

SAMAMBAIA

Plano Diretor Local

VOLUME IV
Memória Técnica



05/10

MEMÓRIA TÉCNICA DO
PLANO DIRETOR LOCAL DE SAMAMBAIA

1999

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
Joaquim Domingos Roriz

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva

**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL - IPDF**
Eliana Klarmann Porto

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAMAMBAIA– RA XII
Euripedes Leôncio Carneiro

**SUBSECRETARIA DE COORDENAÇÃO DAS
ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS – SUCAR**
Herman Ted Barbosa

SAMAMBAIA

Deixo
na poeira
gravado o meu rastro.

Trago
no meu rosto
misturados suor e lágrimas.

Concretizo
o meu sonho
com areia, cimento e ferro.

Enquanto
ao meu redor
se agiganta uma cidade.

I – INTRODUÇÃO	1
II - CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
III - CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS	3
IV - LEITURA DA CIDADE - LEVANTAMENTO E ORGANIZAÇÃO DOS DADOS	
IV.1.1 - BREVE HISTÓRICO.....	6
IV.1.2 – SÍTIO FÍSICO.....	11
IV.2 – POPULAÇÃO.....	12
IV.3 - DADOS SOCIOECONÔMICOS.....	13
IV.4 - CARACTERIZAÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL	
IV.4.1 – AS UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS.....	16
IV.4.2 – SISTEMA DE TERRA DA RA – XII.....	17
IV.4.3 - REBATIMENTO DAS POLÍTICAS SETORIAIS NO MEIO FÍSICO.....	22
a) Unidades de Conservação	
b) RA XII – Samambaia no Macrozoneamento / PDOT	
c) Proteção e Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos	
d) Cemitério	
e) Resíduos Sólidos	
IV.5 - SITUAÇÃO FUNDIÁRIA.....	28
IV.6 - INFRA-ESTRUTURA URBANA.....	29
a) Água	
b) Esgoto	
c) Pavimentação	
d) Drenagem de Águas Pluviais	
e) Energia Elétrica	
f) Telefonia	
IV.7 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS.....	32
IV.8 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	38
a) Normas de Uso e Ocupação do Solo Vigentes	
IV.9- PERCURSOS DE OBSERVAÇÃO.....	42
IV.10 - PRIMEIRO ENCONTRO COM A COMUNIDADE.....	61
IV.11 - PESQUISA DE OPINIÕES.....	64
A) Resultado da Pesquisa de Opiniões	
B) Resultado do Brain Storm	

V - ANÁLISE DOS DADOS - PROBLEMAS E DIRETRIZES	69
V.1 - SISTEMA VIÁRIO.....	70
V.2 - DESENHO URBANO.....	72
V.3 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	74
V.4 - MEIO AMBIENTE E ÁREA RURAL.....	76
VI - FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS	78
VI.1 – OBJETIVOS.....	80
VI.2 - DEFINIÇÕES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL – PDOT.....	80
VI.3 - ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA.....	81
DE SAMAMBAIA	
a) O Centro Regional	
b) O Corredor de Atividades	
c) As Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE	
d) A Área Rural Remanescente - ARR	
e) As Áreas Perimetrais Verdes	
f) As Unidades de Conservação	
VI.4 - SISTEMA VIÁRIO.....	85
a) Sistema de Transporte Público de Passageiros	
b) Sistema de Circulação	
c) Sistema Viário	
d) Estacionamento de Veículos	
VI.5 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.....	88
VI.5.1 - USO DO SOLO.....	89
a) O Critério de Incomodidade	
b) As Categorias de Lotes Por Uso	
c) Os Critérios Excepcionais de Aprovação de Atividades Incômodas	
VI.5.2 - OCUPAÇÃO DO SOLO.....	91
a) O Coeficiente de Aproveitamento	
b) A Taxa de Permeabilidade do Solo	
c) Os Afastamentos Obrigatórios	
d) A Quantidade Mínima de Vagas de Estacionamento de Veículos	
e) A Quantidade Máxima de Domicílios por Lote	
f) Os Demais Parâmetros de Ocupação do Solo	
VI.6 - DESENHO URBANO.....	96
a) Área do Centro Urbano e Subcentro Oeste	
b) Áreas Livres de Uso Público (ELUPs) e Entrequadras	
c) Quadras QN 103 a 115 e QN 121 a 127	
d) Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Sul e ADE Oeste	
e) Praça Gatumé	
VI.7 - INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	103
a) Outorga Onerosa do Direito de Construir	
b) Outorga Onerosa da Alteração de Uso	
c) Concessão de Uso	
d) Edificação Compulsória	

VI.8 – CONCLUSÃO.....	112
VII - PROJEÇÕES POPULACIONAIS.....	114
a) INTRODUÇÃO	
b) METODOLOGIA	
c) CONCLUSÃO	
. TABELA I – NOVOS PROJETOS E ÁREAS ADENSADAS	
. TABELA II – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO	
. TABELA III – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO DA ÁREA URBANA DE SAMAMBAIA POR QUINQUÊNIO.	
VIII - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS – MAPA DE CARÊNCIA DE EQUIPAMENTOS PARA A POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO.....	120
IX - INFRAESTRUTURA URBANA.....	122
GLOSSÁRIO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR.....	124
BIBLIOGRAFIA.....	128
ELABORAÇÃO – EQUIPE TÉCNICA.....	132

INTRODUÇÃO

Este documento contém o registro do processo de elaboração do Plano Diretor Local - PDL - de Samambaia e serve como referência e subsídio para a compreensão das disposições do respectivo Projeto de Lei Complementar.

O Plano Diretor Local - PDL vem cumprir determinação da Constituição Federal de 1988 e da Lei Orgânica do Distrito Federal, constituindo-se no instrumento básico da política de desenvolvimento urbano de cada Região Administrativa. Articula-se ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, juntamente com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o orçamento anual, dentre outros, subsidiando o sistema de planejamento governamental.

As funções básicas do Plano Diretor Local são:

- ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando-o com o desenvolvimento sócioeconômico e com a utilização racional e equilibrada dos recursos naturais;
- estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo na cidade, a serem seguidas por todos os agentes públicos e privados;
- obter o pleno desenvolvimento da função social da cidade e o bem-estar da população;
- contribuir para a implantação de um processo de planejamento permanente e participativo, no sentido da democratização da gestão territorial.

II - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Samambaia surgiu em 1981, a partir das diretrizes elaboradas pelo PEOT (Plano Estrutural de Organização Territorial). O território do Distrito Federal é atualmente dividido em 19 Regiões Administrativas. As Regiões Administrativas XII (Samambaia), IX (Ceilândia) e III (Taguatinga) abrigam juntas 721.480 habitantes, correspondendo a 39,7% da população do Distrito Federal - DF - (IBGE/96 - dados preliminares), constituindo a segunda maior arrecadação fiscal depois da Região Administrativa I (Brasília).

As áreas urbanas de Samambaia, Taguatinga e Ceilândia cada vez mais se aproximam, formando uma única grande área metropolitana. Essa expansão urbana ocorreu por meio da justaposição de projetos urbanísticos, desprovida, porém, de um estudo globalizado de todos os aspectos da vida urbana e de um planejamento integrado de cada uma das cidades e da região. Dessa forma acumulou-se, ao longo dos anos, inúmeros problemas como a deterioração da qualidade dos espaços públicos, conflitos de sistema viário, desequilíbrios no meio ambiente e na área rural.

O Plano Diretor Local estabelece, por meio do ordenamento urbano e territorial, para onde e como a cidade deve se desenvolver, considerando a realidade sócioeconômica, a abordagem integrada dos espaços urbanos e rurais, e respeitando as condicionantes físico-ambientais.

A proximidade física entre Samambaia, Ceilândia e Taguatinga, bem como o entrelaçamento de suas histórias, gerou uma complementariedade entre suas atividades e o modo de vida de seus habitantes, de tal forma que hoje já não se concebe o planejamento dessas cidades separadamente. As soluções de questões como infraestrutura, circulação, transportes, trabalho e lazer, para serem mais eficazes, envolvem o planejamento integrado das três cidades, o que norteou a elaboração dos respectivos Planos Diretores Locais.

Por outro lado, a adoção de soluções imediatistas, pontuais e baseadas na rígida setorização funcionalista, gerou um emaranhado de regras de uso e ocupação do solo complexas e restritivas. Regras estas que não se adequam mais às exigências da dinâmica urbana, prejudicam o desenvolvimento econômico e social, e acabam por estimular a proliferação de situações irregulares.

O Plano Diretor Local define novas regras de uso e ocupação do solo, mais objetivas e flexíveis, de forma a viabilizar o melhor desempenho das funções urbanas, maior criatividade nas formas de construir e, no grave contexto econômico e social atual, a abertura de novas possibilidades de desenvolvimento para a região administrativa. A simplificação das normas permite ao cidadão uma leitura clara das regras essenciais a serem cumpridas, visando o bem estar coletivo, e facilita a gestão e o controle do uso e da ocupação do solo, por parte do poder público, possibilitando as condições adequadas de qualidade de vida da população.

III - CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

O processo de elaboração do Plano Diretor Local - PDL - de Samambaia foi fundamentado nos princípios da descentralização do planejamento, da interação entre os órgãos setoriais de governo e da participação comunitária.

A Administração Regional configurou-se como o órgão chave para o desenvolvimento do PDL, por estar diretamente ligada à realidade local e mais próxima da população. A coordenação dos trabalhos coube ao Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF -, como órgão executivo do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, com o apoio da Subsecretaria de Coordenação das Administrações Regionais -SUCAR.

Ao longo de todo o processo foram envolvidos os diversos órgãos setoriais do Governo do Distrito Federal, visando a abordagem integrada entre os diversos aspectos que dizem respeito à gestão urbana e territorial, como meio ambiente, infra-estrutura, transporte, trabalho, indústria, comércio, habitação, lazer, cultura, educação, saúde, assistência social, segurança, turismo, agricultura, dentre outros .

A eficácia e a legitimidade do PDL são possíveis apenas com a efetiva participação da comunidade. Por meio de várias estratégias, como pesquisas de opinião, reuniões gerais e por setores da cidade, audiências públicas, seminários e debates, foi estimulada a participação da comunidade, principalmente das lideranças, associações e entidades locais, bem como dos delegados e conselheiros do Orçamento Participativo.

A elaboração simultânea dos Planos Diretores Locais de Samambaia, Ceilândia e Taguatinga permitiu a abordagem integrada das questões comuns, respeitando-se as características particulares de cada uma dessas regiões administrativas. O processo de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, coincidiu com o período de elaboração desses PDLs, o que permitiu um rico intercâmbio de dados e proposições entre a esfera global e a local.

Atualmente não mais se concebe o planejamento urbano restrito apenas à esfera da cidade. Assim, desde o princípio procurou-se reverter a clássica oposição *rural x urbano x meio ambiente*, adotando-se uma abordagem integrada das diversas condicionantes de todo o território.

As etapas básicas que nortearam a metodologia de elaboração dos Planos Diretores foram:

1ª ETAPA - PREPARAÇÃO

Definições conceituais e metodológicas, elaboração do “Documento de Referência” e constituição da equipe técnica.

2ª ETAPA - LEITURA DA CIDADE

- 1 - Levantamento e organização de dados:
 - a) coleta e mapeamento de dados técnicos;
 - b) reconhecimento de campo - realização de percursos de observações e elaboração de relatórios (textos, fotos, mapas);
 - c) realização de pesquisa com a comunidade e tabulação dos resultados;
 - d) elaboração de planilhas contendo as normas de uso e ocupação do solo vigentes, quadros de carências de equipamentos urbanos e comunitários, cálculos de população, densidade, etc.
 - e) levantamento "in-loco" da situação real de uso e ocupação do solo.
- 2 - Reuniões com órgãos setoriais do G.D.F.
- 3 - Primeira rodada de reuniões com a comunidade.
- 4 - Análise dos dados:
 - a) identificação dos problemas e potenciais da cidade e da região;
 - b) identificação de diretrizes e alternativas de intervenção.

3ª ETAPA - FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS PRELIMINARES

4ª ETAPA - APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DAS PROPOSTAS PRELIMINARES

Segunda rodada de reuniões com a comunidade.

5ª ETAPA - REFORMULAÇÃO DE PROPOSTAS

Elaboração do Documento Síntese de Propostas.

6ª ETAPA - ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LEI

- 1 - Redação do Projeto de Lei Complementar.
- 2 - Audiência Pública.
- 3 - Revisão do Projeto de Lei e organização do Documento de Memória.

7ª ETAPA - ENCAMINHAMENTO DO PROJETO DE LEI À CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

O desenvolvimento destas etapas não se deu, entretanto, de forma estanque e linear, mas por meio de um processo orgânico de alimentação e constantes revisões de dados e proposições. Assim, na etapa de levantamento de dados, quando detectados problemas, automaticamente foram formuladas hipóteses e alternativas de solução. Por outro lado, na etapa de formulação de propostas, muitas vezes sentiu-se necessidade de levantamento de novos dados ou da verificação e análise mais aprofundada dos mesmos.

Do grande volume de dados coletados, registrados em relatórios, mapas, gráficos e quadros, foram incluídos neste documento aqueles julgados importantes para

a compreensão do processo de elaboração e das proposições contidas no Plano Diretor Local de Samambaia.

IV.1.1 - BREVE HISTÓRICO

Os fluxos migratórios orientados para o Distrito Federal, desde sua criação, deram início ao processo de implantação das Cidades Satélites. Samambaia é das mais recentes dessas cidades, situada a 35 Km do Plano Piloto estando sua ocupação ainda em fase de consolidação.

O PEOT – Plano Estrutural de Organização Territorial, de 1978, que surge devido ao aumento populacional e à necessidade de desenvolvimento de novas áreas habitacionais no DF, define diretrizes para a criação da cidade de Samambaia, cujo projeto inicial previa 330 mil habitantes. O estudo estabelecia que a área de expansão urbana de Brasília dar-se-ia no quadrante sudoeste do quadrilátero, em direção à Goiânia e às saídas para São Paulo, Rio de Janeiro e sul do país. Samambaia surgiu no local denominado pelo PEOT de “Manchas A e B” de expansão urbana. O plano “Samambaia - Estudo Preliminar” é então aprovado em 1981. A área da cidade era ocupada basicamente por chácaras pertencentes ao Núcleo Rural de Taguatinga, sendo parte delas desapropriada para a sua implantação.

Em 1982 começa a ser implementado o “Projeto Samambaia”, a fim de suprir a grande carência habitacional do DF. A primeira etapa do projeto se deu na Área Norte, compreendendo as quadras 401, 402 a 416 pares e o Setor de Mansões Leste. Em 1983 a QN 406 foi apropriada por iniciativa da Cooperativa Habitacional do Exército, enquanto o Setor de Mansões Leste era licitado aos poucos pela TERRACAP. Os primeiros lotes foram vendidos em 1984, na QR, QN e QS 406 e SML. Em 1985, os primeiros moradores já ocupavam a nova cidade sem qualquer infraestrutura urbana.

Em 1988, no que pode ser chamado de 2.^a fase de ocupação, a SHIS (Sistema Habitacional de Interesse Social) inicia a distribuição de lotes das quadras 408 e 410. Em janeiro de 1989, no governo de Joaquim Roriz, o povoamento é retomado com um crescimento vertiginoso da cidade. Contando nessa data com 7.000 moradores, quatro meses depois os dados oficiais anunciam o atendimento de mais de 15.000 favelados e 40.000 inquilinos de baixa renda, população oriunda de invasões, cortiços e inquilinos de fundo de quintal, de todo o DF. Neste mesmo ano devido às proporções que a cidade toma, a Administração de Samambaia é desmembrada de Taguatinga através da Lei n.º 049 de 25/10/89. Estava assim oficializada a RA XII (12.^a Região Administrativa do Distrito Federal).

A primeira etapa do projeto urbanístico foi elaborado por um grupo de trabalho contratado pela TERRACAP, em convênio com o MINTER. A Segunda etapa (Área Sul) teve projeto elaborado pela HIDROSERVICE – Engenharia de Projetos Ltda. A terceira etapa (parte da Área Norte) é de autoria de arquitetos da TERRACAP. Existem ainda os projetos da 1.^a Expansão, da 2.^a Expansão e do Centro Urbano, todos projetados pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria de Obras.

