículos e pedestres, desde que atendidas as seguintes medidas mitigadoras:
- Implantação do sistema viário interno ao empreendimento, com dimensionamento e sinalização viária correspondente ao Projeto Funcional apresentado (anexado ao RIT);
 - Acessos ao empreendimento implantados conforme Projeto Funcional apresentado.

II.2.3.7 DFTRANS

- a) Ofício nº521/2014-GAB/DFTRANS, de 22/04/2014: encaminha manifestações da Diretoria Técnica que informaram:
- O novo empreendimento vai impactar significativamente o sistema de transporte na região e será necessário reforço nas linhas existentes para absorver a demanda;
 - A poligonal do parcelamento localiza-se próxima à estação rodoviária de São Sebastião e todas as linhas que ali operam poderão servir aos futuros moradores;
 - A região é atualmente atendida por 4 linhas:
 - 0.126– Núcleo Bandeirante/ São Sebastião (Nova Betania)
 - 126.2– Núcleo Bandeirante/ Nova Betania (São Sebastião)
 - 0.192– Circular São Sebastião / Nova Betania (VC 467 - DF140 - BR251)
 - 192.1– Circular São Sebastião / Nova Betania (VC 467 - DF140 - BR251)
 - Após implantação do projeto será avaliado o serviço ofertado.

Ressalta-se que o Terminal de Ônibus de São Sebastião localiza-se a aproximadamente 1km do centro do empreendimento.

II.2.3.8 SLU

- a) Despacho de 05/02/2014 da DILUR/SLU informa que já existe serviço de coleta nas proximidades do parcelamento e sendo possível o atendimento à área.
- b) Carta nº 13/2014 – DIGER/SLU encaminha o Despacho de 07/03/2014 da DITEC/SLU que esclarece quanto à necessidade do correto dimensionamento do sistema viário e da necessidade de pavimentação de forma a permitir a adequada circulação dos caminhões compactadores. Além disso traz informações quanto ao correto armazenamento dos resíduos para coleta.

II.2.4 – Situação Fundiária

- a) Conforme Termo de Cessão de Uso a Título Precário celebrado entre a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e o Distrito Federal / Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, em sua cláusula Primeira – Do objeto, cede ao Distrito Federal, entre outras, a área localizada em São Sebastião relacionada como (1) Bairro Crixá, com área de 90,5811 hectares, localizada em terras de propriedade da TERRACAP, com as delimitações descritas no documento

citado. O caminhamento é descrito em coordenadas UTM/SICAD, Meridiano Central de 45°W, distâncias topográficas e foi utilizado o KR=1,0005516.

A poligonal do presente projeto foi proposta a partir do caminhamento descrito no Termo de Cessão de Uso a Título Precário citado acima, ajustado de forma a não haver sobreposição com a poligonal do projeto de regularização URB 139/10 (ocupação vizinha ao norte do Setor Crixá), cujo processo se encontra em andamento junto ao GDF. Ressalta-se que para definição da poligonal de projeto, o caminhamento descrito na Cessão de Uso foi refeito no sistema SIRGAS 2000 com o fator de redução $Kr = 1,0005340$, constante no Levantamento Topográfico anexado ao Edital de Chamamento nº02/2013. A poligonal proposta foi submetida à TERRACAP pelo Ofício nº 100.001.333/2017 – PRESI/CODHAB/DF.

b) Despacho Nº 1009 / 2017 – NUANF: a TERRACAP informou que a área caracterizada de acordo com o MDE URB 019/2014, da localidade denominada Bairro Crixá, possui a situação fundiária descrita a seguir e ilustrada no croqui elaborado pelo NUANF e encaminha Memorial Descritivo total da área.

- Partes 1 e 3 - Destacada em AZUL

Imóvel: Papuda 2

Situação: Imóvel incorporado ao patrimônio da TERRACAP.

Matrícula: R.2/18.690, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF.

Proprietário: TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília.

- Parte 2 - Destaque em CINZA:

Imóvel: Papuda 2

Situação: Faixa de domínio de rodovia (resp. do DER/DF).

Matrícula: R.2/18.690, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF.

Proprietário: TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília.

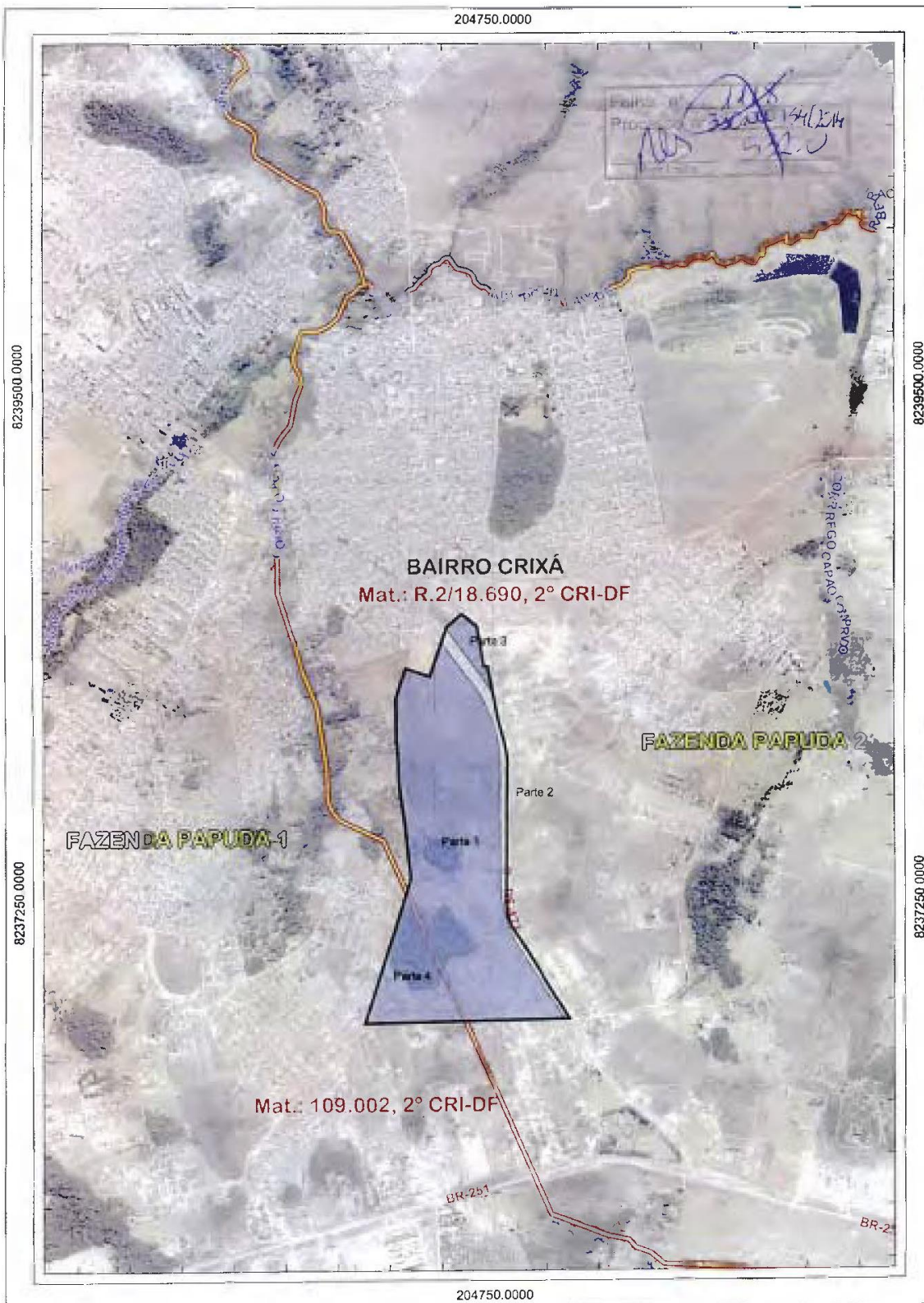
- Parte 4 - Destaque em AZUL:


Imóvel: Papuda 1

Situação: Imóvel incorporado ao patrimônio da TERRACAP.

Matrícula: 109.002, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF.

Proprietário: TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília.



FAZENDAS PAPUDA 2 E PAPUDA 1				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4	
BAIRRO CRIXÁ - RA XIV SÃO SEBASTIÃO				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015	
DATA: 14/06/2017	ESCALA: 1: 22.500	DESENHO: CÉSAR	EXPEDIENTE: 006.705/2017		
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: CÉSAR VALDENIR TEIXEIRA - CREA-SP: 5.060.742.708/D				

\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWG\RA XIV SÃO SEBASTIÃO - RA XIV E-006.705-2017-BAIRRO CRIXA.dwg

Figura 11 - Reprodução do croqui encaminhado pela TERRACAP em resposta à consulta sobre a situação fundiária da área do projeto.
 Fonte: NUANF-GETOP-DITEC/TERRACAP, 2017.

c) Ofício N°0838 / 2017 – GABIN de 19/07/2017: Encaminha cópia da Decisão de Diretoria Colegiada n° 446/2017 de 19/07/2017, que decidiu, entre outros:

- Autorizar termo aditivo no Termo de Cessão de Uso a Título Precário, não oneroso, com o Distrito Federal, a fim de que o Item 1 da Cláusula Primeira (do objeto) passe a ter o seguinte texto: Bairro Crixá, com área de 82,3014 ha; localizada nos imóveis Papuda I e Papuda II, em terras de propriedade da TERRACAP, conforme matrículas R.2 / 18.690 e 109.002 – 2° CRI-DF, com as delimitações do perímetro descritas na Decisão;
- Determinar ao GABIN/PRESI que dê ciência da Decisão à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, reiterando que a área objeto da cessão seja de uso exclusivo do Distrito Federal, para atendimento aos programas habitacionais de interesse social do Governo de Brasília.

III - PROPOSIÇÕES

Com base no estudo Urbanístico n°03/2012 da SEDHAB, anexado ao Edital de Chamamento n° 02/2013 - Crixá Empresas - São Sebastião - RA XIV, foi elaborado o Estudo Preliminar de Urbanismo para o Setor Crixá, em 2014. A proposta descrita a seguir foi desenvolvida a partir daquele Estudo Preliminar, com os ajustes necessários para atender a legislação vigente e as diretrizes urbanísticas DiUr 06/2014.

III.1 - Projeto de Urbanismo - URB / Descrição da Proposta:

A presente proposta trata do parcelamento urbano de gleba com 82,2136 hectares (área topográfica) localizada junto ao limite sul do núcleo urbano consolidado da cidade de São Sebastião – RA XIV, junto à rodovia DF 473.

Tendo em vista que o objetivo principal do empreendimento é reduzir o déficit habitacional na região, o uso do solo predominante na proposta é o residencial, complementado pelos equipamentos públicos comunitários e urbanos, áreas comerciais e áreas verdes públicas, totalizando 65 (sessenta e cinco) lotes.

A proposta de ocupação está organizada em duas faixas longitudinais, com densidades construtivas diferentes. A primeira faixa, localizada entre a rodovia e a Avenida Crixá, em cotas altas, é a mais densa. Essa faixa corresponde à área de centralidade indicada nas Diretrizes Urbanísticas, concentrando os usos comerciais e misto, bem como a maior quantidade de equipamentos comunitários. Configura uma faixa de transição com caráter eminentemente urbano entre a ocupação rodoviária e a ocupação residencial.

A segunda faixa se desenvolve entre a Avenida Crixá e a divisa com a zona rural; apresenta uma densidade construtiva menor e tipologia predominantemente residencial multifamiliar.

III.1.1 - Usos do Solo

O projeto propõe a criação de 65 (sessenta e cinco) lotes, sendo 12 (doze) lotes de uso exclusivamente habitacional multifamiliar, 08 (oito) lotes de uso misto, 18 (dezoito) lotes de uso comercial e de prestação de serviços e 27 (vinte e sete) lotes para equipamentos públicos, além de ELUPs e 05 (cinco) praças.

A distribuição de usos do solo foi definida levando em consideração o relevo, a necessidade de configurar uma centralidade local, a estrutura viária e a relação com o uso habitacional. A distribuição de usos do solo no projeto é esquematicamente mostrada na Figura 12.

Os lotes habitacionais foram distribuídos com maior concentração no trecho norte do parcelamento, mais próximo do núcleo urbano da cidade de São Sebastião e com menor concentração no extremo sul, delimitado por zona rural. Estes lotes foram dispostos de forma a reduzir as movimentações de terra.

Os lotes de uso misto se localizam predominantemente a Leste da Avenida Crixá, visando a criação da centralidade local, conforme definição das Diretrizes Urbanísticas DiUr

06/2014. Nesses lotes, as divisas com áreas públicas devem ser visualmente permeáveis e devem ser oferecidas atividades comerciais no nível da calçada.

Para reforçar a centralidade e aproveitar as condições de mobilidade, os Equipamentos Públicos Comunitários também se localizam predominantemente ao longo da Avenida Crixá. Lotes para equipamentos de abrangência local foram propostos nas proximidades das áreas residenciais multifamiliares e outros para equipamentos de caráter regional localizam-se nos extremos norte e sul do parcelamento.

Às margens da Avenida São Sebastião (DF 473) estão distribuídos os lotes de uso comercial e de prestação de serviços, com possibilidade de uso institucional e industrial não poluente.

Praças e áreas verdes foram dispostas próximas às interseções da Avenida Crixá com as vias transversais, de forma a destacar sua leitura na paisagem urbana.

Os Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) foram localizados de acordo com as necessidades dos projetos de infraestrutura, com destaque para os três reservatórios do sistema de drenagem, localizados nas cotas inferiores.

A figura a seguir apresenta, esquematicamente, a proposta de distribuição de usos do solo recém descrita.