O projeto da cidade de Samambaia tem como proposta central privilegiar o pedestre em detrimento do automóvel, com acessibilidade máxima a pé aos equipamentos, serviços e transporte público num raio de 500 metros. As atividades comerciais e de serviço são distribuídas uniformemente pela cidade, ao longo dos corredores viários de maior fluxo, de forma a evitar uma rígida setorização. Outra

característica do projeto é a diversificação das tipologias habitacionais a nível do desenho urbano, rompendo com a monotonia característica das habitações repetitivas.

Há uma rica diversidade de usos nos lotes tipo H-C (Habitação e comércio), os quais podem variar de 2 a 4 pavimentos de acordo com as Normas de Edificação. As quadras são formadas por vários conjuntos de lotes residenciais (QR) e lotes comerciais e de Habitação Coletiva nas suas extremidades (QS e QN). Os equipamentos públicos institucionais são localizados entre as quadras, ao mesmo tempo junto às avenidas e às áreas comerciais.

A área urbana subdivide-se em 118 quadras, sendo duas delas industriais. Os lotes unifamiliares têm suas dimensões variando de 105 a 225m² (da Área Sul).

Existe também o Setor de Mansões Sudeste com 158 lotes que totaliza uma área de 36,8 ha, e os Setores de Mansões Sul e Sudoeste com 88 e 53 lotes, respectivamente.

O Setor de Mansões Taguatinga, que faz divisa na parte leste com Samambaia, passou a ter este nome a partir do decreto n.º 12.217/90, mantendo-se no entanto, dentro da Região Administrativa de Samambaia. A Lei n.º 1.091/96 desmembra o Setor passando-o para a RA-III – Taguatinga, e vem a ser regulamentada pelo PDL da cidade.

IV.1.2 – SÍTIO FÍSICO

Samambaia ocupa 102,92 Km² dos 5.783 Km² do Distrito Federal. A área urbana é de 26,02 Km² e a área rural é de 76,90 Km².

A cidade localiza-se entre as Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia e Recanto das Emas. A sua área urbana está limitada ao norte pelo Ribeirão Taguatinga e pelo rio Melchior, ao sul pela BR-060 e DF-280, ao leste pela poligonal do Setor de Mansões Leste e o córrego Taguatinga, e a oeste pelo Rio Descoberto. Sua topografia é relativamente plana com declividade média de 3,5%, salvo áreas próximas ao Ribeirão Taguatinga e afluentes. A vegetação é basicamente constituída por cerrado ralo, campo limpo e campo sujo, havendo um pouco de mata de galeria junto aos córregos e rios.

O nome da cidade deve-se ao Córrego Samambaia e em suas margens ainda pode verificar-se a existência desta vegetação nativa.

O intenso processo de ocupação de Samambaia causou impactos ambientais até hoje visíveis na cidade tais como erosões, aterros, cascalheiras e o próprio desmatamento para a sua construção. Para resguardar o patrimônio cultural e ecológico da área foram criados o Parque Ecológico e Vivencial Três Meninas e o Parque Boca da Mata, que se prestam ao lazer, à cultura e outras atividades não nocivas à natureza. Destaca-se além da ARIE JK, onde se localizam os parques citados, a presença do Sítio Arqueológico de Taguatinga que registra a pré-história do Planalto Central Brasileiro e que localiza-se na área de Samambaia, Ceilândia e Taguatinga.

Samambaia possui uma extensão de aproximadamente 11Km no sentido longitudinal, sendo cortada nesse sentido pelas linhas de transmissão de energia elétrica de Furnas. A subestação, responsável absoluta pelo atacado energético de Brasília, está localizada ao leste da cidade e existe desde 1972 quando a área ainda pertencia ao Núcleo Rural de Taguatinga. No sentido transversal sua extensão varia de 2 a 3 km.

Este é um forte condicionante da ocupação da cidade, pois na área de servidão de 220m, proíbe-se qualquer tipo de ocupação urbana ou rural, sendo permitida apenas a transposição por pedestres e veículos e o plantio de arbustos com fins ornamentais (não pode haver atividade humana sob as linhas de transmissão). Samambaia ficou assim dividida em áreas Norte e Sul.

Projetada para acomodar uma população de 330 mil habitantes quando totalmente concluída, a população estimada para 1998 é de 165.610 habitantes, segundo o IBGE.

IV.2 - POPULAÇÃO

Samambaia é a quarta maior cidade em número populacional do Distrito Federal com uma população de 157.341 habitantes, constituída predominantemente por jovens, até os 30 anos, caracterizando-se por ser um dos novos assentamentos urbanos criados a partir da década de oitenta.

População Total por Região Administrativa do Distrito Federal

Região Administrativa	População Total
Ceilândia	342.885
Taguatinga	221.254
Brasília	202.426
Samambaia	157.341

Fonte: Contagem da População/1996 - IBGE.

Conforme dados da CODEPLAN, o sexo feminino prevalece entre os habitantes desta região, onde há 80.010 mulheres para 77.331 homens, refletindo a superioridade numérica desse gênero no quadrilátero federal como um todo.

Pesquisa sobre o perfil socioeconômico das famílias do Distrito Federal (CODEPLAN - 1996) indica que 8,66% de sua população encontra-se em Samambaia e em sua larga maioria na zona urbana.

Estimativa da População Urbana - Rural do Distrito Federal por Região Administrativa - 1996*

Região Administrativa	1991				Total	1996				Total
	Urbano		Rural			Urbano		Rural		
	Valor Absoluto	%	Valor Absoluto	%		Valor Absoluto	%	Valor Absoluto	%	
Samambaia	126.494	7,90	937	0,06	127.431	143.850	7,70	1.086	0,06	15.7341
Distrito Federal	154.958	96,49	56.136	3,51	1.601.094	1.794.721	96,06	73.460	3,94	1.868.181

Fonte: CODEPLAN/Gerência de Estudos e Projetos - Núcleo de Estudos Populacionais.

Na Região Centro - Oeste ocorreu, a partir da década de setenta, uma redução significativa no aumento populacional. Entre o período de 70-80 observou-se um crescimento em torno de 8,15%. No período subsequente, abrangendo 80/91, o percentual atingido decaiu para 2,84%, representando um declínio de 65% aproximadamente. Nos anos noventa, entre 91-96, persiste esse movimento descensional, atingindo a marca de 2,62%, o que corresponde a um decréscimo de 6,34% em relação ao período precedente.

* Estimativa realizada antes da Contagem da População/1996 - IBGE, não constando os números atualizados da população rural e urbana.

Convém ressaltar que, mesmo com a queda na taxa média de crescimento anual da população verificada nos anos noventa em Samambaia, estima-se uma expansão demográfica na localidade da ordem de 21,03% no período compreendido entre 1991 e 1997, conforme dados da tabela abaixo:

**População do Distrito Federal por Região Administrativa
1997 – Estimativa Preliminar
1991 – 1995 – 1997**

Região Administrativa	1991 ⁽¹⁾		1996 ⁽²⁾		1997 ⁽³⁾		91/96 ⁽⁴⁾	91/97 ⁽⁴⁾
	Valor %	Valor Absoluto	Valor %	Valor Absoluto	Valor %	Valor Absoluto ⁽⁵⁾	TMCA	TMCA
Taguatinga	14,26	228,24	12,18	221,25	12,18	226,98	-0,62	-0,09
Ceilândia	22,76	364,28	18,87	342,83	18,87	351,65	1,11	1,34
Samambaia	7,96	127,43	8,66	157,40	8,66	161,38	4,31	4,02

Fonte: CODEPLAN/IBGE/IDHAB/DF.

Notas: ⁽¹⁾ População por Setor Censitário. ⁽²⁾ População do Censo de 1996. ⁽³⁾ População Estimada.

⁽⁴⁾ Taxa média de crescimento anual. ⁽⁵⁾ População x 1.000.

IV.3 – DADOS SOCIOECONÔMICOS

Com base no Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal – PEOT, de 1978, e através da LEI 49/89 do decreto 1.921/89 tem-se a criação da Região Administrativa de Samambaia, planejada para uma população de 340.00 habitantes. A localidade já existia anteriormente como assentamento agrícola às margens do Córrego Samambaia que com a intensificação do processo migratório para o Distrito Federal, provocando inúmeras invasões, serviu de espaço para a transferência da população invasora constituindo-se assim, em 1989 na Região Administrativa de Samambaia. Aproximadamente 25 mil famílias foram assentadas em Samambaia no período de março de 1989 a março de 1990.

A área territorial de Samambaia é de 105.97 km², sendo 27,58km² de área urbana e 78,39km² de área rural, sua área urbana está dividida em setores, norte e sul, separados pela rede de energia elétrica que abastece o Distrito Federal. Samambaia possui ainda o Setor de Mansões Leste. A distância entre o Terminal Rodoviário de Samambaia e a Rodoviária do Plano Piloto é de 35 km.

Segundo Contagem da População 1996/IBGE, o tamanho médio das famílias de Samambaia é de 4,4, não se distanciando em muito da média do Distrito Federal que é de 3,89. Nota-se que de 1991 a 1997 o tamanho médio da família tem diminuído, acompanhando a tendência geral do Distrito Federal assim como do Brasil. O número médio de domicílios no endereço em Samambaia é de 1,28, enquanto a média do DF é de 1,42, já o número médio de família no domicílio é de 1,03 tanto para Samambaia quanto para o Distrito Federal.

O tipo de residência mais comum em Samambaia é a casa de alvenaria com 85,75% dos casos, assim como as demais regiões administrativas do Distrito Federal, a

exceção da Região Administrativa de Brasília onde o edifício apartamento é o tipo de residência característico. A distribuição das famílias segundo a condição de ocupação da residência em Samambaia apresenta a seguinte distribuição: 36,23% possuem casa própria, estando abaixo da média percentual do Distrito Federal em que 46,03% possuem casa própria; 59,06% não possuem residência própria, dos quais destacam-se 48,44% que ou moram em residência cedida ou em regime de concessão uso distanciando-se em muito da média geral do Distrito Federal que perfaz 25,6% desses casos e; somente 4,7% se encontram em processo de aquisição da casa própria. Conclui-se daí que aproximadamente 60% da população residente em Samambaia não tem condição de obter casa própria como também não tem condição de pagar aluguel nesta localidade, indicando assim um baixo nível de poder aquisitivo.

O tempo de residência dos membros das famílias em Samambaia, considerando a existência de moradores residentes anteriormente a constituição desta enquanto região administrativa do Distrito Federal, concentra-se basicamente entre 5 á 24 anos de moradia com 66,61% desses casos, sendo 37,44% de 5 á 14 anos e 29,17% entre 15 e 24 anos; de 1 á 4 anos temos 20,4% dos casos, e 12,99% com mais de 25 anos de residência. Destacando-se a predominância de uma população residente mais antiga em tempo de moradia.

O poder aquisitivo da região administrativa de Samambaia caracteriza-se por baixos índices, 88,99% das famílias ganham até 10 salários mínimos enquanto no Distrito Federal são 56,9%; somente 11,1% das famílias recebem mais de 10 salários mínimos, segundo demonstra tabela abaixo. Outros dados elucidam o baixo poder aquisitivo desta região, a renda bruta média e a renda per capita, com o primeiro temos 7,64 para Samambaia enquanto o Distrito Federal conta com 15,0, e com o segundo temos 1,79 para Samambaia e 3,61 para o Distrito Federal, representando um dos menores índices de renda bruta média e per capital em todo o DF.

Distribuição das Famílias por Classe de Renda, Samambaia e Distrito Federal – 1997

Região	Até 2 SM	2-- 10SM	10-- 25SM	25-- 40SM	Acima de 40SM	total
SAMAMBAIA	26,97	62,02	9,59	1,14	0,28	100,00
Distrito Federal	13,91	43,00	23,89	8,95	10,95	100,00

Fonte: CODEPLAN/PISEP-DF/1996.

A participação do valor da renda do chefe da família na composição da renda familiar em Samambaia é de 72,85%, os demais membros da família contribuem com a participação de 27,15%. Samambaia destaca-se em relação as outras regiões administrativas na concentração da participação do chefe de família na renda familiar. A média familiar dos membros da família com rendimento é de 1,34 confirmando a tendência anunciada acima, sendo a menor média anunciada em todo o Distrito Federal. O tipo de ocupação profissional principal dos membros da família em Samambaia apresenta três categorias principais, são elas: 45,92% assalariado com carteira, 25,39% assalariado sem carteira e 18,40% autônomo.

Observando a existência de conta bancária e de poupança temos que 64,03% das famílias não possuem conta em banco, distanciando-se significativamente da média do Distrito Federal que é de 37,48%, o percentual de famílias que não possuem poupança encontra-se em 85,00% estando compatível com os números apresentados pelo Distrito Federal, 81,73%. Contudo, nota-se que Samambaia se destaca por seus baixos índices

de renda caracterizando-se por ser uma das regiões do Distrito Federal com menor poder aquisitivo.

Analisando o perfil educacional dos membros das famílias em Samambaia temos que 68,92% possuem até o primeiro grau incompleto, o percentual médio do Distrito Federal neste caso é de 52,12%. Samambaia apresenta um dos menores índices de membros de famílias que completaram curso superior, são 0,56% enquanto o Distrito Federal apresenta a média de 6,87%. Samambaia caracteriza-se por baixos índices de escolaridade. Os números não se distanciam em muito ao que se refere ao grau de instrução dos chefes das famílias segundo os níveis de escolaridade, temos o seguinte gráfico:

Grau de Instrução dos Chefes da Família Segundo os Níveis de Escolaridade – 1997

Região	Analfabeto	Sabe Ler e Escrever	1º grau Incompleto	1º grau Completo	2º grau Incompleto	2º Grau Completo	Superior Incompleto	Superior Completo	Pós-Graduação	Total
Samambaia	9,99	8,34	53,51	7,22	5,78	13,00	0,40	1,35	0,43	100,00
Distrito Federal	6,31	6,35	35,80	9,93	4,84	18,91	2,35	14,02	1,49	100,00

Fonte: CODEPLAN/PISEP-DF.

Não se encontra disponível dados suficientes para se traçar um panorama da indústria e agropecuária em Samambaia, contudo, algumas tabelas produzidas pela FIBRA (1997) podem nos sinalizar alguns elementos sobre o perfil industrial. Sobre a agropecuária não se tem nenhum material produzido, inviabilizando assim uma análise.

Samambaia se destaca entre as quatro regiões administrativas que mais ofertam mão de obra para a indústria de transformação, são 1.176, desta mesma indústria Samambaia comporta 44 estabelecimentos destacando-se aí 32 estabelecimentos de industria de produtos alimentares. A indústria de construção civil conta com apenas 01 estabelecimento matriz, 01 filial e 18 pessoas como mão de obra. Samambaia comporta 1.118 estabelecimentos empresariais sendo: 693 micro - empresa, 01 pequena empresa e 424 médias e grandes empresas. Em relação a pessoa física temos os seguintes dados: 617 feirantes ambulantes, representando 7,60% do total do Distrito Federal; 159 autônomos, sendo 1,62% e; 06 produtores agropecuários, com 0,47% do total do Distrito Federal.

IV.4.1 - AS UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

A partir da análise das relações entre os fatores naturais da paisagem e considerando-se os aspectos morfológicos e genéticos de conjuntos similares em aparência e em ambientes, pode-se identificar no Distrito Federal três tipos de macrounidades geomorfológicas: Região de Chapada, Área de Dissecação Intermediária e Região Dissecada de Vale (Novaes Pinto, 1986b). Em virtude de características locais e de suas relações altimétricas, cada macrounidade apresenta-se subdividida, constituindo, no conjunto, treze unidades geomorfológicas.

Na RA XII - Samambaia podemos identificar duas unidades geomorfológicas: Região da Chapada (A1) e Região Dissecada do Vale do curso superior do Rio Descoberto (C12).

- Região de Chapada

A macrounidade de chapada ocupa cerca de 34% da Área do Distrito Federal. Caracterizada por topografia plana e plano ondulada acima da cota de 1.000m, apresenta cobertura de latossolos e de laterita e vegetação natural de cerrado e segmento retilíneo nas encostas. A laterita, tanto vesicular como pisolítica, é encontrada nos bordos das chapadas ou sobre a superfície quando falta o horizonte A dos solos.