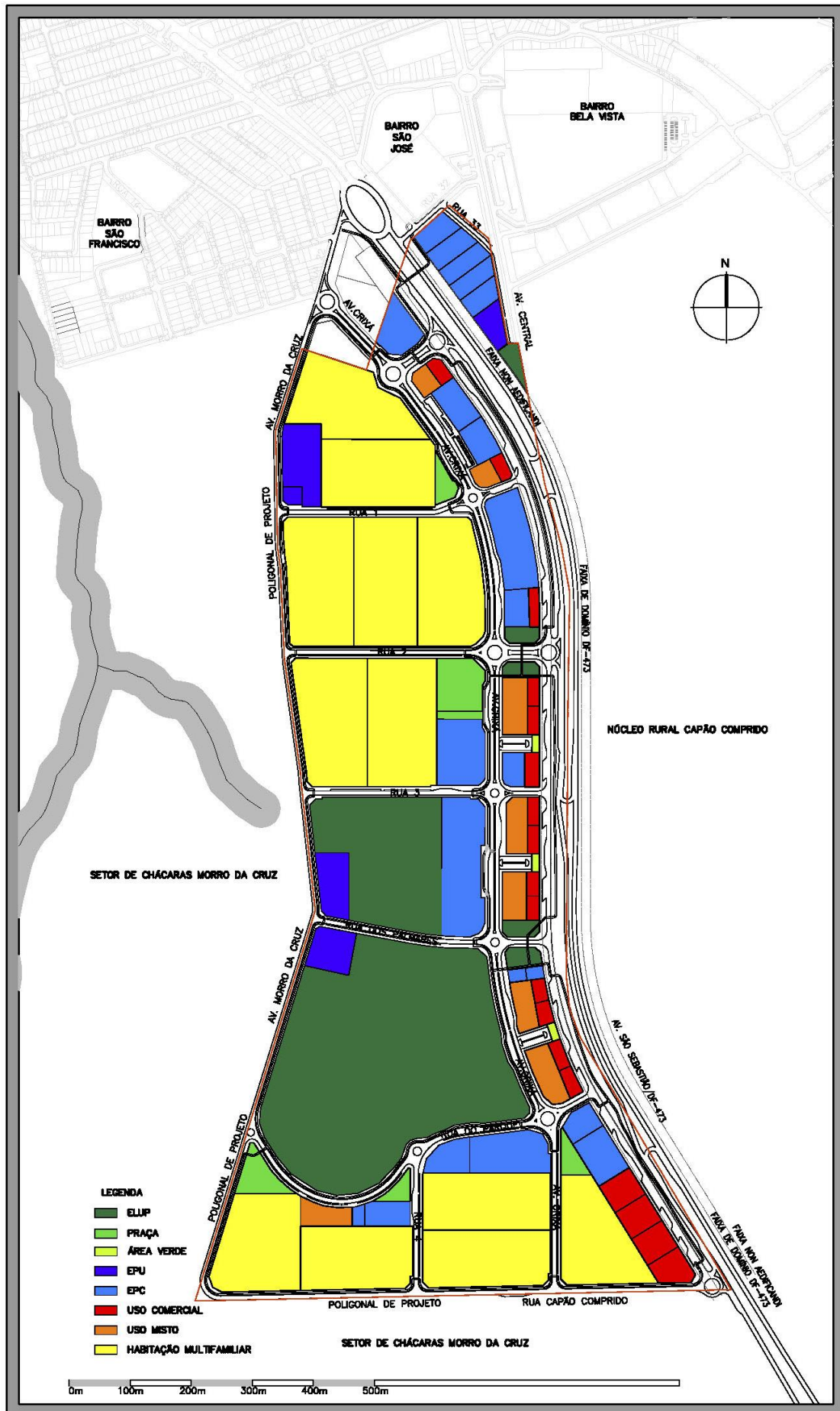


Figura 12 – Usos do solo propostos.
 Fonte: Topocart, 2017.

III.1.1.1 - Uso Habitacional

No Bairro Crixá, o uso habitacional será multifamiliar, para melhor aproveitamento do solo urbano e dos sistemas de infraestrutura e de transporte.

A estratégia de concentrar mais unidades no trecho norte visa possibilitar que os primeiros moradores do novo bairro utilizem os serviços básicos e comércio ofertados no núcleo urbano de São Sebastião até a consolidação do centro local.

Os lotes residenciais irão abrigar blocos de quatro pavimentos (térreo mais três), com quatro apartamentos por andar. As implantações apresentam variação de 14 a 18 blocos, resultando de 224 a 288 unidades habitacionais por lote. O empreendimento contempla 3.120 unidades habitacionais a serem implantadas no âmbito do programa habitacional do Distrito Federal, destinadas a famílias de baixa renda.

III.1.1.2 - Uso misto

O uso misto foi localizado a leste da Avenida Crixá. Nesses lotes, onde podem ser edificadas até quatro pavimentos, o nível térreo é reservado para atividades comerciais e de prestação de serviços, enquanto o uso habitacional é permitido nos andares superiores, em habitação multifamiliar (vide NGB 033/17). Trata-se de lotes onde deve ser incentivada a criação de fachadas ativas para, com a mistura de usos, potencializar a vitalidade do espaço público.

III.1.1.3 - Usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial

Às margens da Avenida São Sebastião (DF 473) foram propostos lotes destinados a atividades não residenciais, incluindo os usos comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial. Considerando o caráter predominantemente residencial do novo bairro, foram permitidas apenas atividades industriais não poluentes. A diversidade de usos visa ofertar áreas para a criação de emprego e potencializar a dinamização da economia local.

Esses lotes serão acessados pela Avenida São Sebastião (marginal oeste da DF 473) ou pelas vias transversais entre esta e a Avenida Crixá. Seus parâmetros de uso e ocupação (vide NGB 034/17) possibilitam a ocupação com tipologias como galpões e blocos comerciais.

III.1.1.4 - Equipamentos públicos

A quantidade, dimensão e localização dos Equipamentos Públicos basearam-se no documento denominado Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos elaborado pela CODHAB em 2014 e nos projetos de concepção de abastecimento de água, de coleta de esgotos e de drenagem pluvial.

Os Equipamentos Públicos Comunitários foram distribuídos visando a criação da centralidade indicada nas DiUr 06/2014, e, ao mesmo tempo, de forma a incluir todos os lotes residenciais nos raios de atendimento de cada tipo de equipamento. Cabe destacar, ainda, que dois desses equipamentos – 1 Centro Educacional Infantil e 1 Centro de Referência em Assistência Social (CRAS) – serão construídos pela empresa vencedora do Edital de Chamamento.

Quanto aos Equipamentos Públicos Urbanos, foram definidos: 1 lote para Estação Elevatória de Esgoto (EEE) e 3 lotes para reservatórios de drenagem.

III.1.1.5 - Espaços livres de uso público

Duas grandes áreas verdes existentes entre a Rua 3 e a Rua do Parque, com vegetação densa, serão preservadas. Nas cotas inferiores, junto à Rua dos Palmares, foram posicionados dois reservatórios do sistema de drenagem, com possibilidade de serem integrados paisagisticamente a essas áreas verdes. A distribuição de usos e os gabaritos propostos favorecem a visualização dessas áreas verdes a partir das unidades residenciais e de uso misto.

Outras áreas verdes públicas de menor dimensão foram distribuídas entre os lotes de uso misto e comercial, visando conformar um sistema de espaços verdes que contribua para a qualificação do espaço público.

III.1.2 - Sistema viário

O Bairro Crixá está localizado em área de fácil acesso viário a partir da rodovia DF 473, que conecta a gleba diretamente com o núcleo urbano de São Sebastião. Ao sul do parcelamento, a DF 473 interliga-se com a BR 251, oferecendo uma rota até o Plano Piloto de Brasília sem atravessar o núcleo urbano citado.

De acordo com as proposições contidas no Relatório de Impacto sobre o Trânsito – RIT (FARE, 2017), foram definidos três acessos na rodovia. Esses acessos são feitos por interseções resolvidas com rotatórias dimensionadas para preservar a fluidez da rodovia, adequadas ao veículo padrão tipo CO (caminhão e ônibus convencionais).

O primeiro acesso, ao norte, é uma interseção da Avenida Crixá com a Avenida São Sebastião (DF 473). O segundo ponto de acesso se localiza na altura da Rua 02 e o terceiro acesso resulta da interseção com a Rua Capão Comprido, no limite sul do bairro.

A malha viária foi estruturada em quatro níveis hierárquicos: via de trânsito rápido, via arterial, vias coletoras e vias locais (vide Figura 13), e foi dimensionado de acordo com o Decreto nº38.047/2017 e a Nota Técnica nº2/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH.

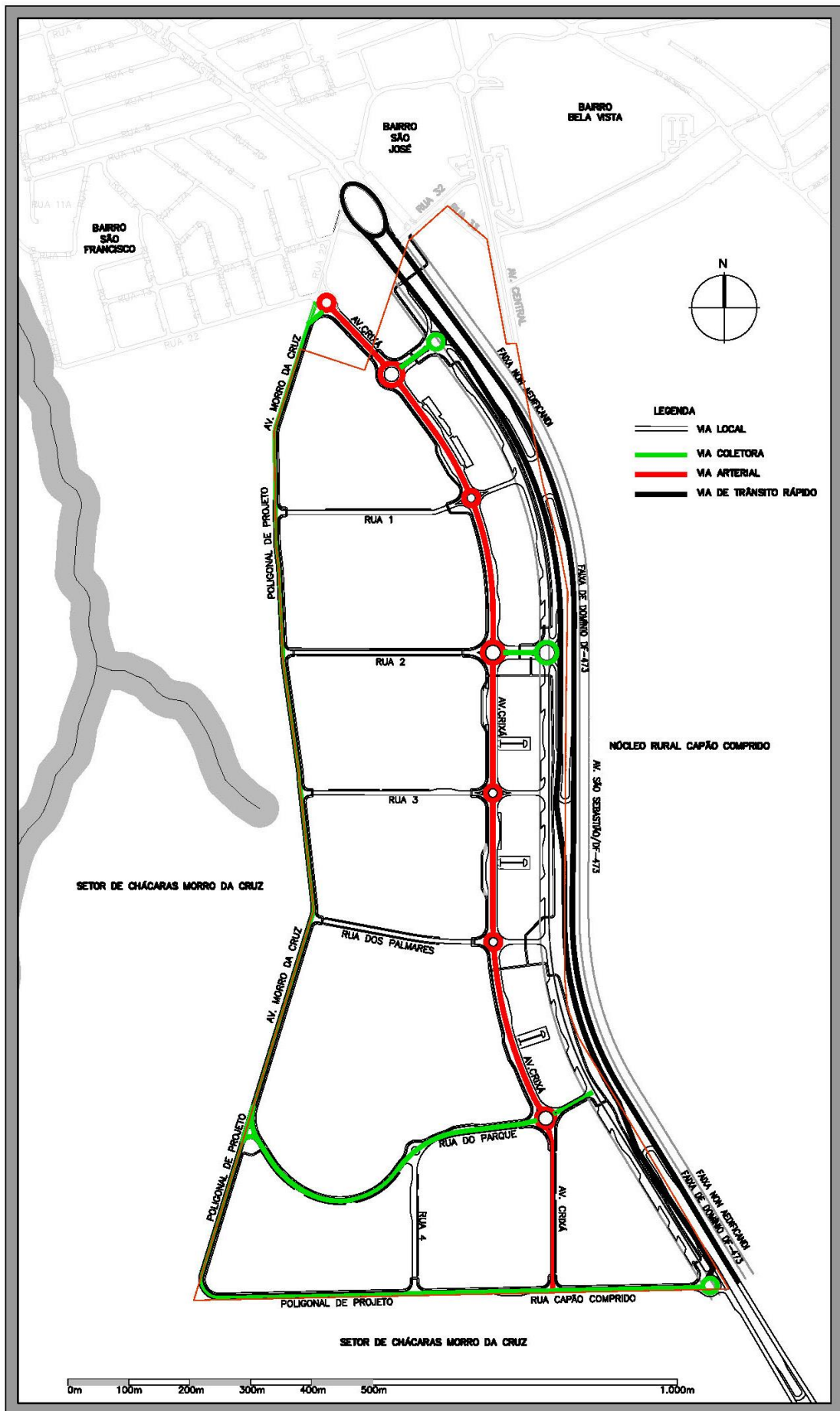


Figura 13: Esquema de hierarquia viária do parcelamento.
 Fonte: Topocart, 2017.

A rodovia DF- 473 é a via de trânsito rápido que dá acesso ao parcelamento. A planimetria da duplicação da rodovia apresentada nas plantas do projeto de urbanismo, bem como, os acessos ao bairro, foram desenvolvidos conforme concepção aprovada pelo DER/DF. O desenvolvimento do projeto executivo geométrico compete ao DER/DF, podendo assim, sofrer ajustes em relação ao atual desenho.

A via marginal, que compõe a rodovia, intermediará os fluxos entre a pista central e o sistema viário interno. Sua caixa viária possui uma pista de mão dupla (7,00m de largura), conforme exigência resultante da análise do RIT pelo DER-DF, e calçada apenas em frente aos lotes propostos neste projeto, com 5,00m de largura como mínimo. São também propostas vagas de estacionamento nessa marginal como complemento das vagas obrigatórias no interior dos lotes.