Chapada da Contagem (A1) - unidade geomorfológica, a mais elevada do Distrito Federal, encontrada atualmente em cotas médias de 1.200m. Forma um arco em níveis escalonados de rochas quartzíticas e ardosianas do Grupo Paranoá, que se estende desde o morro da Canastra, a norte da cidade satélite de Sobradinho, até a cidade-satélite do Gama, a sudoeste do Distrito Federal. Serve de divisora das águas que fluem para a bacia amazônica através dos tributários da margem esquerda do rio Maranhão, daquelas que escoam para a bacia platina por meio das drenagens dos rios Descobertos, Alagado, Paranoá e ribeirão Sobradinho, estes dois últimos tributários do rio São Bartolomeu. Apresenta lombadas e encostas retilíneas com menos de 8% de declividades, cobertura de laterita vesicular e latossolos vermelho-escuro e vermelho-amarelo.

- Região Dissecada de Vale

Ocupando aproximadamente 35% das terras do Distrito Federal, essa macrounidades corresponde as depressões de litologias de resistências variadas, ocupadas pelas principais drenagens regionais. De maneira geral, as unidades geomorfológicas dessa macrounidade apresentam relevo acidentado, encostas de perfil

convexo-côncavo e perfil complexo que inclui o segmento retilíneo. A rede de drenagem está condicionada por fraturamento quase ortogonal, e por zonas de contato entre litologias variadas.

Região Dissecada do Vale do Curso superior do rio Descoberto (C12) - logo após a barragem do lago do rio Descoberto verifica-se um contato de rochas quartzíticas e ardósianas com micaxistos, por meio de uma falha de cavalgamento. A partir daí são encontrados rebordos de dissecção e pseudomesas, estas últimas residuais de aplainamento neogênico que se estendia ao longo do rebordo do etchiplano paleogênico, cujo residual é a chapada da Contagem. A drenagem apresenta padrão subdendrítico. Em virtude da erosão intensa que o rio Descoberto e seus tributários desenvolvem em rochas pouco resistentes, surgem cristas arredondadas e agulosas; as vertentes possuem perfil convexo-côncavo, Inselbergues, rampas de colúvios e vales amplos testemunham processos de pedimentação no interior do vale. Predominam na unidade os solos cambissolos.

IV.4.2 - 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 1:100.000 - os Sistemas de Terra que representam o conjunto de unidades de terra repetitivas - as facetas (SEMA/1985). Na RA-XII de Samambaia podemos identificar três unidades (Mapa - SISTEMAS DE TERRAS)

- Sistemas de Terra VI

Descrição: Chapada da Contagem e Chapada de Brasília.

Características - rocha: quartzito, cobertura laterítica; gênese: etchiplanação paleogênica; relevo: plano-ondulado, lombada, rebordo arredondado difuso e anguloso abrupto, campos de murundus; encosta: retilínea; declividade: < 5%; drenagem: padrão incipiente, vale adaptado a linhas estruturais; solos: latossolos; vegetação: cerrado e mata ciliar; uso atual: silvicultura, urbanização.

- Sistema de Terra XIII

Descrição: Encostas do Gama e da Ceilândia.

Características - rocha: matassilito, quartzito; gênese: contato estrutural e litológico, dissecção e pedimentação pleistocênicas; relevo: rebordo estrutural, ombreiras, campos de murundus; encosta: de falha, convexo-côncava; declividade: classes 10-20% e > 20%; drenagem: padrão desordenado, vales adaptados a linhas estruturais; solos: cambissolos; vegetação: cerrado, campo, mata ciliar, vereda; uso atual: uso atual: cerrado alterado.

- Sistema de Terra XV

Descrição: Vales dos Rios Descoberto e Alagado, moderadamente dissecados.

Características - rocha: quartzito micaxisto; gênese: dissecação e pedimentação pleistocênica; relevo: rebordos estrutural e de dissecação, pedimentos, patamares,, cristas, inselbergues, pseudomesas; encosta: convexo-côncava; declividade: classes 10-20%; drenagem: padrão subdendrítico, vales amplos adaptados a linhas estruturais; solos: cambissolos e solos litólicos; vegetação: cerrado, campo; uso atual: cerrado pouco alterado.

IV.4.3 – REBATIMENTOS DAS POLÍTICAS SETORIAIS NO MEIO FÍSICO

a) 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 em torno de 1.800.000 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 – apresentam-se como um instrumento disciplinador da ocupação humana, dentro de uma ótica de desenvolvimento sustentável.

No Distrito Federal, essas UC representam cerca de 42% do território, composto de cerrado, cerradão, campo limpo, veredas, lagos, mananciais, que estão legalmente protegidos. No entanto, apenas 9% do território do DF corresponde a UC 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 n.º 13/90).

Grande parte do território da RA-XII é constituído por unidades de conservação entre as de manejo direto e indireto, discriminados a seguir:

- Área de Proteção Ambiental – APA – do Descoberto – criada pelo Decreto n.º 88.940, de 07.11.83, localiza-se nas Regiões Administrativas de Taguatinga, Brazlândia e Ceilândia. É a APA responsável pela proteção da represa do Descoberto, que abastece, atualmente, cerca de 60% da população do DF. É o manancial mais importante do DF, em termos de volume de água captada.
- Parque Boca da Mata – criado pelo Decreto n.º 13.244, de 07.06.91, localiza-se nas Regiões Administrativas de Taguatinga, em menor proporção, e de Samambaia. Possui como valor natural preponderante as nascentes do córrego Taguatinga e campos de murundus. O trajeto do metrô interferiu em parte da área, com a retirada da mata ciliar e a canalização do córrego para a construção de estrada de serviço.
- Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE “Parque Juscelino Kubitschek”, criada pela Lei n.º 1.002, de 02.01.96, localiza-se nas Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, abrangendo as microbacias dos Córregos Cortado e Taguatinga e do Ribeirão Taguatinga, até a confluência deste com os Córregos do Valo e Gatumé. Tem por finalidade prioritária a preservação do ecossistema daquela área, consideradas ainda como finalidades compatíveis: I – recreação e lazer; II – atividades agropecuárias e verticalização da produção; III – educação ecológica e ambiental. Esta unidade de conservação substitui a ARIE Taguatinga e Cortado, criada pelo Decreto n.º 11.467, de 06.03.89. A área encontra-se bastante degradada e alterada pela ação antrópica ao longo dos anos. Existem propostas de transformação de todo o conjunto da ARIE, Parque Boca da Mata e as outras áreas contíguas às margens do Córrego Taguatinga em uma única unidade de conservação. Esta transformação permitiria um tratamento gerencial único para a área como um todo, que forma uma continuidade de áreas verdes, na região central das três cidades que concentram a maioria da população do DF.

b) RA XII - SAMAMBAIA NO MACROZONEAMENTO / PDOT

Conforme o Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, a Região Administrativa de Samambaia está inserida em três Zonas:

- Zona Urbana de Dinamização - compreendida a área já urbanizada e aquela que será urbanizada como expansão urbana prioritária.
- Zona Rural de Uso Diversificado - é aquela na qual poderá ser permitida além do uso agropecuário a instalação de atividades agro-industriais e de lazer.
- Zona de Conservação Ambiental - é definida pelo seu caráter de intangibilidade por encerrar ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, merecendo tratamento, visando a sua preservação, conservação ou recuperação.

. Parque Boca da Mata (Samambaia/Taguatinga)

Em Samambaia encontram-se duas Áreas Especiais de Proteção:

- 1) Área Especial de Proteção - 2 Rural Remanescente - que são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardando o uso agropecuário e agro-industrial visando a preservação dos recursos naturais existentes, são duas:

. **Taguatinga (Samambaia/Ceilândia/Taguatinga)**

Observa-se que parte da Área Rural Remanescente de Taguatinga é coincidente com a Arie "Parque JK", criada pela Lei 1.002 de 02.01.96, com área aproximada de 2.533ha, abrangendo as microbacias dos Córregos Cortado, Taguatinga e Ribeirão Taguatinga, até a confluência deste com os Córregos do Valo e Gatumé, nas Regiões Administrativas de Samambaia, Taguatinga e Ceilândia. Encontra-se dentro dos limites da Arie JK:

- Arie dos Córregos Cortado e Taguatinga, criada pelo Dec. nº 11.467 de 06.03.81.
- Parque Boca da Mata, criado pelo Dec. nº 13.244 de 07.06.91.
- Parque Saburo Onoyama, à margem direita do Córrego Taguatinga.
- Parque Três Meninas, criado pela Lei nº 576 de 26.10.93.

. **Veredas (Samambaia)**

- 2) Área Especial de Proteção - 4 de Lazer Ecológico, são aquelas relativas às unidades de conservação de uso sustentável cuja legislação admita atividades de lazer e educação ambiental

. Parque Três Meninas.

Criada através da Lei n.º 576 e regulamentada pelo decreto n.º 15.901/94, o Parque Ecológico e Vivencial das Três Meninas abrange uma área de 66,5 hectares bem próxima ao núcleo urbano de Samambaia. Seu objetivo é conservar o patrimônio ambiental e cultural que a Chácara das Três Meninas representa para Samambaia e para todo o Distrito Federal.

Conscientes da riqueza e exuberância ambiental da Chácara, a população de Samambaia se mobiliza, através de um abaixo assinado, para reivindicar do poder público a criação do Parque Ecológico e Vivencial das Três Meninas. O documento deixa clara a intenção de proteger e conservar os recursos ambientais existentes no perímetro urbano, e revela o anseio de revitalizar o espaço “dotando-o de infraestrutura para o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, culturais, de lazer e de turismo.

c) PROTEÇÃO E GERENCIAMENTO INTEGRADO DE RECURSOS HÍDRICOS

A questão do gerenciamento dos recursos hídricos do Distrito Federal é tratada pela Lei nº 512, de 28/7/93, que dispõe sobre a Política de Recursos Hídricos no Distrito Federal e institui o Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos - SGIRH/DF, com o objetivo de assegurar que a água possa ter seu uso controlado e de acordo com padrões de qualidade satisfatórios para seus usuários atuais e gerações futuras.

O princípio básico dessa política é o gerenciamento integrado, descentralizado e participativo dos recursos hídricos. A mencionada Lei estabelece que as ações relacionadas com a utilização e proteção dos recursos hídricos devem ser implementadas a partir de integração das áreas das diversas instituições e dos diversos atores envolvidos, tanto nos processos decisórios quanto na abordagem participativa das comunidades.

Como órgão gestor dos recursos hídricos do Distrito Federal, a SEMATEC, por intermédio do Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal - IEMA, não apenas expede as licenças ambientais definidas pela Lei 41/89 sobre a Política Ambiental do DF, mas também é a responsável pela outorga (concessão, autorização, permissão e fiscalização) dos usos das águas aos diversos interessados.

Segundo a SEMATEC, os estudos desenvolvidos até o momento sobre os recursos hídricos são deficientes e setoriais e não se dispõe de informações compatibilizadas e tratadas que permitam subsidiar processos decisórios, principalmente os casos que envolvem outorga, que são efetuados quase sem nenhum critério de sustentabilidade dos recursos hídricos.

Os questionamentos que surgem sobre a necessidade de proteção e preservação das águas, bem como da sua utilização inadequada, muitas vezes não possuem sustentação técnica, devido a lacunas existentes entre o conhecimento da situação real dos recursos hídricos e a análise baseada em fatos não concretos, devido à falta de informações.

A constatação da necessidade de um conhecimento mais aprofundado dos problemas, através da execução de estudos mais concretos sobre a tendência dos corpos d'água ao longo do tempo, além da gestão adequada visando os diversos usos no presente, e no futuro, caracteriza o estágio atual do tratamento dessa questão. O resultado dessa constatação é a indicação, pelo órgão ambiental, do desenvolvimento de esforços no sentido de priorizar a gestão integrada dos recursos hídricos.

A demanda pela disponibilidade de recursos hídricos no Distrito Federal tem se acentuado nos últimos anos, devido ao crescimento substancial da população, hoje, com 1,8 milhões de habitantes, superando as expectativas projetadas para o consumo do

Plano Piloto e cidades satélites. Outro setor que em termos de consumo dos recursos hídricos apresentou forte expansão nos últimos anos é da irrigação. Os grandes investimentos da iniciativa privada na agricultura irrigada agregou áreas substanciais a este setor.

Os problemas mais evidentes são:

- a contaminação das águas por lançamento de esgotos domésticos sem tratamento;
- a contaminação das águas por agrotóxicos usados de modo inadequado e por efluentes de origem animal (suinocultura);
- a erosão e o assoreamento, devido ao desmatamento descontrolado, inclusive em áreas de preservação permanente, matas de galeria, veredas e nascentes.

Os problemas acima descritos se traduzem em impactos ambientais, acarretando também impactos econômicos e sociais, por inibirem o desenvolvimento sustentável da região do Distrito Federal e entorno.

A proteção da bacia do ribeirão Melchior/Taguatinga que distribui para a formação do Lago Descoberto, é essencial para garantir a qualidade daquele manancial, pois o Ribeirão Melchior convive com o problema da contaminação das águas por lançamento de esgotos domésticos sem tratamento.

A ocupação do solo urbano têm trazido danos ambientais, de diversas ordens:

- a retirada da cobertura vegetal tem contribuído para os processos erosivos, uma vez que favorece o escoamento concentrado, acelerado pela declividade;
- a compactação do solo para a implantação de estradas tem reforçado a sua impermeabilização e a redução do potencial de recarga dos aquíferos;
- as rupturas de galerias subterrâneas têm provocado a desestruturação dos solos, contribuindo para os processos erosivos;

d) CEMITÉRIO

Os estudos hidrogeológicos e fundiários da Região Administrativa de Samambaia – RA XII indicaram que não existe área disponível para instalação de cemitério na cidade.

Em virtude da escassez de área, tanto em Samambaia quanto em Ceilândia e Taguatinga, é proposta a criação de uma área onde seria implantado um cemitério regional. O local indicado se situa na área do reflorestamento da PROFLORA, na bacia hidrográfica do Córrego Cana do Reino.

e) RESÍDUOS SÓLIDOS

Na cidade de Samambaia como em todo o Distrito Federal, estão a cargo do Serviço de Limpeza Urbana – SLU, vinculado à Secretaria de Meio Ambiente, Ciência

e Tecnologia, os serviços referentes ao recolhimento dos resíduos e a limpeza das áreas públicas.

O SLU possui duas usinas de tratamento de lixo, uma usina de incineração de lixo especial, usina de compostagem, centrais de transferência de lixo, sedes distritais e áreas públicas para disposição de lixo. A coleta de lixo urbano é realizada através de caminhões dotados de caixas coletoras compactadoras, com capacidade de 12m², recolhendo atualmente algo em torno de 2.000 toneladas de lixo por dia em todo o Distrito Federal.

No Distrito Federal, a produção média mensal no ano de 1996 foi de 39.160 toneladas de resíduos sólidos, tendo sido a participação da cidade de Samambaia de 1.454 toneladas/mês em média.

Todo o lixo coletado em Samambaia é tratado pela Usina Central de Tratamento e Usina de Incineração de Ceilândia, localizada no Setor P Sul.

O aterro sanitário do Jóquei Clube, situado na Estrutural, recebe os resíduos sólidos de todo o DF.

Os entulhos de obras não estão a cargo do SLU, cuja função é a de demarcar as áreas onde serão depositados os resíduos gerados na construção civil.

IV.6 - INFRA-ESTRUTURA URBANA

Enquanto Brasília conta com infra-estrutura urbana em níveis quase totais, Samambaia apresenta algumas carências de redes de infra-estrutura urbana, em especial no sistema viário, drenagem pluvial, iluminação pública e pavimentação, conforme indicado no quadro comparativo :

RA	Água potável (%)	Esgoto (%)	Drenagem pluvial (%)	Energia Elétrica (%)	Iluminação Pública (%)	Asfalto (%)	Meio-Fio (%)
Brasília	100	100	90	100	89	100	100
Ceilândia	100	100	75	100	77	85	51
Taguatinga	100	94	70	100	78	88	83
Samambaia	100	96	20	100	70	08	04

Fonte - Banco de Dados SEFP/GDF - 1996 -, baseado em informações da CAESB, NOVACAP, CEB

a) ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O abastecimento de água do DF é efetuado atualmente por quatro sistemas. O sistema I é responsável pelo abastecimento de Samambaia e de praticamente todo o DF, com exceção das cidades de Brazlândia, Planaltina, Sobradinho e São Sebastião, conforme indicado no quadro a seguir:

LOCALIDADE	PER CAPITA (1 hab. x dia)	POPULAÇÃO URBANA 1996	DEMANDA 1996 (l/s)
Brasília	400	199.019	1.105
Gama	250	121.630	422
Taguatinga	300	221.247	921
N. Bandeirante	300	31.205	130
Paranoá	200	47.162	131
Ceilândia	250	342.834	1.190
Guará	300	102.913	428
Cruzeiro	300	55.726	232
Samambaia	250	157.399	575
Santa Maria	200	87.745	243
Recanto das Emas	200	51.995	144
Lago Sul	400	28.406	157
Riacho Fundo	200	21.368	59
Lago Norte	400	25.701	142
Candangolândia	250	13.829	48
TOTAL		1.508.179	5927

Fonte - CAESB - IBGE/CODEPLAN - jan./1997

O sistema apresenta uma capacidade mínima de produção de 7.575 l/s, com um comprometimento atual de 5.927 l/s, restando uma disponibilidade de 1.648 l/s, a qual poderá abastecer mais 428.800 habitantes com horizonte para 2.008, considerando o consumo “per capita” de 280 l/hab. por dia (média ponderada), baseado em estimativa de população do DF (1997 - 2020) elaborada pela ASPL/CAESB (janeiro/1997 - dados preliminares).

Aproximadamente 100% das quadras de Samambaia é atendida por rede de água potável, exceto o Setor de Mansões Sudeste (SMSE) onde ainda não está implantado. Os dados fornecidos pela CAESB, constantes do Plano Diretor de Água, Esgotos e Controle de Poluição Hídrica do Distrito Federal, indicam que os sistemas atuais estão em vias de esgotamento e que a entrada em operação da duplicação do sistema Descoberto, atenderá a demanda até o ano 2000. Para o próximo século, será necessário, segundo a CAESB, a entrada em operação de um novo sistema, capaz de suprir as demandas futuras.

Atualmente, o sistema de água de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia é constituído pelos subsistemas produtores Currais/Pedras e Rio Descoberto. O manancial não apresenta padrões de potabilidade adequados, necessitando tratamento que é realizado pela ETA - RD – Estação de Tratamento de Água, localizado próximo a Ceilândia, às margens da BR-070.

O reservatório de Samambaia possui capacidade para 10.000m³ e está responsável pelo abastecimento da zona de pressão ZP1.

As redes de distribuição de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, segundo informações da CAESB, atendem a mais de 90% dos imóveis com água potável, sendo abastecidas por sete reservatórios e 17 zonas de pressão. O estado geral de conservação das redes é satisfatório, existindo, entretanto, alguns vazamentos e caixas de registro em estado precário.

b) ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário de Samambaia, composto de rede coletora, coletores troncos, interceptores e estações de tratamento de esgotos, foi projetado para atender uma população de saturação de 360.000 habitantes, sendo que a metade desta população já encontra-se atendida pela Estação de Tratamento de Esgotos de Samambaia, e a outra parte será atendida pela Estação de Tratamento de Esgotos Melchior, a ser implantada. As quadras 200, 400 e 600 pares possuem rede de esgoto embora não ligada à estação de tratamento. O esgoto é lançado “in natura” no Ribeirão Taguatinga.

c) PAVIMENTAÇÃO

Poucas vias de Samambaia possuem pavimentação e meio-fio. Todas as avenidas possuem pavimentação asfáltica sendo que a Av. Central e a Av. Leste, e as avenidas longitudinais situadas dentro deste trecho, possuem pavimentação com meio fio. Nos demais trechos destas avenidas só existe pavimentação sem meio-fio.

d) DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

A área urbana tem 20% de sua superfície com redes de drenagem pluvial. Isto gera situações críticas na época de chuvas, devido à natureza frágil do solo que propicia o

aparecimento de erosões associado à declividade do sítio urbano, que potencializa a velocidade das águas causando enxurradas.

e) ENERGIA ELÉTRICA

O consumo de energia elétrica mensal de Samambaia, na área urbana, é de 6.766 Mwh, correspondente a 2,85% do consumo médio mensal do Distrito Federal (CEB-1996), originário de Furnas Centrais Elétricas e Itaipú. Samambaia possui 576,49 Km de redes urbanas de energia elétrica implantadas. O consumo mensal da área rural é de 6.902 Mwh, cerca de 2,84% do consumo mensal do DF. Samambaia possui 13.134 pontos de iluminação pública, correspondendo a 70% de atendimento.

f) TELEFONE

Até 1999 existem mais de 20 mil linhas telefônicas em funcionamento, entre residências e comércio. A previsão de ampliação é de aproximadamente 1000 telefones por ano. Além disso a cidade possui telefones públicos espalhados pelos seus vários setores.

A oferta de serviços telefônicos é feita pela Empresa de Telecomunicações de Brasília S. A - TELEBRASÍLIA -, com base na demanda. O cálculo dessa demanda é feito a partir dos dados de população atual e projetada por Região Administrativa, e aqueles referentes ao planejamento territorial (localização, gabarito, data prevista de implantação, mapas de urbanização, renda da população, etc.). O atendimento de Samambaia corresponde a apenas oito por cento, aproximadamente, da demanda projetada para a Região Administrativa, e o número de acessos em serviço é bastante inferior ao do Plano Piloto, de Taguatinga e de Ceilândia conforme indicado no quadro comparativo a seguir:

Região Administrativa	% de Atendimento(*)	Acessos em serviço
Brasília	66,04	177.733
Taguatinga	21,93	49.594
Ceilândia	13,98	51.753
Samambaia	7,91	10.809
Total - DF	22,60	402.860

Fonte - TELEBRASÍLIA - 1995

(*) terminais em serviço/população total - considerados apenas os terminais convencionais

g) ASFALTO

A pavimentação das ruas de Samambaia já alcançou quase 90% de suas vias principais e mais de 35% das vias internas (quadras). Isto significa o asfaltamento de quase um milhão de metros quadrados de ruas e avenidas.

Situação Existente:

Uma das premissas do projeto de Samambaia citada no memorial descritivo de criação da cidade MD 0001/1, foi a preocupação com a otimização das redes de equipamentos públicos comunitários. A acessibilidade máxima a pé para os equipamentos públicos, comércio, serviços e pontos de transporte público, foi definida na ordem de 500 metros. As paradas de transporte coletivo foram associadas à proximidade com os equipamentos públicos comunitários e com os locais de convergência da população.

Assim, as quadras residenciais foram projetadas de modo a conter os equipamentos públicos comunitários nas suas extremidades e próximos às avenidas para permitir a facilidade de acesso ao transporte coletivo, mas a uma distância suficientemente segura para evitar acidentes.

Equipamentos de educação:

Existem atualmente 45 lotes para escolas-classe, 24 lotes para creche, e 47 lotes para jardim de infância estrategicamente localizados para atender a mais de uma quadra. O ensino fundamental é atendido por dois CAICs, denominados Helena Reis e Ayrton Senna. A rede pública existente tem condições de atender a atual clientela de ensino fundamental e ensino secundário, mas precisa ser ampliada para o ensino infantil. Por outro lado, observa-se que o cálculo do dimensionamento da demanda para jardins de infância deve ser feito em função dos novos indicadores demográficos, já que a taxa de natalidade tem diminuído nos últimos cinco anos, e que a demanda situada em 100% da população na faixa etária de 0 a 6 anos é irreal.

Saúde:

Os quatro centros de saúde existentes estão dispostos na malha urbana de maneira equidistante, para atendimento de até 30.000 hab. por equipamento. Pelo mapa observa-se carência na Área Norte, que abrange as quadras 401/601 a 425/625.

O único lote previsto para hospital público deverá ser construído no Centro Urbano da cidade.

Segurança:

Estão previstas quatro áreas para delegacia de polícia, das quais apenas uma está implantada. A cidade também conta atualmente com uma Companhia Independente de Polícia Militar, e com um batalhão do Corpo de Bombeiros. Este se situa na extremidade nordeste, e encontra dificuldades no atendimento das ocorrências devido às grandes distâncias de percursos.

Cultura e Esportes:

Estão previstas áreas para esportes em algumas quadras residenciais. Nas primeiras etapas do parcelamento, estas áreas foram concebidas e registradas como lotes, o que impediu que tivessem seu uso desvirtuado. Estes lotes poderão abrigar clubes esportivos e praças destinadas à prática de esportes. A Administração Regional implantou 16 quadras poliesportivas em toda a cidade o que ainda é considerado insuficiente, uma vez que a principal diversão da população ainda é a famosa “pelada”. Em cada terreno baldio ou área livre disponível existe um campo de futebol improvisado.

Isto é um reflexo também da carência de equipamentos culturais na cidade. Os movimentos populares culturais de Samambaia acontecem principalmente em torno dos grupos de capoeira, dos contadores de histórias, e de conjuntos musicais, que se ressentem da falta de um espaço organizado onde as manifestações culturais possam acontecer. Atualmente, apenas o Parque Três Meninas oferece algumas salas para cursos e apresentações, e uma biblioteca. Está prevista na Quadra 401 uma praça de cultura que possa suprir parcialmente a carência de equipamentos de cultura e esportes.

QUADRO DE CARÊNCIA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Pop. R.A. 96 = 144.940 hab.

Pop. Rural 91 (IBGE) = 1.722 hab

ATIVIDADE	TIPO DE EQUIPAMENTO	DIMENSIONAMENTO IDEAL			Nº. EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS b)	Nº. EQUIPAMENTOS PROJETADOS c)	Nº. EQUIPAMENTOS A CRIAR d)	Nº. EQUIPAMENTOS EXISTENTES e)	OBSERVAÇÃO
		RAIO DE INFLUÊNCIA	EQUIPAMENTO	ÁREA MÍNIMA					
SEGURANÇA	Delegacia	CS	1 unid./50 a 100.000 hab.	6.000 m ²	3	3	0	1	
	Comp. Indep. PM	Regional	1 unid. /200.000 hab.	20.000 m ²	1	1	0	1	
	Corpo de Bombeiro Comp.	15.000 m	1 unid. /75.000 hab.	4.000 m ²	2	-	2	-	
	Batalhão Corpo de bombeiro	15.000 m	1 unid. /120.000 hab.	10.000 m ²	1	1	0	1	
SAÚDE	Posto de Saúde	8.000 m	1 unid. /3.000 hab. dens<50 hab./ha	360 m ²	2	-	2	-	
	Centro de Saúde	5.000 m	1 unid. /30.000 hab.	2.400 m ²	5	10	0	2	
	Hospital Regional	Regional	1 unid. /200.000 hab.	31.000 m ²	1	01	0	-	
	Inspetoria de Saúde	Regional	1 unid. /155.000 hab.	360 m ²	1	-	1	1	Funciona no CS
EDUCAÇÃO a)	Ensino Infantil 0 a 6	300 m	1 unid. /300 crianças	3.000 m ²	118	71	47	4	2 são conv.c/FEDF
	Ensino Fundamental 7 a 14	1.500 m	1 unid. /1050 alunos	8.000 m ²	33	45	0	30	
	Ensino Médio 14 em diante	3.000 m	1 unid. /1440 alunos	11.000 m ²	6	15	0	1	
	Ensino Especial	CS	1 por RA	10.000 m ²	1	-	1	7	Func. junto c/ASEC
SOCIAL	CDS	RA	1 por RA	3.500 m ²	1	4	0	1	Parque 3 meninas
	USLI	RA	1 por RA	360 m ²	1	-	1	-	
	SINE (c ds)	RA	1 por RA	100 m ²	1	-	1	1	Q.303
	COSE	RA	1 por RA	3.000 m ²	1	-	1	-	
	Casa Aberta	RA	1 por RA	3.000 m ²	1	-	1	-	
	Cemitério	PDL	1 por Cidade Satélite		1	-	1	-	
CULTURAL	Cultura Local		1 unid. /20.000 hab.	2.500 m ²	8	-	8	2	Parque 3 Meninas
	Cultura Global		1 unid. /60.000 hab.	20.000 m ²	3	-	3	-	
CIRC. VIÁRIA	Terminal rodoviário		1 unid /50.000 hab.	5.000 m ² e/ou 150m ² /1.000hab.	3	4	0	-	Só existem terminais provisórios

a) Mais de um equipamento funciona em um único lote;
b) Nº de equipamentos necessários para atender a demanda populacional
c) Nº de equipamentos de mesmo tipo, construídos ou não;

d) Nº de equipamentos necessários a serem criados => d = b - c
e) Nº de equipamentos construídos ou aptos a funcionar;

SAMAMBAIA

QUADRO DE CARÊNCIA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Pop. Prevista em Projeto: 330.000 hab.

ATIVIDADE	TIPO DE EQUIPAMENTO	DIMENSIONAMENTO IDEAL			Nº EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS (b)	Nº EQUIPAMENTOS PROJETADOS (c)	Nº EQUIPAMENTOS A CRIAR (d)	Nº EQUIPAMENTOS EXISTENTES (e)	OBSERVAÇÃO
		RAIO DE INFLUÊNCIA	EQUIPAMENTO	ÁREA MÍNIMA					
SEGURANÇA	Delegacia	CS	1 unid./50 a 100.000 hab.	6.000m ²	4	3	1	1	
	Comp. Indep. PM	Regional	1 unid./200.000 hab	20.000m ²	2	1	1	1	
	Corpo Bomb. Comp	15.000m	1 unid./75.000 hab	4.000m ²	4	-	4	1	
	Batalhão Corpo de Bombeiro	15.000m	1 unid./120.000 hab	10.000m ²	3	1	2	1	
SAÚDE	Posto de Saúde	8.000m	1 unid./3.000 hab dens < 50 hab./ha	360m ²	2	-	2	-	
	Centro de Saúde	5.000m	1 unid./30.000 hab.	2.400m ²	11	10	1	2	
	Hospital Regional	Regional	1 unid./200.000hab.	31.000m ²	2	1	1	-	
	Inspetoria de Saúde	Regional	1 unid./155.000hab.	360m ²	2	-	2	1	
EDUCAÇÃO (a)	Ensino Infantil 0 a 6	300m	1 unid./300 crianças	3.000m ²	270	71	199	4	
	Ensino Fundamental 7 a 14	1.500m	1 unid./1050 alunos	8.000m ²	74	45	29	33	
	Ensino Médio 14 em diante	3.000m	1 unid./1440 alunos	11.000m ²	14	15	-	1	
	Ensino Especial	CS	1 por RA	10.000m ²	1	-	-	1	
SOCIAL	CDS	RA	1 por RA	3.500m ²	1	4	-	1	
	USLI	RA	1 por RA	360m ²	1	-	1	-	
	SINE (cde)	RA	1 por RA	100m ²	1	-	1	1	
	COSE	RA	1 por RA	3.000m ²	1	-	1	-	
	Casa Aberta	RA	1 por RA	3.000m ²	1	-	1	-	
	Cemité	PDL	1 por Cidade		1	-	1	-	
CULTURAL	Cultura Local		1 unid./20.000 hab.	2.500m ²	16	-	13	2	Parque 3 Meninas
	Cultura Global		1 unid./60.000 hab	20.000 m ²	6	10	-	-	Inclui áreas p/esportes
CIRC. VIÁRIA	Terminal rodoviário		1 unid./50.000 hab.	5.000m ² e/ou 150m ² /1.000 hab.	7	4	3	2	

- a) Mais de um equipamento funciona em um único lote;
b) Nº de equipamentos necessários para atender a demanda populacional;
c) Nº de equipamentos de mesmo tipo, construídos ou não;
d) Nº de equipamentos necessários a serem criados => d = b - c;
e) Nº de equipamentos construídos ou aptos a funcionar.