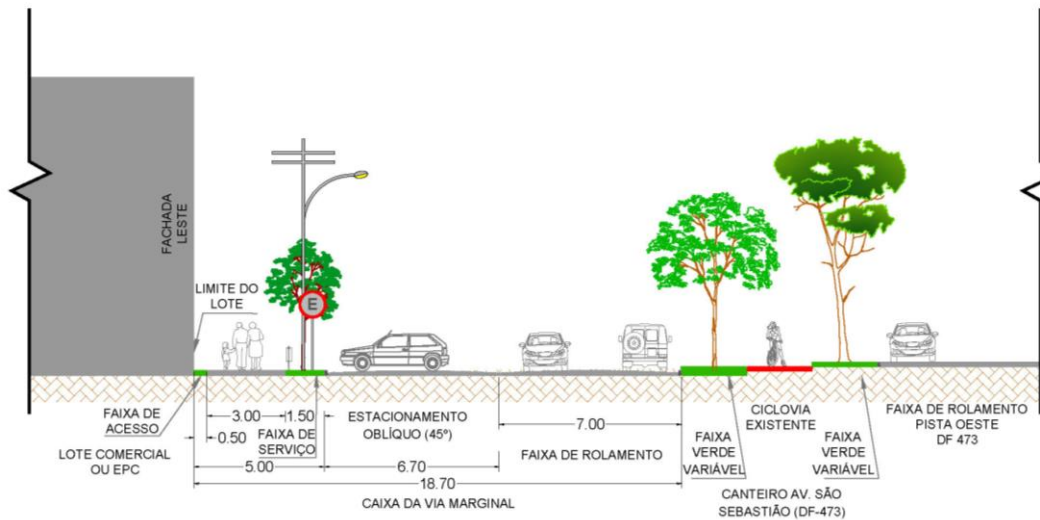


Figura 14: Corte esquemático da Via Marginal.

Fonte: Topocart, 2017.

Já em termos de uso do solo, conforme DIUR 06/2014, a rodovia DF 473 funciona como via de circulação, a partir da qual se tem acesso às vias de atividades (Avenida Crixá e Avenida São Sebastião / via marginal), que distribui os fluxos para as vias de circulação de vizinhança. A Rua do Parque, que borda a mata existente em seu limite sul, foi configurada como via Parque.

A malha viária proposta é semi-ortogonal, com três avenidas em sentido longitudinal (norte-sul) e seis ruas em sentido transversal (Leste-Oeste). Uma outra rua local, em sentido norte-sul, entre a Rua do Parque e a Rua Capão Comprido, completa a malha e dá acesso a parte dos lotes residenciais no trecho sul do parcelamento. Todas as vias são de mão dupla.

A modulação da malha foi definida em função do comprimento máximo do quarteirão (250m) e do tamanho dos lotes residenciais, bem como por elementos do sítio, notadamente as matas no interior da gleba e as estradas existentes a sua volta. A Rua dos Palmares foi posicionada para possibilitar a continuidade de estrada existente, que atravessa a área do projeto em sentido Leste-Oeste, ligando a zona rural com a DF 473.

No dimensionamento das caixas de vias foram considerados, além do fluxo veicular, as necessidades de arborização das calçadas, a previsão de posteamento para iluminação e para abastecimento elétrico com cabeamento aéreo, bem como, a implantação de sistema cicloviário.

No que diz respeito aos estacionamentos em área pública, foram projetados diferentes tipos, de acordo com as características das vias: nas áreas residenciais foram propostas vagas em baliza ao longo das vias locais e coletoras, nas áreas comerciais foram propostos pequenos bolsões entre os conjuntos de lotes e ao longo da Av. São Sebastião foram propostas vagas oblíquas em frente aos lotes.

A Avenida Crixá, via de atividades do novo bairro, concentra os usos não residenciais e percorre o parcelamento em sentido norte-sul. O comprimento da avenida é modulado por rotatórias nos cruzamentos com as vias transversais, com intuito de moderar a velocidade e permitir um fluxo mais contínuo nas interseções. Ao longo dessa avenida foram propostos os pontos de parada de transporte coletivo. Sua caixa viária apresenta pista duplicada, com canteiro central e ciclovia, sem vagas de estacionamento (Figura 15).

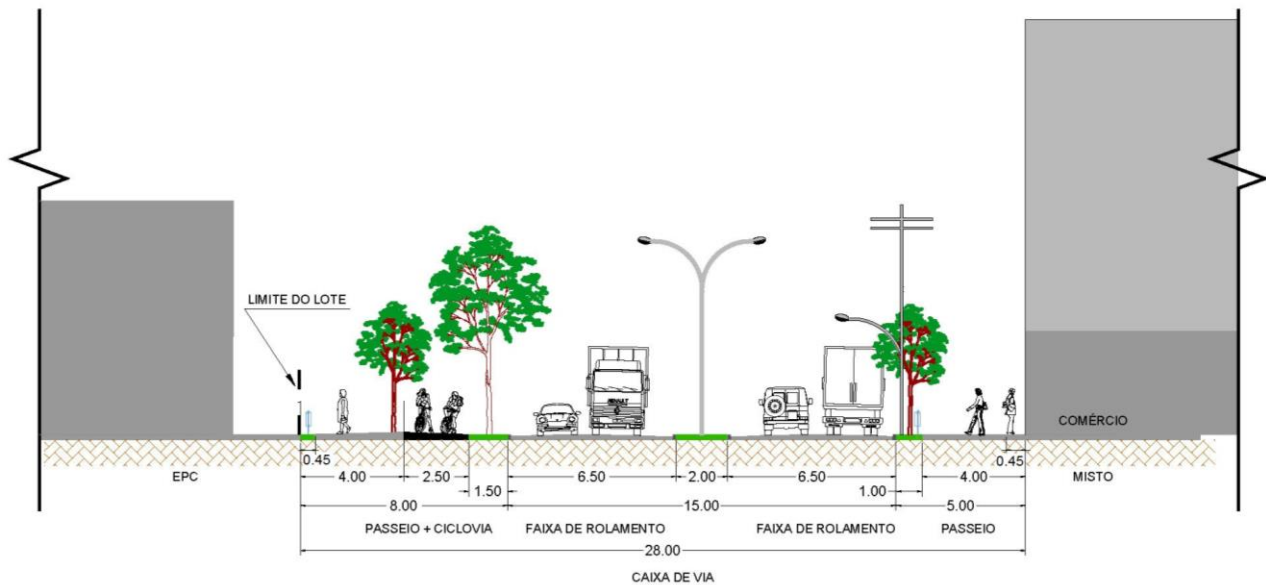


Figura 15: Corte esquemático da Avenida Crixá em trecho com caixa de via mínima.

Fonte: Topocart, 2017.

A faixa de rolamento da avenida se alarga nos trechos onde foram projetados recuos para pontos de parada do transporte coletivo e para embarque e desembarque próximo de centros de ensino.

Ao longo da Avenida o estacionamento de apoio ao comércio foi proposto em pequenos bolsões localizados entre os conjuntos, de forma a evitar impedências pelas manobras requeridas para estacionar ao longo da via. Esses bolsões serão configurados como áreas compartilhadas, com pavimento no mesmo nível da calçada. Os acessos aos lotes contíguos se darão por estas áreas.

A Avenida Morro da Cruz delimita o parcelamento a oeste e fornece acesso perimetral desde o Norte (Bairros São Francisco e São José). É uma via coletora que irá absorver parte do fluxo em sentido longitudinal, como alternativa à Avenida Crixá.