RA XII – SAMAMBAIA

QUADRO DE NORMATIZAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM VIGOR

ENDEREÇO	NGB	PR/URB	USO	T. Máx.O	T. Min.C	T. Min.O	Alt. Máx (m)	ESTACIONAMENTO	ÁREA VERDE MÍN.	Nº PAV.	Tx. Máx. CONST.
QN 210-Cj.- Lt. 01	01/90	CSSm URB 01/90	Feira Livre	100%	-	-	-	-	-	-	100%
QN 214- A.E.1	-	CSSm PR 59/1 Nota 6	Institucional (Furnas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Áreas Especiais das Áreas Norte e Sul	51/91	Nota 1	Equipam. Público	60%	-	-	9,00	10%	10%	02	150%
QI 416-Cj. 01 e 02 QI 616-Cj. 01 e 02	53/91	Nota 2	Indústrias não poluentes	50%	-	-	-	10%	10%	03	150%
QI 416-Cj. 01 e 02 QI 616-Cj. 01 e 02	54/91	Nota 2	Indústrias não poluentes oficinas/comércio	90%	-	-	-	-	-	02	180%
Quadra 302 Cj. 01 lt. 01-Centro Urbano	62/94	URB 62/94	Institucional Administração Regional	50%	-	-	-	01 para cada 50m2	10%	04	200%
QN 117- Cj.1 – Lt.1 Centro Urbano II	-	URB 94/92	Institucional (CAIC)	-	-	-	-	-	-	-	-
Qd. 302- Cj.1 – Lt.1 Centro Urbano I	-	URB 62/94	Institucional (Fórum)	-	-	-	-	-	-	-	-
SMSE	91/90	CSSm PR 517/1 CSSm PR 518/1	Habitacional até 2 residências	20%	120m2	-	*8,50	01 para cada unid-3quartos	-	02	40%
SMSE	92/90	CSSm PR 517/1 CSSm PR 518/1	Habitacional até 6 residências	30%	120m2	-	*8,50	01 vaga para 3 quartos ou 02 vagas acima disso	-	02	60%
SMSE – A.E.1	-	CSSm PR 59/1 Nota 6	Institucional (DER)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	77/91	CSSm PR 57/1 CSSm PR 60/1 CSSm PR 63/1	PLL Posto de Lavagem e Lubrificação	25%	-	-	Edificação 7,00	Nota 3	-	Altura máx. edificação	25%
QRs	149/88	Nota 4	Habitação Unifamiliar	60%	-	-	*8,50	-	-	02	120%

ENDEREÇO	NGB	PR/URB	USO	T. Máx.O	T. Min.C	T. Min.O	Alt. Máx (m)	ESTACIO NAMEN TO	ÁREA VERDE MÍN.	Nº PAV.	Tx. Máx. CONST
QN/QS (C-2)	148/88	Nota 4	Comercial e serviços	100%	-	Obrigatória 100%	Cota de coroamento local	-	-	02	200%
QR-H4	150/88	Nota 4	Habitação Coletiva	60%	-	50%	-	1 vaga p/cada unid/3 quartos	-	4 + pilotis optativo	200%
QN/QS (HC-2)	151/88	Nota 4	Misto	100%	50%	50%	-	Nota 5	-	2 + pilotis optativo	150%
QN/QS (HC-3)	151/88	Nota 4	Misto	80%	80%	40%	-	Nota 5	-	3 + pilotis optativo	200%
QN/QS (HC-4)	151/88	Nota 4	Misto	60%	60%	30%	-	Nota 5	-	4 + pilotis optativo	200%

Nota 1 → CSSm PR 3/1; Pr 35/1 a PR 39/1; PR 60/1 a PR 64/1; PR 79/1 a PR 82/1; PR 516/1; PR 521/1 a PR 552/1; URB 15/89; URB 141/89; URB 23/91.

Nota 2 → CSSm PR 3/1; PR 57/1; PR 58/1; PR 60/1, PR 63/1.

Nota 3 → O estacionamento será obrigatório quando houver loja de conveniência, e deverá ter capacidade mínima para (5) cinco veículos.

Nota 4 → CSSm PR 35/1 a PR 38/1; PR 39/2; PR 57/1 a PR 66/1; PR 77/1 a PR 84/1.

Nota 5 → É obrigatória a implantação de estacionamento, dentro do lote, na proporção de 1 vaga para cada unidade habitacional de (01) um a (03) três quartos. Acima de 3 quartos deverão existir duas vagas para cada unidade habitacional. Nas edificações de uso comercial ou de serviços, deverá existir uma vaga para cada 50m².

Nota 6 → O MDE 73/91 modifica a SAI-S PR 59/1 e SAI-SO PR 134/1 (pertencentes a Furnas e DER).

* Altura máxima da edificação estabelecida pelo COE (Código de Obras e Edificações).

A equipe técnica do PDL realizou percursos de observação na cidade, que constituíram-se em rico elemento de leitura, permitindo a percepção sistematizada dos espaços públicos e privados, do desempenho funcional e morfológico desses espaços e da sua utilização pela população, em diferentes horas do dia. Essa atividade foi orientada por uma listagem básica de itens a serem observados, apresentada a seguir:

1 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

1.1.- Elementos do sítio físico

- topografia, sistema hídrico, vegetação, clima e sua inter-relação com parcelamento;
- potenciais: visuais amplas e restritas, efeitos visuais (mirantes, alamedas, direcionamentos, marcos referenciais);
- problemas: conflitos, tais como poluição visual, sonora, do ar (poeira ou poluentes), processos erosivos;
- macrozoneamento: tipo de malha urbana do setor, suas características mais marcantes e suas inter-relações com a cidade;
- microparcelamento: forma mais comum dos lotes, tipo de agregação, acessos, etc;
- relação de espaços abertos e fechados (animação, adequação da dimensão dos espaços abertos, padrão de conservação, permeabilidade dos espaços);
- distorções do projeto urbanístico original.

1.2. – Edificações

- tipologias: volume, altura, cobertura, estado de conservação, qualidade da conservação, silhueta/perfil, fachada.

1.3. – Uso do solo

- usos existentes: como cada uso é encontrado na área de estudo e como se dá a fronteira entre o uso público e privado;
- circulação:
 - estrutura/hierarquia viária: dimensão, fluidez, sentido do tráfego, estacionamento, etc;
 - circulação de pedestres: interface com o sistema viário, inseguranças, trilhas espontâneas, etc.

1.4. – Mobiliário urbano:

Tipos existentes, padrão de conservação, se contribuem ou dificultam à qualidade do espaço, carências.

1.5. – Infra-estrutura:

Identificação de sinais visíveis de deterioração ou inexistência.

2. SÍNTESE

– Avaliação geral das questões abordadas no item 1 e dos problemas observados.

Os Percursos de Observação foram organizados em 8 roteiros preestabelecidos, de 04 a 16/05/95 :

- 1.º Percurso: QN, QR e QS 401 a 417 e 601 a 617
- 2.º Percurso: QN, QR e QS 419 a 433
- 3.º Percurso: Quadras 100 e 300 pares
- 4.º Percurso: SMSE
- 5.º Percurso: Quadras 402 a 414 e 606 a 614 e QI 416/616
- 6.º Percurso: Quadras 101 a 109, 301 a 309, 501 a 509
- 7.º Percurso: Quadras 111 a 127, 311 a 327 e 511 a 527
- 8.º Percurso: Quadras 504 a 518

1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

1.1. ELEMENTOS DO SÍTIO FÍSICO

I – CARACTERÍSTICAS GERAIS

a) Relevo

O relevo apresenta um declive suave em direção à BR 060 (direção Sul) e em direção ao Ribeirão Taguatinga (direção Norte).

No sentido Leste-Oeste, as quadras das extremidades destacam-se na paisagem, sendo que as quadras mais rebaixadas sofrem com alagamentos decorrentes da falta de captação de águas pluviais.

b) Vegetação

Na implantação do assentamento foi retirada toda a cobertura vegetal, sendo praticamente inexistente árvores nativas atualmente. Não houve plantio de árvores por parte do poder público. Devido ao tamanho reduzido dos lotes, praticamente não há presença de árvores no seu interior; o que acaba ocorrendo é o plantio de árvores e arbustos pelos próprios moradores nas áreas públicas próximas às divisas frontais dos lotes. De forma geral a vegetação é de pequeno porte, devido ao pouco tempo de plantio. O verde portanto não se torna um aspecto de destaque na paisagem da cidade.

c) Ventos

Devido à ausência de barreiras naturais como vegetação de porte ou formações de relevo com altura suficiente para que haja interferência, o vento em certas épocas do ano circula com bastante velocidade pelos descampados da cidade.

d) Potenciais Visuais

- **Mirantes:**

A área apresenta alguns pontos de mirantes dos quais se descortinam belos visuais no horizonte.

- **Marcos Referenciais:**

A Caixa D'água, localizada no Centro Urbano, acima da Quadra 502, no ponto mais elevado da área, é um forte marco referencial para a cidade. Outros elementos de referência são a torre de telefonia celular, também localizada no Centro Urbano, a Rede de Alta Tensão de Furnas, que corta longitudinalmente a cidade e algumas edificações que se destacam pela sua tipologia, como o CAIC, a Administração Regional e as estações do metrô.

- **Visuais amplas e restritas:**

É notável o contraste entre a amplidão dos visuais das avenidas e as visuais restritas no interior das quadras. As vias transversais entre as quadras apresentam um padrão intermediário, em termos visuais. Permitem perspectivas mais longas, guardando um certo “aconchego” por serem levemente sinuosas.

- **Problemas:**

A inexistência de urbanização acarreta vários problemas para a cidade, gerando espaços em geral desagradáveis; em todas as quadras onde foi executada a roçagem e não foi feita pavimentação, verificou-se que as águas servidas correm pelas ruas, desordenadamente, ao mesmo tempo que crianças buscam um lugar para brincar.

A ausência de pavimentação e de cobertura vegetal também causam um efeito erosivo, agravando a situação das quadras com declividades mais acentuadas. Os períodos de seca e de chuva alternam a problemática poeira e lama.

Foi observado também que a maioria das edificações encontram-se inacabadas, com tijolo à vista (sem reboco), produzindo um efeito visual negativo. A poluição visual é intensificada por outros fatores:

- redes elétricas desorganizadas, com profusão de fios elétricos no espaço aéreo;
- excesso de placas e propagandas nas ruas e nas paredes de edificações comerciais;
- cercamentos de arame invadindo área pública, que por sua vez interferem na circulação de pedestres;
- lixos e matagais nas áreas públicas desocupadas, causando a impressão de abandono.

II – MACROPARCELAMENTO

Samambaia apresenta uma subdivisão em quadras distribuídas a partir de dois eixos principais:

- O eixo sudoeste-nordeste que, longitudinalmente marcado pela linha de Alta Tensão de Furnas, divide as quadras de centenas ímpares ao sul (100, 300 e 500) e as de centenas pares ao norte (200, 400 e 600).
- O eixo noroeste-sudeste que, a partir do Centro Urbano, divide as quadras de unidades ímpares a oeste e pares à leste.

A rede de Furnas representa uma forte barreira urbana. A sua área de servidão estabelece um vazio urbano que corta toda a extensão longitudinal, desintegrando as porções norte e sul da cidade.

A estruturação viária longitudinal é estabelecida, pois, por avenidas no interior de cada porção: 1ª Avenida Sul, 2ª Avenida Sul, 1ª Avenida Norte e 2ª Avenida Norte.

Ao longo das Avenidas Urbanas as quadras são formadas por lotes de uso misto (comercial, institucional e habitação coletiva) e por praças (em torno das quais localizam-se lotes de uso comercial). Essas faixas são denominadas QN's e QS's. Os interiores das quadras são formados por conjuntos de lotes unifamiliares, sendo denominados QR's.

III – MICROPARCELAMENTO

a) QR's

Os lotes unifamiliares possuem dimensões variadas, sempre reduzidas, sendo mais comum o lote 7,50x15,00 (112,5 m², área inferior à exigida pela Lei 6766).

O sistema viário no interior das quadras é formado por vias locais tortuosas, que se ligam com as vias coletoras transversais. É previsto, no projeto urbanístico, que alguns lotes não tenham acesso direto de veículos, mas estejam voltados para pequenas praças locais. Como ainda não existe pavimentação, o que ocorre na prática é que os carros atravessam as praças, fazendo o caminho mais curto. Apesar de se tratar de uma comunidade de baixa renda a impossibilidade de acesso de veículos aos lotes não é uma idéia bem aceita.

Os conjuntos residenciais têm uma morfologia atípica, irregular, caracterizada por recuos e desalinhamentos de frentes de lotes. Em alguns desses largos criados são previstos estacionamentos, mas na maioria não é previsto qualquer destinação específica. Pressupõe-se que a morfologia urbana adotada estava calcada em princípios socializantes do espaço, um espaço privado reduzido e múltiplos espaços públicos de uso comunitário (encontro e lazer). O que se percebe é que dificilmente estes espaços públicos serão devidamente apropriados pela população. Nota-se algumas situações de invasão desses espaços públicos, principalmente no caso de lotes chanfrados.

Alguns aspectos positivos decorrentes da morfologia adotada foram detectados:

- Todas as vias locais são constituídas por lotes, não encontrando-se becos com fachadas cegas;
- Os lotes de esquina possuem um chanfro, que facilita a visibilidade no cruzamento das vias locais, reduz a fachada lateral (cega), valorizando o espaço público.

b) QN's e QS's

São previstos, nessas áreas, grandes lotes para educação (jardim de infância e escola classe), soltos na malha urbana, provocando grandes fachadas ou becos-cegos, desconstituindo o espaço público. Alguns estão sendo construídos. Observa-se muros altos, com arame farpado e poucos acessos de entrada.

Nessas faixas das QN's e QS's, encontram-se hoje poucas edificações, sendo notável portanto, grandes áreas ainda desocupadas, o que dificulta a leitura global do espaço.

c) Entrequadras

Os lotes para habitação coletiva, localizados nas entrequadras citadas, são isolados, com área pública sem destinação nos quatro lados, morfologia pouco racional sob o ponto de vista da economia de infra-estrutura.

1.2 – TIPOS DAS EDIFICAÇÕES

Nos lotes unifamiliares é permitida a edificação de até dois pavimentos. Há atualmente uma predominância de casas térreas. Aos poucos vão surgindo sobrados, e mesmo a edificação irregular com invasões de área pública e os três pavimentos, já modificam o desenho urbano. Nas QN's, QR's e entrequadras existem lotes cujos gabaritos permitem 3 ou 4 pavimentos que não estão ainda edificados. Não são previstos edifícios mais elevados.

Não existe padronização de tipologia construtiva, encontrando-se diversos tipos de coberturas. Convivem barracos com casas melhores. Em geral as casas apresentam aspectos de inacabadas. Predominam construções em tijolos a vista.

A grande maioria dos lotes possui grades de ferro nas fachadas, o que retrata o grau de apreensão da população com a questão da insegurança / violência urbana.

1.3 – USO / OCUPAÇÃO DO SOLO

Nas QR's só é permitido o uso residencial unifamiliar, porém encontram-se vários tipos de comércio e prestação de serviços no interior dessas quadras informalmente. Moradores consultados reclamaram da presença de bares na vizinhança, geradores de ruídos, brigas, matanças e outros problemas.

A Lei 411 permitiu a extensão de uso apenas para comércio tipo 1 e 2 ao longo das vias coletoras. Observa-se porém, que as mesmas configuram-se atualmente pelo uso comercial de todos os tipos. Nas extremidades dessas vias, próximo à 2.ª Avenida Sul, são instaladas diversas barracas tipo trailers com mesinhas, ocupando ilegalmente áreas públicas.

Destaca-se a presença de pessoas nas ruas em frente às casas, mesmo durante a semana. Nos finais de semana essa característica se intensifica.

Observa-se grande carência por áreas de lazer e esporte. Existem inúmeros campos de futebol nas áreas públicas, que ainda não foram edificadas.

OCUPAÇÃO DO SOLO

A ocupação máxima permitida nos lotes unifamiliares é de 60%; como os lotes são mínimos, essa norma em geral é desconsiderada.

IV – CIRCULAÇÃO

Existe uma forte diferenciação entre o desenho das avenidas principais (com caixas bastante largas, canteiros centrais amplos) e as demais. As vias coletoras transversais têm formas sinuosas e estabelecem ligação direta com as vias locais, coletando todo o fluxo de veículos no sentido norte-sul da cidade. Nas vias locais foram observados inúmeros casos de ligações diretas entre pontos, contrariando irregularmente o projeto. Isto ocorre devido à falta de infra-estrutura que define o espaço público.

As avenidas foram concebidas seguindo os preceitos do funcionalismo, apenas para a função de circulação de veículos. Os lotes comerciais não possuem a frente voltada para as avenidas e sim para as vias indiretas, localizadas no interior das QN's e QS's. Na prática observa-se que as vias principais são mais atrativas para o comércio e

as poucas unidades construídas apresentam indícios dessa tendência (abertura das lojas para ambos os lados, estacionamentos informais nas margens da avenida).

Não é prevista no projeto a ligação longitudinal entre as quadras, entretanto observa-se a criação de trilhas estabelecendo esta ligação.

Os ônibus só circulam ao longo das avenidas.

Destaca-se o fluxo intenso de pedestres nas vias coletoras transversais e nas vias locais. Bicicletas e carroças são também bastante utilizadas.

V – MOBILIÁRIO URBANO

Observa-se a precariedade de abrigos de passageiros de ônibus. É visível a insegurança da população quanto aos freqüentes assaltos que ocorrem a quem aguarda o coletivo.

Foi observado que em geral a cidade carece de mobiliários urbanos. As poucas bancas de jornais e revistas estão localizadas próximas às avenidas.

VI – INFRA-ESTRUTURA

O quadro geral é de carência.

Durante a época em que foram realizados os percursos de observação, foram notados os seguintes aspectos:

- Apenas as avenidas são asfaltadas;
- Não existem acostamentos, calçadas ou qualquer outro tipo de tratamento de pavimentação. As águas pluviais e servidas correm pelas ruas provocando poças, erosões, etc.
- Grande parte das redes coletivas de esgoto condominial foram construídas, faltando apenas, em algumas, entrar em funcionamento. Muitos moradores já construíram a ligação à rede central, mesmo sem esta estar implantada completamente. Observou-se também que várias caixas de visita, localizadas sob vias, são muito altas, interferindo no fluxo de veículos.
- Encontra-se lixo nas áreas públicas, principalmente nas grandes faixas sem uso. Moradores reclamam do mato na área das entrequadras e áreas próximas a BR-060.
- A deficiência de iluminação pública, aumenta os problemas de segurança da população.

2.SÍNTESE / PROBLEMATIZAÇÃO

2.1- O que realmente é prioritário hoje em Samambaia é a sua urbanização, a sua "humanização".

2.2- PARCELAMENTO

- Os vazios urbanos devem ser repensados
- A faixa entre as quadras e a BR-060 deve ser objeto de reestudo de parcelamento, tendo maior vocação para equipamentos regionais e geradores de empregos (indústria, comércio, prestação de serviços).
- As entrequadras devem ter novo projeto, de forma a racionalizar o uso das áreas públicas.
- Faz-se necessário a criação de mais áreas para esportes

2.3- USO DO SOLO

Os usos atuais devem ser revistos, principalmente visando possibilitar atividades geradoras de renda em lotes residenciais. Devem ser criadas áreas para determinados usos hoje não previstos: oficinas, revendas de gás, depósitos de materiais de construção, etc.

As taxas de ocupação e construção dos lotes unifamiliares devem ser repensadas.

2.4- SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário deve ser revisado de uma forma geral , devendo ser analisados os seguintes aspectos:

- Vias locais (QR's): garantir o acesso de veículos a todos os lotes através da revisão do desenho das vias e áreas públicas.
- QN's e QS's: rever o desenho das vias de forma a garantir o acesso mais direto às áreas comerciais e mistas, bem como caracterizar melhor as áreas em torno as praças.
- Estudar a viabilidade de voltar a frente dos lotes para as avenidas, dinamizando o seu uso. Possibilidade de criação de estacionamento de veículos entre as avenidas e os lotes com a criação de uma faixa para acesso às vagas, de forma a não prejudicar o fluxo livre de veículos nas avenidas.
- Estabelecer alternativas de ligação viária, longitudinal nas entrequadras.

IV.10 PRIMEIRO ENCONTRO COM A COMUNIDADE

Do ponto de vista técnico, o desenvolvimento do PDL se baseia numa “leitura da cidade”, para o conhecimento de seus problemas, limites e potenciais quanto ao uso e ocupação do solo, equipamentos e serviços urbanos, sistema viário, desenho urbano, meio ambiente e área rural. Esta “leitura” é propositiva indicando, de forma orgânica, diretrizes e propostas, lançando hipóteses e alternativas que são trabalhadas num processo interativo com os órgãos de governos e a comunidade.

O primeiro encontro cujo tema foi: “A Cidade que a Gente Quer”, teve o objetivo de discutir os problemas da cidade e aprofundar o conhecimento acerca da visão da comunidade como principal fonte de desenvolvimento do PDL.

Como estratégia de organização do 1.º encontro, foram realizadas reuniões prévias com órgãos setoriais do governo, envolvidos nos temas em discussão sobre a cidade, como fórum de delegados eleitos para o Orçamento Participativo, profissionais da área de arquitetura e engenharia, e empresários estabelecidos em Samambáia a fim de preparar e mobilizar a cidade para o encontro.

O encontro realizou-se em duas fases. A primeira delas ocorrida em 19 de agosto de 1995, contou com a presença de lideranças comunitárias, delegados do Orçamento Participativo e representantes de entidades locais. Os participantes dividiram-se em 5 (cinco) grupos temáticos de acordo com seu interesse:

- 1-Os equipamentos da cidade
- 2-Os espaços da cidade e a moradia
- 3-Os espaços da cidade e o trabalho
- 4-O meio ambiente urbano e rural
- 5-Os transportes coletivos e vias

Em cada grupo foram apresentadas questões, previamente formuladas, abrindo-se o debate para a discussão dos problemas que resultaram em sugestões para o PDL.

Na Segunda fase, realizada em 26 de agosto de 1995, aberta a toda a comunidade, os relatores eleitos por cada um dos grupos, apresentaram resultados sobre a primeira etapa, os quais foram debatidos em plenário com todos os grupos e seus convidados. Uma urna colocada no hall do auditório, colheu novas sugestões dos que compareceram ao encontro.

IV - PESQUISA DE OPINIÃO

No início dos trabalhos do Plano Diretor Local, foi realizada uma pesquisa de opinião junto à comunidade de Samambaia. Para a divulgação desta pesquisa foram elaborados e distribuídos questionários em diversas escolas públicas, associações de moradores e por intermédio dos delegados do Orçamento Participativo. A quantidade de questionários foi proporcional à população existente em cada setor.

A) Resultado da Pesquisa de Opiniões:

RESULTADO DOS TRABALHOS DO 1.º ENCONTRO COM A COMUNIDADE

- 19.08.95-

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:

Os moradores normalmente procuram os postos de saúde existentes na cidade, embora estes não suprem a grande demanda além de se apresentarem muito precários e sem estrutura para atender aos diversos problemas de saúde. Devido ainda à baixa renda dos habitantes os casos mais complicados são atendidos nos hospitais regionais de Taguatinga, Ceilândia e Plano Piloto.

EQUIPAMENTOS DE LAZER E DE CULTURA

A maioria ainda não foi implantada nos locais previstos no projeto, e os poucos que existem são precários. As crianças utilizam as ruas para brincar e os jovens utilizam espaços desocupados onde constroem campos de futebol. Os equipamentos destinados ao culto são muito freqüentados. Os moradores sugeriram a criação dos seguintes equipamentos: clubes, centro de esportes, teatros, cinemas, galpão para eventos e shows, campos gramados, praças urbanizadas próximas às residências e parque de diversões.

EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO

O ensino fundamental é atendido por dois CAICs. Dentro da malha urbana da cidade existem muitos lotes destinados à educação que não foram construídos. Escolas de 1.º e 2.º graus, biblioteca pública, escolas de cursos profissionalizantes e salas para ensino especial, além de uma universidade, foram alguns dos equipamentos que os moradores apontaram como mais importantes para o desenvolvimento da educação.

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Um dos maiores problemas enfrentados pela população de Samambaia é a falta de segurança e a marginalização decorrente de vários fatores sociais e econômicos. Os moradores reclamam da falta de postos policiais, da precária iluminação pública, das

grandes distâncias a serem percorridas e das áreas desocupadas (matagais) onde são depositados clandestinamente os lixos domésticos.

INFRA-ESTRUTURA

Em geral as pessoas reclamam dos problemas erosivos das ruas, das águas servidas que correm pelas ruas causando mau cheiro, que por sua vez é decorrente da falta de rede de esgoto em algumas quadras.

Os moradores reclamam da má localização dos equipamentos públicos e de serviço, como agências bancárias, postos de gasolina e mobiliário urbano (pontos de ônibus). Os equipamentos públicos existentes são novos embora já bastante degradados. A falta de recursos é o grande entrave para implementar melhorias.

MORADIA E ESPAÇO PÚBLICO

Algumas alternativas foram apontadas para tratar as áreas vazias das quadras:

Implantação de equipamentos de lazer e de esporte, comércio informal, calçadão, gramados e mobiliário urbano de praças, como bancos, tanques de areia, arborização, etc.

Para resolver o problema da invasão de áreas públicas foi sugerido a criação de áreas para depósitos de materiais de construção, aumento do potencial construtivo dos lotes comerciais, urbanização das proximidades e padronização das construções.

Existe também o barulho provocado por bares que funcionam em áreas residenciais, devendo portanto, ser adotado critério para uso destas atividades comerciais com normas apropriadas.

Perguntados onde está localizado o centro da cidade, os moradores apontaram o Centro Urbano I, onde fica a Administração Regional.

Uma das características mais peculiares de Samambaia é a existência das feiras livres e da feira permanente. Boa parte da produção das chácaras, situadas na zona rural, é comercializada na cidade. Algumas das sugestões dos moradores são:

Criação de agroindústrias e abertura de feiras de produtores diretamente ao consumidor, que daria incentivos aos chacareiros.

Questionados também sobre o impacto do metrô para Samambaia os moradores responderam que será o melhor meio de transporte da massa trabalhadora, mas não resolverá o problema do desemprego local.

B) Resultado do Brain Storm

Uso do Solo

PROBLEMA	DIRETRIZ/ ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
<p>Lotes comerciais não registrados</p> <p>Lotes comerciais não ocupados</p> <p>Uso comercial em lotes residenciais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilitar a licitação dos lotes garantindo sua ocupação efetiva • Lotes comerciais fazendo parte do PRODECON • Flexibilizar o uso nas vias coletoras e ELUP's para prestação de serviços e comércio 	<ul style="list-style-type: none"> • Ocupação de áreas com destinação comercial e institucional • Proximidade das residências 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do tráfego nas vias coletoras
<p>Ausência de comércio no Setor de Mansões Leste</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estender o uso para comércio nos lotes próximo à via central 	<ul style="list-style-type: none"> • Comércio local 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de tráfego na via central do Setor de Mansões Leste
<p>Áreas destinadas aos Centros Urbanos desocupadas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verticalização • Implantação de projetos para centro comercial e centro comunitário • Priorizar o pedestre 	<ul style="list-style-type: none"> • Marcos visuais/orientação • Incentivar o caminho do pedestre 	
<p>Desrespeito às NGB's em relação ao número de pavimentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consultar comunidade • Permitir terraço coberto 	<ul style="list-style-type: none"> • Melhor aproveitamento da área útil do lote face ao tamanho do mesmo 	
<p>Taxas de ocupação e construção ultrapassando os limites permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consultar comunidade • Aumentar a taxa de construção 	<ul style="list-style-type: none"> • Melhor aproveitamento da área útil do lote face ao tamanho do mesmo 	
<p>Ausência de área para cemitério</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar proposta conjunta com TAG/CEI 		
<p>Ausência de área para SLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar possibilidades fora da malha urbana embora próximo do Centro Urbano II 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximidade com as cooperativa (reciclagem) • Desobstrução da malha urbana 	

Desenho Urbano

PROBLEMA	DIRETRIZ/ ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
Barreiras que dividem os Centros Urbanos individualmente	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamento paisagístico priorizando a circulação de pedestres • Utilização de mobiliário urbano em estações de descanso 	<ul style="list-style-type: none"> • Facilita o acesso dos pedestres às áreas dos Centros Urbanos 	
Pequenas áreas destinadas a ELUP's Distribuídas pela cidade	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamento paisagístico com mobiliário urbano, banca de revistas e play-ground 	<ul style="list-style-type: none"> • Constituição de espaço com utilização pública • Inibe invasão 	
Falta de direcionamento e marcos referenciais como orientação da cidade	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamento paisagístico • Verticalização dos Centros Urbanos e entorno imediato • Aproveitamento da topografia 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientação ao visitante • Adensamento • Maior oferta de áreas comerciais 	<ul style="list-style-type: none"> • Congestionamento
Falta de integração entre as quadras devido à distância	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar implantação de sistema cicloviário no canteiro central e na faixa de domínio de FURNAS com estações de descanso 	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuir a escala dos canteiros centrais e FURNAS • Ocupar estes espaços ociosos • Acabar com conflitos de trânsito 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximidade com tráfego intenso • Falta de atrativos para circulação de bicicletas
Descontinuidade do calçamento público forçando o pedestre a se deslocar pela via de automóveis	<ul style="list-style-type: none"> • Exigir nas formas da lei o cumprimento das cotas de soleira • Regularização da calçada quando do pedido da Carta de Habite-se 	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir a construção do passeio público 	
Ausência de integração entre o Setor de Mansões Leste e seu entorno	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilizar facilidade de acesso • Criação de mais lotes para grandes equipamentos (shoppings, supermercados, etc) 	Integração do setor com o resto da cidade	
Vias sinuosas e muros altos – sensação de confinamento e labirinto para pedestres e usuários de veículos no interior das quadras	<ul style="list-style-type: none"> • A nível local verificar possibilidade de alargamento dos raios de giro proporcionando amplitude ao passeio 	<ul style="list-style-type: none"> • Direcionamento • Facilidade no tráfego de veículos e pedestres 	

Meio Ambiente e Área Rural

PROBLEMA	DIRETRIZ/ ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
Nascente nas quadras 609 e 611	<ul style="list-style-type: none"> Ampliar a poligonal do Parque Três Meninas 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento da área para lazer; Proteção das nascentes. 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de recursos para cuidar do Parque, dificultando a fiscalização e o monitoramento.
Nascentes do Córrego Gatumé dividindo o Setor Norte de Samambaia.	<ul style="list-style-type: none"> Criação do Parque Gatumé. 	<ul style="list-style-type: none"> Impedir ocupação irregular junto a nascente; Recuperação da cascalheira; Regularização das chácaras produtivas; Áreas de lazer. 	<ul style="list-style-type: none"> Situação fundiária complexa na área de chácaras;;
Presença de matadouros clandestinos;	<ul style="list-style-type: none"> Transferência para o Distrito Industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> Despoluição do Córrego Samambaia; Regularização dos matadouros; 	<ul style="list-style-type: none"> Situação fundiária.
Loteamento irregular em área pública próximo à vereda.	<ul style="list-style-type: none"> Determinar poligonal para a criação de ARIE; 1. Retirar população; 2. Verificar produtividade estabelecendo uso controlado. 	<ul style="list-style-type: none"> Proteger área da vereda. 	<ul style="list-style-type: none"> Transferência da população residente; Situação fundiária.
Presença de clínicas em chácaras.	<ul style="list-style-type: none"> Transferência para o Distrito Industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> Atendimento às necessidades da comunidade. 	<ul style="list-style-type: none"> Descaracterização de áreas de produção.
Chácaras sem ligação de energia elétrica.	<p>Pesquisar junto à TERRACAP a situação fundiária precisa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Integração do setor com o resto da cidade 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilidade de valorização do imóvel e conseqüente especulação imobiliária.
Parcelamento irregular Flamboyant.	<ul style="list-style-type: none"> Aguardar regularização; Intensificar fiscalização. 	<ul style="list-style-type: none"> Regularizar o existente. 	<ul style="list-style-type: none"> Privilegiar o invasor.
Chácaras 25 e 26.	<ul style="list-style-type: none"> Voltar as características rurais. 	<ul style="list-style-type: none"> Preservação. 	<ul style="list-style-type: none"> Situação fundiária; Resistência dos especuladores.

A partir do levantamento dos dados técnicos iniciais, da observação da cidade em seus aspectos estáticos e dinâmicos, da discussão com os órgãos setoriais de governo e das manifestações da comunidade, foram avaliadas as potencialidades e os problemas da cidade e da Região Administrativa de Samambaia.

Devido ao número elevado de variáveis, o trabalho foi encaminhado no sentido de identificação das áreas com características homogêneas e os assuntos correlatos foram agrupados por temas. Foram definidos quatro temas básicos de estudo:

- 1 - Meio Ambiente e Área Rural;
- 2 - Desenho Urbano;
- 3 - Uso e Ocupação do Solo;
- 4 - Sistema Viário.

Essa subdivisão em temas objetivou unicamente a sistematização dos trabalhos. A equipe técnica foi agrupada em subequipes, cada uma encarregando-se do desenvolvimento de um tema. Devido à complementaridade e interdependência dos temas, os trabalhos das subequipes eram constantemente discutidos e confrontados, alimentando progressivamente uma linha conjunta de ação. Devido à abordagem simultânea das Regiões Administrativas de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia, foram avaliadas as questões comuns às mesmas e aquelas específicas ao contexto particular de cada uma delas. Nos quadros a seguir, é apresentada uma compilação desta etapa do trabalho, contendo os principais problemas detectados em Samambaia e as diretrizes de solução identificadas naquele momento, e que serviram de base para a elaboração das propostas preliminares do Plano Diretor Local.