Duas vias transversais, a Rua do Parque e a Rua Capão Comprido, são coletoras. A caixa dessas vias contempla estacionamentos tipo baliza em uma de suas laterais e ciclovia bidirecional na outra (Figura 16).

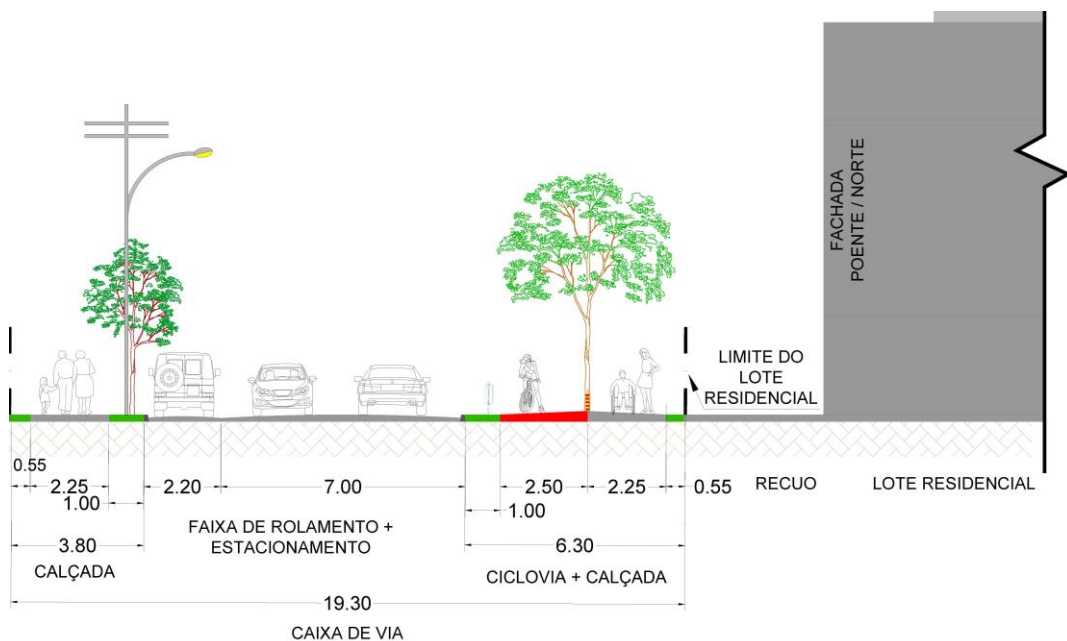


Figura 16: Corte esquemático de via coletora
 Fonte: Topocart, 2017.

As vias locais dão acesso à maioria dos lotes residenciais multifamiliares, e conduzem o fluxo destes para as vias coletoras e para a Avenida Crixá. Foram projetadas com passeio compartilhado em uma das calçadas e, nas vias que dão acesso aos lotes residenciais, com estacionamento em baliza.

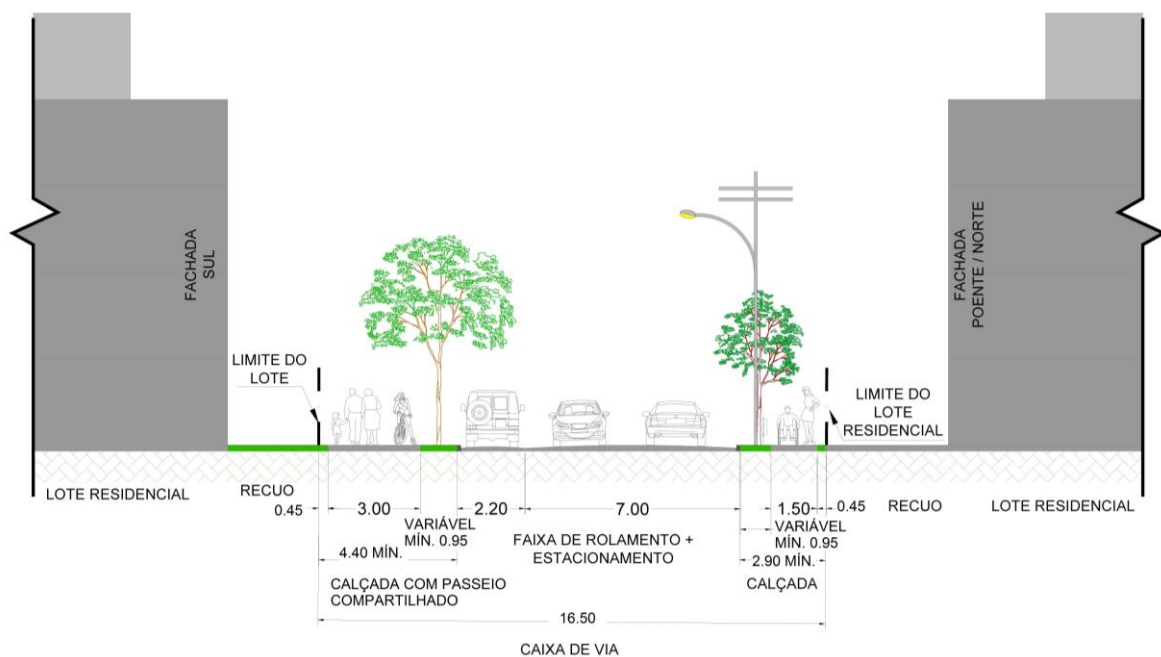


Figura 17: Via local com baliza.
 Fonte: Topocart, 2017.

As faixas de serviço serão permeáveis e em nível inferior à calçada, de forma a receber as águas pluviais que escoarão do passeio e/ou da ciclovia em direção oposta às unidades imobiliárias.

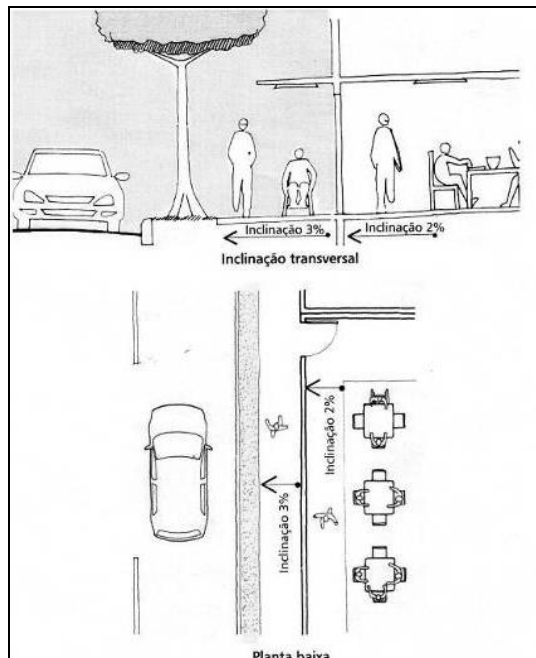


Figura 18: Escoamento de águas pluviais da calçada para a faixa de serviço.

Fonte: Cartilha de Acessibilidade em Projetos Urbanos – Vol.II (CPA/ SEDUMA, 2010)

Para um melhor desempenho bioclimático, o posteamento para redes aéreas poderá ser instalado na faixa de serviço das calçadas Sul e Leste e as redes enterradas deverão ser dispostas o mais próximo possível dos limites dos lotes, preferencialmente dentro das faixas de acesso. Dessa forma evitar-se-á a criação de faixas de servidão que impossibilitem a arborização das calçadas.

III.1.2.1 - Ciclovía

No que diz respeito ao sistema cicloviário, destaca-se que a área é servida atualmente por ciclovía ao longo da DF 473, porém esta deverá ser readequada à proposta de acessos para o novo bairro a partir da rodovia.

A rede cicloviária interna do parcelamento fará um percurso perimetral ao longo da Avenida Crixá, da Avenida Morro da Cruz e da Rua Capão Comprido. Esse anel é complementado com ciclovias em duas vias transversais: Rua 2 e Rua do Parque.

As ciclovias serão bidirecionais, segregadas do passeio de pedestres, com largura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Nas vias locais a circulação de ciclistas será em passeio compartilhado, com 3,00m de largura.

Devem ser instalados paraciclos em todas as praças públicas e sombreamento com arborização ao longo das ciclovias, priorizando os trechos expostos à insolação no período da tarde. A figura a seguir mostra o percurso do sistema cicloviário proposto.

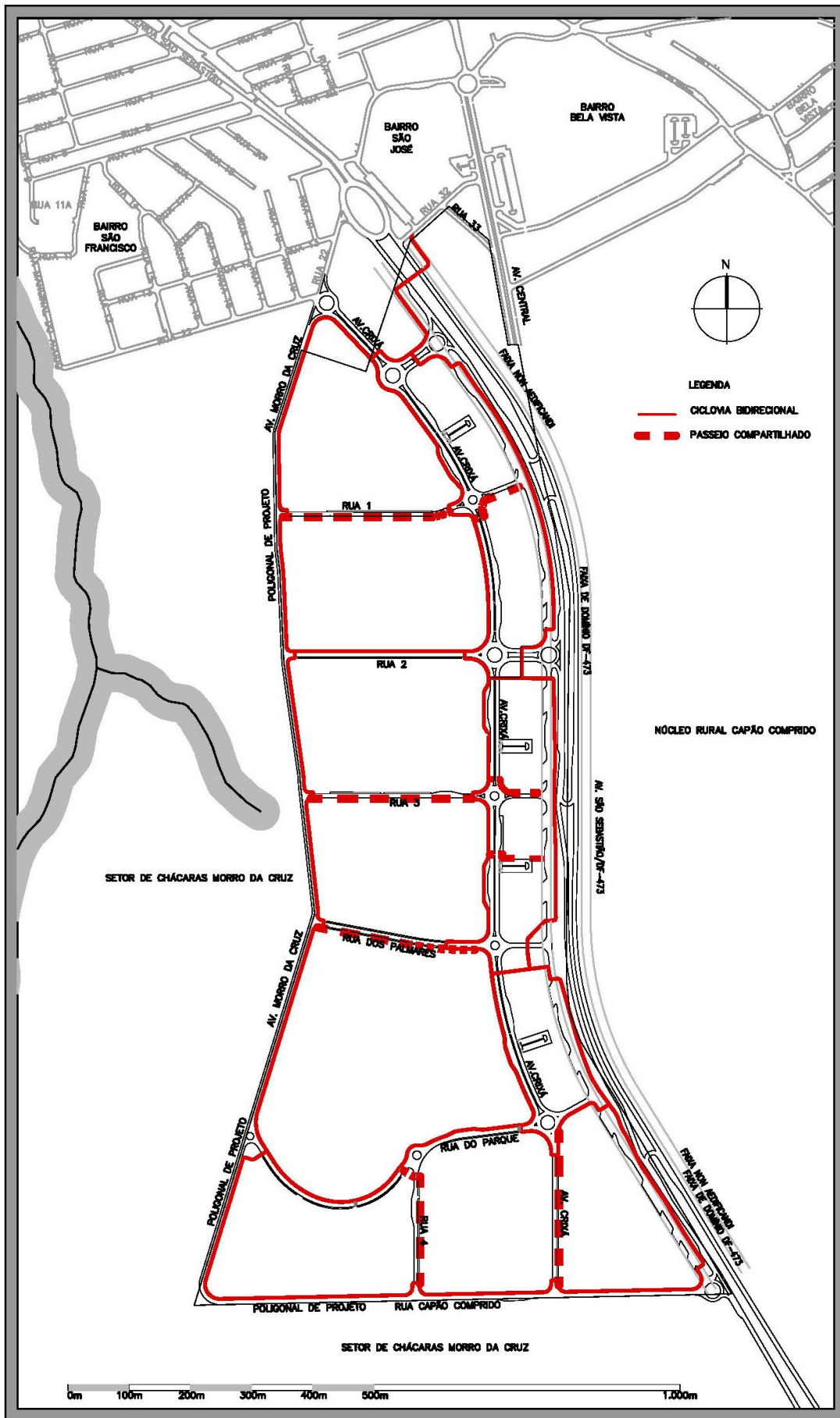


Figura 19: Esquema da ciclovia proposta.
 Fonte: Topocart, 2017.

III.1.3 - Endereçamento

O endereçamento foi definido de acordo com as definições do COSIT/ UNTEC/ SEGETH, registradas em Ata de Reunião realizada em 20/06/2017.

Para o Crixá foi proposto endereçamento do mesmo tipo predominante na área urbana onde se localiza, que segue a sequência Bairro – Avenida / Rua - Lote.

Os lotes são numerados conforme percurso ao longo da via que lhes dá acesso: de Norte a Sul nas avenidas e de Leste a Oeste nas ruas transversais.

Para efeitos de endereçamento dos lotes, foi substituída a denominação “DF 473” por “Avenida São Sebastião”, tendo em vista que a rodovia é uma continuidade da avenida que se origina entre os bairros São José e São Francisco. Os lotes propostos com acesso a Oeste da Avenida São Sebastião, assumiram numeração ímpar.

Já os lotes criados a leste da rodovia DF 473 foram endereçados pelas vias existentes no limite com o Bairro São José, por onde serão acessados.

Os lotes de Equipamentos Públicos foram endereçados na mesma numeração sequencial dos demais lotes, ao longo da via que lhes dá acesso.

III.1.4 - Permeabilidade do solo

No que diz respeito à permeabilidade do solo, a Tabela 3 informa o quantitativo de área permeável das áreas públicas do projeto. Para o cálculo de permeabilidade utilizaram-se os mesmos coeficientes aplicados na concepção de drenagem pluvial.

Verifica-se que 19,08 hectares de 76,88 hectares de área parcelada são área permeável. Portanto, as áreas públicas do parcelamento atingem 24,82% de permeabilidade do solo, atendendo a taxa mínima de 20% exigida nas diretrizes urbanísticas DiUr 06/2014.