V.1 - TEMA 1 - SISTEMA VIÁRIO

a) Questões Comuns às 3 Cidades

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 - Congestionamento de veículos no Sistema Viário Principal.	<ul style="list-style-type: none">• Dar prioridade ao transporte coletivo nos principais corredores.
2 - Centros Urbanos desvitalizados.	<ul style="list-style-type: none">• Viabilizar, através do estudo da capacidade das vias, o fortalecimento do Centro Urbano de cada cidade.
3 - Insegurança e proliferação de acidentes de trânsito.	<ul style="list-style-type: none">• Promover um programa permanente de segurança de trânsito.
4 - Desorganização e carência de estacionamentos públicos e privados.	<ul style="list-style-type: none">• Estabelecer normas que orientem uma política de estacionamentos.
5 - Falta de condições na circulação de pedestres.	<ul style="list-style-type: none">• Elaborar estudos para indicar e priorizar, em relação aos veículos, as rotas de pedestres.
6 - Falta de integração viária entre Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Recanto das Emas.	<ul style="list-style-type: none">• Implantar as ligações necessárias possíveis e entre as quatro cidades.
7 - Falta de alternativas ao tráfego de passagem na Av. Central de Taguatinga.	<ul style="list-style-type: none">• Criar novas rotas de ligação ao longo de Águas Claras, como alternativa à EPTG, Estrutural e EPNB.
8 - Sistema Viário não hierarquizado.	<ul style="list-style-type: none">• Favorecer a implementação do sistema viário secundário, como forma de equilibrar o fluxo de veículos nas vias.
09 - Existência de Pontos de Conflitos	<ul style="list-style-type: none">• Identificar e propor soluções para as intersecções viárias e Pontos de Conflitos
10 - Carência de áreas para novos terminais e deficiências dos existentes.	<ul style="list-style-type: none">• Favorecer a operação Tronco - Alimentador Ônibus / Metrô.
11 - Saturação ao Sistema Viário e seus mecanismos de controle, em horas de pico, em determinados trechos.	<ul style="list-style-type: none">• Estudar intervenções que viabilizem a circulação em trechos críticos
12 - Interferências da Metrovia com o Sistema Viário.	<ul style="list-style-type: none">• Elaborar estudos que indiquem soluções para minimizar ou atenuar estes conflitos.

b) Questões Específicas - Samambaia

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 – Falta de acesso à veículos em lotes residenciais	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar a utilização de espaço pelo pedestre, viabilizando o acesso de automóveis.
2 – Intensificação do uso nas vias coletoras / falta de hierarquização das vias	<ul style="list-style-type: none"> • Projetar as caixas das vias, com vistas a garantir uma circulação de pedestres e estacionamentos de veículos. Tratamento Paisagístico.
3 – Inexistência de ligações entre quadras	<ul style="list-style-type: none"> • Projetar vias de Ligação.
4 – Estacionamento irregular nas avenidas	<ul style="list-style-type: none"> • Promover acesso direto aos lotes comerciais e criar baias para estacionamento com ilhas de separação.
5 – Retornos – ausência e má localização	<ul style="list-style-type: none"> • Projetar retornos em função das entradas de quadras considerando faixa de desaceleração.
6 – Acidentes com pedestres nas avenidas	<ul style="list-style-type: none"> • Considerar alternativas para travessia com segurança (faixas, semáforos e sinalizações)
7 – Falta de acesso oficial pela DF-180	<ul style="list-style-type: none"> • Oficializar ligações com a DF-180 por meio de marginais
8 – Descontinuidade de avenidas	<ul style="list-style-type: none"> • Ligar a 2ª AV. NORTE à 1ª AV. NORTE, por meio de rótula, e esta até a BR-060, com tratamento adequado.
09 – Tratamento inadequado à função exercida pela via que serve às quadras ímpares 300 e 500.	<ul style="list-style-type: none"> • Manter desenho do Sistema Viário principal, dando continuidade à 2ª AV. SUL.
10 – Falta de integração entre Taguatinga, Ceilândia e Samambaia.	<ul style="list-style-type: none"> • Implantação de grande eixo estruturador no sistema viário principal de ligação entre os Núcleos Urbanos.
11 – Acidentes na BR-060 e acessos improvisados à cidade.	<ul style="list-style-type: none"> • Implantação de marginal ao longo da BR-060. Definição dos acessos à cidade.
12 – Estacionamento insuficiente em subsolo nos lotes HC-3 e HC-4.	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir ocupação de 100% no subsolo para garagem. Redimensionar a proporção de número de vagas em função da área construída.
13 – Carência de terminal intraregional.	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de Terminal de integração regional próximo à estação de metrô (ao lado de Furnas).

V.2 - TEMA 2 - DESENHO URBANO

a) Questões Comuns às 3 Cidades

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 - Centros urbanos degradados e desconstituídos.	<ul style="list-style-type: none"> Reforçar a centralidade própria de cada uma das três cidades, vitalizando-a através da revisão do desenho urbano.
2 - Ceilândia, Taguatinga e Samambaia concentram quase metade da população do DF. Grande parte dessa população se desloca diariamente para o Plano Piloto.	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer estratégias claras de criação de um novo centro regional no DF, formado pelo conjunto das três cidades. Desenvolver uma maior independência do Plano Piloto, reforçando seu papel de Capital Federal e patrimônio da humanidade.
3 - Existência de barreiras físicas entre as 3 cidades: <ul style="list-style-type: none"> - entre Ceilândia e Taguatinga, inexistência de malha viária de ligação intersticial; - Samambaia encontra-se separada de Taguatinga e Ceilândia pelo Núcleo Rural Taguatinga. 	<ul style="list-style-type: none"> Promover a integração física entre as 3 cidades: <ul style="list-style-type: none"> - rever o desenho urbano da faixa entre Taguatinga e Ceilândia, criando novas vias internas de ligação; - reforçar as ligações viárias entre Taguatinga e Samambaia, propondo-se faixas de uso urbano ao longo das mesmas, compatibilizado com as áreas verdes de preservação ambiental e uso rural.
- Existência de vazios urbanos (áreas intersticiais em uso definido).	<ul style="list-style-type: none"> Estudar a ocupação das áreas intersticiais, otimizando a malha urbana.
5 - Projetos urbanísticos pouco racionais, com multiplicidade de áreas públicas, desconstituídas, e desvitalizadas. "Ruas cegas", formadas por laterais de conjuntos e muros Ocorrem principalmente: <ul style="list-style-type: none"> - nas áreas centrais - nas entrequadras 	<ul style="list-style-type: none"> Estudar as possibilidades de revisão do desenho urbano e de criação de novas unidades imobiliárias de forma a constituir e dar vida aos espaços públicos. Permitir aberturas nas laterais de conjuntos.
6 - Passagens exclusivas de pedestres nas áreas residências, gerando becos ociosos, sem segurança, propícios ao acúmulo de lixo e invasões.	<ul style="list-style-type: none"> Estudar os casos passíveis de permanecerem como área pública, revendo o desenho urbano e/ou urbanizando-os. Estudar os casos onde deverão ser criadas unidades imobiliárias.
7 - Praças urbanizadas sem manutenção e sem atrativos. Praças sem urbanização.	<ul style="list-style-type: none"> Desenvolver estudos de revitalização das praças.
8 - Áreas lindeiras às vias arteriais deterioradas, sem destinação e sem tratamento paisagístico	<ul style="list-style-type: none"> Via de ligação Centro Norte - Criar uma faixa lindeira de atividades centrais/regionais, estruturando uma artéria de integração das 3 cidades. BR 070 e EPCT - Desenvolver projetos especiais e de desenho urbano.
9 - Mobiliários urbanos instalados de forma desordenada e irregular.	<ul style="list-style-type: none"> Desenvolver estudos especiais visando otimizar o mobiliário urbano para a qualificação do espaço público.

b) Questões Específicas - Samambaia

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1- Barreiras que dividem o Centro Urbano I em duas partes – faixas de domínio de Furnas.	<ul style="list-style-type: none"> • Verificar junto à Furnas que tipo de uso pode acontecer na faixa de domínio da L.T. • Dar tratamento paisagístico, priorizando a circulação de pedestres, utilizando mobiliário urbano.
2 – Espaços intersticiais vazios – entre quadras / entre conjuntos.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar a criação de lotes residenciais e/ou de comércio. • Dar tratamento paisagístico com mobiliário urbano.
3 – Invasão de área pública comercial e residencial.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar caso a caso a viabilidade de regularização de ocupação. • Tratamento paisagístico nas margens dos lotes, com calçadas para acesso de veículos às garagens.
4 – Falta de direcionamento e marcos referenciais.	<ul style="list-style-type: none"> • Aproveitamento da topografia. Tratamento paisagístico. • Verticalização dos centros urbanos e entorno imediato.
5 – Vias sinuosas e muros altos – sensação de confinamento e labirinto no interior das quadras.	<ul style="list-style-type: none"> • Verificar possibilidade de alargamento das vias, proporcionando amplidão do passeio.

V.3 - TEMA 3 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

a) Questões Comuns às 3 Cidades

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 - Multiplicidade de NGBs (Normas de Edificação, Uso e Gabarito), pontuais, posto que elaboradas ao longo dos anos, sem um planejamento global. - Lotes sem NGB (ocupados ou não)	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer um sistema mais racional de controle do uso e ocupação do solo, através de uma abordagem global e de fácil leitura para a coletividade (Lei de Uso e Ocupação do solo).
2 - NGBs muito complexas, detalhadas e restritivas. - Desrespeito às normas urbanísticas, principalmente quanto ao número de pavimentos, taxas de ocupação, construção e afastamentos.	<ul style="list-style-type: none"> Tornar as normas urbanísticas claras e reduzir as exigências àquelas realmente necessárias para o bem coletivo.
3 - As NGBs abarcam atualmente itens relativos à códigos de edificações e de posturas.	<ul style="list-style-type: none"> Integrar o conteúdo da Lei do Plano Diretor, ao do Código de Edificações (em revisão) e ao Código de Posturas (em elaboração).
4 - Atividades em áreas não permitidas, fruto de uma setorização extremamente rígida, com predominância de: - comércio em lotes residenciais; - oficinas em lotes residenciais; - residência em lotes comerciais.	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilizar os usos, definindo-se a separação apenas das atividades incompatíveis entre si. Adotar categorias de “usos incômodos”, definidas pelas comunidades locais.
5 - Mais de uma família por lote unifamiliar.	<ul style="list-style-type: none"> Definir critérios que permitam mais de uma residência por lote, segundo categorias diferenciadas e garantindo padrões adequados de qualidade de vida.
6 - Invasões de áreas públicas e de unidades imobiliárias vazias.	<ul style="list-style-type: none"> Adotar soluções diferenciadas, de acordo com cada contexto.
7 - Lotes institucionais super dimensionados	<ul style="list-style-type: none"> Adequar as áreas reservadas para órgãos públicos às reais necessidades, otimizando a malha urbana.
8 - Carência de áreas para desenvolvimento econômico	<ul style="list-style-type: none"> Criar áreas para estabelecimento de empresas industriais e atividades não compatíveis com o uso residencial às margens das rodovias (Estrutural, EPNB, BR 060, DF 180) Diretrizes item 04.
9 - Carência de áreas verdes, de cultura, lazer e esportes.	<ul style="list-style-type: none"> Criar áreas Diretrizes item 04
10 - Carência de lotes para uso institucional, principalmente privado.	<ul style="list-style-type: none"> Diretrizes item 04. Verificar necessidade de criação de novas áreas
11 - Carência de áreas para atividades de risco (ex. – depósitos de gás)	<ul style="list-style-type: none"> Criar áreas. Verificar viabilidade de extensão do uso em áreas existentes.
12 - Insuficiência de área para cemitério	<ul style="list-style-type: none"> Criar área.

b) Questões específicas de Samambaia

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 – Uso comercial em lotes residenciais.	<ul style="list-style-type: none"> • Definir usos incômodos • Flexibilizar usos
2 – Oficinas mecânicas em lotes tipo C2	<ul style="list-style-type: none"> • Definir zonas de incomodidade.
3 – Carência de lotes para indústria.	<ul style="list-style-type: none"> • Criar Distrito Industrial • Criar Setor de Áreas Econômicas Próximo à BR-060 – Setores de Mansões Sul e Sudoeste.
4 – Feiras livres em áreas não regulamentadas	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar dimensionamento a partir de cadastramento, possibilidade de aproveitamento de ELUP's.
5 – Uso residencial em lotes tipo C2.	<ul style="list-style-type: none"> • Estender o uso para Residencial no 2º pavimento e redefinir normas.
6 – Carência de áreas de lazer e esportes.	<ul style="list-style-type: none"> • Definir áreas para esportes. • Definir áreas para clubes próximas ao futuro Parque JK. • Criar áreas de uso múltiplo para grandes feiras, circos, parques, etc..., no Centro Urbano. • Criar Praça do Cidadão no Centro Urbano.
7- Áreas destinadas ao Centro Urbano desocupadas	<ul style="list-style-type: none"> • Dotar as áreas de características de centro comercial comunitário. • Priorizar pedestres.
8 – Carência de áreas Institucionais particulares.	<ul style="list-style-type: none"> • Criar lotes nos Centros Urbanos e estender uso para lotes nas quadras de uso misto.
9 – Animais soltos – falta de currais	<ul style="list-style-type: none"> • Criar currais comunitários espalhados pela cidade.
10 – Desrespeito às NGB's.	<ul style="list-style-type: none"> • Rever NGB's e adotar novo modelo para regular uso do solo.
11 – Falta de áreas para PLL e PAG.	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar os canteiros centrais e estudar a viabilidade de extensão de lote nas quadras de uso misto.
12 – Falta de áreas para distribuição de gás.	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir o uso em lotes para PLL e PAG. • Estudar criação de novas áreas.
13 – Falta de área para Cemitério.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar Proposta conjunta com Taguatinga e Ceilândia.
14 – Depósitos comerciais em áreas públicas.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar possibilidade de previsão de áreas junto aos lotes comerciais mediante cobrança de taxas. • Criar novas áreas.
15 – Ausência de área para SLU.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar possibilidade de criação de Área para depósito de lixo fora da malha urbana. • Consultar SEMATEC.
16 – Carência de postos policiais.	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar real necessidade.