PERMEABILIDADE DO SOLO EM ÁREAS PÚBLICAS – BAIRRO CRIXÁ			
USO DO SOLO	ÁREA / TIPO DE USO (HECTARES)	TAXA DE PERMEABILIDADE CONSIDERADA	ÁREA PERMEÁVEL ESTIMADA (HECTARES)
Sistema viário interno e estacionamentos	16,76	10%	1,76
Praças + ELUPS + Área Verde	19,13	85%	16,27
Faixa de domínio da rodovia DF 473	5,33	10%	0,53
Bacias de retenção / detenção de águas pluviais	1,78	30%	0,53
TOTAL			19,08

Tabela 3: Permeabilidade do solo em áreas públicas

III.1.5 - Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas:

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	822.135,730	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Faixa de domínio de rodovia	53.288,34	6,48
III. Área Passível de Parcelamento: I – (II a)	768.847,39	

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		768.847,393	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial unifamiliar	00	00,00	00,00
b. Residencial Coletivo (Multifamiliar)	12	254.491,522	33,10
c. Comercial	18	25.570,029	3,33
d. Uso Misto	8	23.057,352	3,00
e. Uso Coletivo (Institucional)	00	0,00	0,00
f. Industrial	00	0,00	0,00
g. Equipamento público comunitário - EPC	23	88.038,929	11,45
h. Equipamento público urbano - EPU	4	18.706,952	2,43
Total	65	409.864,784	53,31
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
a. Praças		18.180,686	2,36
b. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		171.990,284	22,37
3. Área Verde Pública		1.164,369	0,15
4. Sistema de Circulação		167.647,270	21,81
Área Pública ⁽¹⁾: (1g + 1h) + 2 + 3		298.081,220	38,77
Área Pública ⁽²⁾: (1g + 1h) + 2 + 3 + 4		465.728,490	60,57

⁽¹⁾ Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012). Percentual calculado sobre a área parcelada.

⁽²⁾ Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Observação: No presente projeto foi atendido 15% de área destinada a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, calculado conforme Art.43 do PDOT, ou seja, sem excluir a faixa de domínio da área da gleba.

Verifica-se que as áreas destinadas a equipamentos públicos, praças e ELUPs somam 38,77% da área parcelável da gleba, ou 36,27% da área total da poligonal de projeto. Portanto, o projeto atende a diretriz do PDOT, que exige 15% da área da gleba. Além disso, as duas grandes áreas verdes a serem registradas como ELUPs, poderão receber equipamentos esportivos e de lazer, para funcionarem como parques de bairro, complementando a oferta já quantificada.

Para os EPC, o projeto destina 88.038,929 m², equivalentes a 11,45% da área parcelável, atendendo a sugestão de 3,5% das DiUr 06/2014.

IV - QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - EP

ITEM	ENDEREÇOS	ÁREA - m ²	USO
1	Bairro Crixá, Rua 33, Lote 10	2.502,195	EPC
2	Bairro Crixá, Rua 33, Lote 20	2.685,618	EPC
3	Bairro Crixá, Rua 33, Lote 30	2.489,489	EPC
4	Bairro Crixá, Avenida Central, Lote 01	2.323,061	EPC
5	Bairro Crixá, Avenida Central, Lote 02	2.179,320	EPC
6	Bairro Crixá, Avenida Central, Lote 03	2.500,000	EPC
7	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 01	4.549,171	EPC
8	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 03	3560,478	EPC
9	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 04	3000,033	EPC
10	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 06	9.500,915	EPC
11	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 07	2.500,667	EPC
12	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 09	2.000,001	EPC
13	Bairro Crixá, Avenida Crixá, Lote 12	600,000	EPC
14	Bairro Crixá, Rua 01, Lote 03 (Reservat. de detenção)	7.634,928	EPU
15	Bairro Crixá, Rua 01, Lote 04 (EEE)	929,927	EPU
16	Bairro Crixá, Rua 03, Lote 01	8504,232	EPC
17	Bairro Crixá, Rua 03, Lote 02	8000,644	EPC
18	Bairro Crixá, Rua dos Palmares, Lote 01	7.541,900	EPC
19	Bairro Crixá, Rua dos Palmares, Lote 02 (Reservatório de detenção)	4.845,398	EPU
20	Bairro Crixá, Rua dos Palmares, Lote 03 (Reservatório de detenção)	5.296,699	EPU
21	Bairro Crixá, Rua do Parque, Lote 01	8.500,140	EPC
22	Bairro Crixá, Rua do Parque, Lote 02	3.500,000	EPC
23	Bairro Crixá, Rua do Parque, Lote 03	700,431	EPC
24	Bairro Crixá, Rua 04, Lote 02	3.000,013	EPC
25	Bairro Crixá, Avenida São Sebastião, Lote 21	600,00	EPC
26	Bairro Crixá, Avenida São Sebastião, Lote 31	2.500,567	EPC
27	Bairro Crixá, Avenida São Sebastião, Lote 33	4.800,054	EPC
	TOTAL	106.745,881	

V - EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: MDE 019/14, URB 019/14, NGB 019/14, NGB 033/17, NGB 034/17, NGB 035/17		
Nome/ Forma de participação	Categoria Profissional	CAU ou CREA
Supervisão: Plínio Fragassi	Eng. Civil/ Geotecnia	CREA 68431-D/MG
Projeto: Gunter R. Kohlsdorf Spiller	Arquiteto e Urbanista	CAU A0518-5
Acompanhamento Técnico:		
Início: Ana Carolina Favilla Coimbra	Arquiteta e Urbanista	CAU A39615-0
Final: Gunter R. Kohlsdorf Spiller	Arquiteto e Urbanista	CAU A0518-5
Equipe de projeto:		
Clayton Aparecido Alves	Técnico em Geoprocessamento	
Geanina Picado Maykall	Arquiteta e Urbanista	CAU A103534-7
Rafael Fragassi Oliveira	Engenheiro Florestal	CREA 23265/D-DF
Viviane Santos Vilela	Arquiteta e Urbanista	CAU 145458-7

RODRIGO ROLLEMBERG

Governador do Distrito Federal

THIAGO DE ANDRADE

Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

ADRIANY LOBO

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos

TEREZA LODDER

Coordenadora Especial de Urbanismo

ELIANA FERREIRA BERMUDEZ

Diretora de Parcelamentos

ALESSANDRA LEITE MARQUES

Assessora – Coordenação de Urbanismo

Blank area for project description and drawings.

R.T.:

MEMORIAL DESCRITIVO- ALTERAÇÕES DE PROJETO

MDE 019/14

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO – RA XIV
BAIRRO CRIXÁ

FOLHA: 47/47	PROJETO:	REVISÃO:	VISTO:	APROVO:
DATA:	_____ TOPOCART	_____ Assessor (a) COURB	_____ Diretor (a) DIPAR	_____ Coordenador (a) COURB