V.4 - TEMA 4 : MEIO AMBIENTE E ÁREA RURAL

a) Questões Comuns às 03 cidades

PROBLEMAS	DIRETRIZES
<p>1 - Falta de definição por parte do Poder Público quanto à ocupação das Zonas de Expansão Urbana, definidas pela Lei 353/92, induzindo à invasão e ao parcelamento irregular.</p> <p>- As Zonas de Expansão Urbana levaram à homogeneização de situações distintas, em termos de vocação e uso do solo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminar a categoria de Expansão Urbana e definir uma categoria que melhor se adeque às características e usos atuais; • Focalizar o planejamento de acordo com as diversas vocações físicas do ambiente, associadas aos aspectos sócio culturais e históricos.
<p>2 - Muitas terras rurais públicas encontram-se sem nenhum tipo de regularização em relação as ocupações e aos usos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regularizar e definir os usos de acordo com a vocação e aptidão da área.
<p>3 - Falta de articulação entre os diversos setores governamentais no que diz respeito à fiscalização e gestão do território, gerando invasões e usos inadequados em áreas de fragilidade ambiental.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilizar maior articulação entre os órgãos governamentais e definição de usos permitidos em áreas rurais e de proteção ambiental. • Adotar instrumentos e medidas mais eficazes de fiscalização.
<p>4 - Falta de monitoramento, incentivo e apoio técnico ao processo de produção agropecuária, levando à baixa produtividade de diversas áreas rurais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar programas e projetos específicos para incentivar e apoiar a produção agropecuária, como forma de garantir o uso efetivamente rural.
<p>5 - Existência de cascalheiras e dragas de areia, sem os devidos processos de recuperação ambiental.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir áreas propícias a exploração mineral, onde os impactos sejam menores e mais fáceis de serem controlados. • Recuperação das cascalheiras e dos locais de retirada de areia.
<p>6 - Contaminação direta, via lançamento de esgotos e águas pluviais sem nenhum tipo de tratamento, em córregos e nascentes;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Urgência na implantação de estações de tratamento dos esgotos; • Buscar técnicas de tratamento alternativas, como forma de baratear os custos;
<p>7 - Contaminação indireta dos recursos hídricos por fossas negras e depósitos de lixo e entulho.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir áreas próprias para depósito de lixo, e entulhos, bem como tratamento dos esgotos.

b) Questões Específicas - Samambaia

PROBLEMAS	DIRETRIZES
1 – Nascente nas quadras 609 e 611	<ul style="list-style-type: none">• Ampliar a poligonal no Parque Três Meninas;
2 – Nascente do córrego Gatumé, dividindo Setor Norte de Samambaia	<ul style="list-style-type: none">• Criação de Parque do Córrego Gatumé;
3 – Presença de matadouros clandestinos	<ul style="list-style-type: none">• Transferência para Distrito Industrial;
4 – Loteamento irregular em área pública próximo à Vereda.	<ul style="list-style-type: none">• Determinar poligonal para criação de ARIE;1. Retirar população;2. Verificar produtividade estabelecendo uso controlado;• Consultar SEMATEC.
5 – Retirada de cascalho e areia	<ul style="list-style-type: none">• Recuperação das cascalheiras e leitos dos rios danificados pelas dragas;
6 – Presença de clínicas em Chácaras	<ul style="list-style-type: none">• Reconsiderar usos permitidos na Área Rural;
7 – Chácaras sem ligações de energia elétrica	<ul style="list-style-type: none">• Pesquisar junto à TERRACAP situação fundiária precisa;• Aguardar regularização;
8 – Parcelamento irregular Flamboyant.	<ul style="list-style-type: none">• Intensificar fiscalização;
9 – Parque Boca da Mata	<ul style="list-style-type: none">• Construir sede em Samambaia;
10 – Nascentes dentro da área urbana	<ul style="list-style-type: none">• Estipular faixa de preservação;• Criar Praças D'água

VI - FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS

Com base nos resultados da etapa de Leitura da Cidade, foi iniciada a **Terceira Etapa - Formulação de Propostas Preliminares**. Dentre as diversas questões levantadas, foram selecionadas aquelas que caberiam enquanto objeto de Lei Complementar. Foi avaliada a viabilidade técnica de cada uma das diretrizes identificadas na etapa anterior. Foram realizadas reuniões com os órgãos setoriais de governo, para análise conjunta dos diversos aspectos envolvidos nas alternativas de intervenção. Foram pesquisadas experiências realizadas em outras localidades do País, buscando-se soluções inovadoras e adequadas à gestão dos problemas urbanos, que, em linha geral assemelham-se àqueles enfrentados no Distrito Federal.

Foi realizada então, em novembro e dezembro de 1995, a **Quarta Etapa - Apresentação e Discussão das Propostas Preliminares**, que constituiu-se na Segunda Rodada de Reuniões com a Comunidade de Samambaia.

Muitas das questões abordadas representavam a opinião comum da comunidade de Samambaia, tais como a necessidade de criação de áreas de geração de emprego/renda, lazer e encontro social, revisão das normas de uso e ocupação do solo, revisão do sistema viário. Em alguns casos, as opiniões eram divergentes ou mesmo antagônicas. Nestes últimos, procurou-se a transparência da argumentação técnica, apontando-se os aspectos positivos e negativos das alternativas possíveis, sempre prevalecendo o interesse coletivo em detrimento dos interesses particulares. Foram realizadas outras reuniões públicas para discutir assuntos considerados relevantes pela população.

Considerando-se as contribuições advindas da Segunda Rodada de Reuniões com a Comunidade, iniciou-se a **Quinta Etapa - Reformulação de Propostas**. Foi elaborado o **Documento Síntese de Propostas**, que foi distribuído aos órgãos setoriais de governo, bem como às diversas entidades e lideranças comunitárias. A divulgação do Documento Síntese de Propostas, suscitou o encaminhamento de novas análises, sugestões e contribuições complementares, que foram avaliadas e discutidas.

A revisão do Código de Obras e Edificações - COE -, que ocorreu paralelamente à elaboração do PDL, foi oportuna, devido à possibilidade de troca de informações e de adequação mútua de conteúdos.

São apresentadas a seguir as proposições do Plano Diretor Local de Samambaia, acompanhadas das respectivas justificativas e análises complementares.

VI.1 - OBJETIVOS DO PDL DE SAMAMBAIA

Os objetivos básicos do Plano Diretor Local de Samambaia são:

1 - dinamizar a porção territorial formada pelas cidades de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia, localizadas na área central do eixo oeste/sudoeste do Distrito Federal, definido como Zona Urbana de Dinamização pelo PDOT;

2 - viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia sócioeconômica da RA XII;

3 - promover a integração físico-funcional entre Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;

4 - simplificar e racionalizar as normas de uso e ocupação do solo, tornando-as mais adequadas à dinâmica sócioeconômica;

5 - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do poder público;

6 - preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;

7 - racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura;

8 - melhorar a qualidade dos espaços públicos;

9 - racionalizar a circulação viária, definindo-se prioridade ao transporte coletivo e ao pedestre, bem como o reforço à operação do metrô.

VI.2 - DEFINIÇÕES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL - PDOT

Os elementos do meio físico e os rebatimentos de algumas políticas setoriais no mesmo, foram tratados pelo PDOT/96, que definiu alguns indicativos macro, considerados pelo Plano Diretor Local de Samambaia.

De acordo com o macrozoneamento proposto pelo PDOT, a Região Administrativa de Samambaia - RA-XII é composta das seguintes zonas, conforme indicado no Mapa 1:

- **Zona Urbana de Dinamização** - compreende a área já urbanizada e aquela que será urbanizada como de expansão urbana prioritária.

Sobrepõem-se às zonas objeto do macrozoneamento de Samambaia, as seguintes áreas de diretrizes especiais, indicadas no Mapa 1:

- Área Especial de Proteção 4 – de Lazer Ecológico – são aquelas relativas às unidades de conservação de uso sustentável cuja legislação admita atividades de lazer e educação ambiental. Corresponde na RA-XII ao Parque Três Meninas.

- Área Especial de Proteção 2 – Áreas Rurais Remanescentes – são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com dinâmica rural, resguardando o uso agropecuário e agro-industrial, visando a preservação dos recursos naturais existentes. As Áreas Rurais Remanescentes da RA-XII têm as seguintes denominações:

I - ARR Taguatinga

II - ARR Vereda

A Área Rural Remanescente – Taguatinga coincide, no território da RA-XII, com uma parcela da ARIE JK. Localizada ao longo das poligonais da ARR Taguatinga está a Área Perimetral Verde, que consiste em uma estreita faixa de terra estabelecendo a transição entre as áreas de ocupação urbana e rural. O Parque Ecológico Metropolitano também está localizado no interior da ARIE JK, junto ao corredor de atividades, como indicado no Mapa 3.

A ARR Veredas foi assim denominada devido a presença de uma vereda no local, com a presença de mata ciliar, grupos de buritis e nascentes d'água formadoras da bacia do Santo Antônio. O memorial descritivo de criação da cidade já previa um tratamento especial para esta área, situada no extremo sudoeste, como a criação de um parque, a fim de preservar as características locais.

- **Zona Rural de Uso Diversificado** - é aquela na qual poderá ser permitido, além do uso agropecuário, a instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

- **Zona de Conservação Ambiental** - é definida pelo seu caráter de intangibilidade, por encerrar ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, merecendo tratamento visando à sua preservação, conservação ou recuperação. Corresponde na RA-XII ao Parque Boca da Mata.

VI.3 - ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SAMAMBAIA

Para atender aos objetivos de preservar a qualidade do meio ambiente, bem como de racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura, adotou-se como estratégia de ordenamento territorial, a prioridade ao adensamento e consolidação das áreas urbanas já constituídas, preferencialmente à criação de novas áreas. Considerando que as áreas da Zona Urbana de Samambaia, que não são ocupadas pela malha urbana atual, apresentam na sua maioria restrições físico-ambientais, fica definida a criação apenas das áreas necessárias ao atendimento das demandas mais prementes da população, sobretudo de desenvolvimento econômico, social e cultural. São descritas a seguir as propostas para o ordenamento territorial de Samambaia:

a) O Centro Regional

Uma das principais estratégias para a dinamização da porção sudoeste do Distrito Federal, definida pelo PDOT, consiste na criação de um Centro Regional, localizado no “coração” de Taguatinga, estendendo-se entre as Regiões Administrativas de Ceilândia e Samambaia, conforme indicado no Mapa 2.

O Centro Regional, constituir-se-á em um marco referencial para a Zona de Dinamização, visando, principalmente:

- No âmbito global:

- a criação de áreas com porte e características adequados à implantação de atividades regionais diversificadas, preferencialmente aquelas relativas ao desenvolvimento econômico, de comércio e serviços, e relativas a equipamentos comunitários;
- a integração entre as cidades de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia;
- a compatibilização das características de centralidade às condicionantes ambientais existentes, notadamente na Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE - Parque Juscelino Kubitschek e na área definida pelo EIA/RIMA do Entorno Imediato de Ceilândia e Taguatinga;

- No âmbito de Samambaia:

- a dinamização das áreas de influência do metrô;
- a implantação de vias de pedestres ao longo da ligação Ceilândia - Samambaia e nas Áreas Perimetrais Verdes.

b) O Corredor de Atividades

A principal estratégia para a integração física e funcional de Ceilândia, Taguatinga e Samambaia consiste na criação do Corredor de Atividades, constituído por um anel viário que estabelecerá a interligação entre os centros urbanos das três cidades, envolvendo o Centro Regional, conforme indicado no Mapa 2.

Segundo projeções da Secretaria de Transportes, com base na Pesquisa Domiciliar de 1990, o volume total de viagens internas entre as referidas cidades por transporte coletivo, já é maior que aquelas com origem e destino no Plano Piloto, o que reforçou essa estratégia de intervenção.

Em Samambaia, o Anel Viário é composto pela via proposta de ligação entre a Av. Central de Samambaia e a Av. N 3 de Ceilândia, pela Avenida Central, 1ª Avenida Sul e Avenida Leste, e pela via proposta de ligação entre a Avenida Leste e a Quadra QSE de Taguatinga – RA-III.

O Corredor de Atividades será configurado pelo prolongamento da dinâmica própria dos centros urbanos, ao longo do seu percurso, principalmente por meio da diferenciação do uso e ocupação do solo lindeiro, e da priorização do pedestre e do transporte coletivo ou de massa.

c) As Áreas de Desenvolvimento Econômico – ADE

Visando a maior autonomia sócioeconômica da Região Administrativa e em função da forte demanda pela ampliação das condições de implantação de atividades geradoras de emprego e renda, foi definida a criação das Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADE Sul e ADE Oeste, conforme indicado no Mapa 3.

A flexibilização de usos para os lotes da malha urbana, prevista pelo PDL, atende em parte a esse objetivo, não bastando, entretanto, considerando-se a insuficiência dos lotes atualmente disponíveis, e que determinadas atividades são incompatíveis com os demais usos urbanos, em especial o uso residencial.

A localização das Áreas de Desenvolvimento Econômico foi definida segundo os seguintes princípios:

- adequadas condições físico-ambientais do terreno;
- proximidade com vias arteriais de acesso, compatíveis com o trânsito de veículos de carga.

Nas Áreas de Desenvolvimento Econômico não será permitido o uso residencial, com exceção de apenas uma residência para zelador, cuja área máxima não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

d) A Área Rural Remanescente – ARR

As Áreas Rurais Remanescentes foram estabelecidas, pela revisão do PDOT, para viabilizar os usos rural e agro-industrial entremeados nas áreas de ocupação urbana. Pelo PDOT anterior (Lei 353/92), áreas rurais consolidadas, com chácaras produtivas, foram transformadas em áreas de expansão urbana, gerando conflitos, tais como:

- áreas que antes eram produtivas, deixaram de sê-lo, inibindo novos investimentos agrícolas, diante da ausência de parâmetros para previsão quanto ao montante de recursos a aplicar e ao tipo de cultura;
- dificuldade de obtenção de crédito rural;
- interrupção de programas de iluminação rural da CEB, em alguns casos;
- propensão ao parcelamento irregular, de caráter urbano, com fins especulativos.

A ocupação rural nessas áreas, foi adotada para tentar reverter esses conflitos e como estratégia de preservação dos recursos naturais existentes, especialmente os cursos d'água e matas de galeria. A manutenção do uso rural baseou-se também no posicionamento da Secretaria de Agricultura e na reivindicação das associações de produtores da região.

Nas Áreas Rurais Remanescentes os usos agropecuário e agroindustrial são predominantes. Entretanto, por tratar-se de área de ocupação rural localizada em Zona Urbana, serão admitidos alguns usos urbanos, desde que compatíveis com o uso rural, como atividades que necessitem de amplas áreas livres, tais como clubes, escolas, e outras atividades institucionais. Será permitida a instalação de beneficiamento, processamento e comercialização da produção rural. Não serão permitidos o uso residencial exclusivo, o uso industrial (com exceção de agro-indústrias) e atividades poluidoras e ou degradadoras do meio ambiente.

A Área Rural Remanescente superpõe-se à parcela da ÁRIE JK, na Região Administrativa de Samambaia. O PDL de Samambaia define parâmetros de ocupação do solo para a referida área, de forma a garantir a ocupação rarefeita das bordas de chapada. A ocupação do solo relativa às atividades agropecuárias será avaliada pela Secretaria de Agricultura, responsável pela gestão das ARR. Para as atividades não

agropecuárias é definido o potencial máximo de construção correspondente a 10% da área do terreno. São estabelecidos ainda a obrigatoriedade de 75% da área do terreno com solo permeável, e a permissão de no máximo 4 domicílios por fração rural, destinados a apoio ao uso predominante.

Dentro da Área Rural Remanescente, situa-se sítio de interesse arqueológico, mencionado no EIA/RIMA das bordas de Ceilândia e Taguatinga. Entretanto este trecho fica restrito à Região Administrativa de Ceilândia.

e) As Áreas Perimetrais Verdes

As Áreas Perimetrais Verdes consistem em faixas de terra intermediárias entre a malha urbana e as áreas de ocupação rural, destinadas à criação de espaços verdes de uso público, como praças e bosques, onde serão implantados equipamentos para recreação, esportes e mobiliário urbano. A largura dessas faixa será variável em função das características específicas de cada trecho.

A iniciativa de criação dessa categoria de área partiu dos produtores do Núcleo Rural Taguatinga, preocupados com a pressão causada pela proximidade entre as chácaras e as áreas de utilização urbana.

Essa faixa de transição constitui-se, pois, em uma estratégia de proteção das chácaras em geral e da ARIE JK, contra invasões, queimadas, depósito de lixo e entulho, ao mesmo tempo que oferece à cidade novas áreas de lazer, uma das maiores demandas da comunidade de Ceilândia.

A ocupação das áreas Perimetrais Verdes poderá ocorrer de forma gradativa, sendo que os contratos de arrendamento das chácaras da ARR Taguatinga observarão a garantia de disponibilidade dessa faixa, na medida em que for solicitado pelo poder público.

Em Samambaia a Área Perimetral Verde está localizada ao longo da poligonal da ARR Taguatinga e sua largura será variável de acordo com as peculiaridades físicas de cada local. No trecho localizado entre as Quadras 625, 425, a 1ª Av. Norte e as Quadras 427 e 629, a Área Perimetral Verde será alargada, sendo criado o Parque Gatumé.

f) As Unidades de Conservação

As unidades de conservação da Região Administrativa de Samambaia, são:

- Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE - Parque Juscelino Kubitschek, criada pela Lei nº 1.002 de 02.01.96. abrange as microbacias dos córregos Cortado e Taguatinga, até a confluência deste com os córregos do Valo e Gatumé. Parque Ecológico Metropolitano, que margeia o corredor de atividades no trecho em que cruza a ARIE JK.

- Parque Boca da Mata – Criado pelo Decreto n.º 13.244, de 07.06.91, localiza-se na porção sudeste de Samambaia - RA XII, avançando também em Taguatinga – RA III. Possui como valor natural preponderante as nascentes do Córrego Taguatinga e campos de murundus.

- As unidades de conservação são disciplinadas por legislação específica, cabendo à Secretaria de Meio Ambiente, Tecnologia e Ciência - SEMATEC - a elaboração de planos de zoneamento e manejo de cada uma delas.

VI.4 - SISTEMA VIÁRIO

A análise da realidade de Samambaia indicou que a otimização da circulação viária visando a melhoria do Transporte Coletivo deveria ser uma das principais estratégias de intervenções do PDL.

Foram considerados três grandes tópicos para melhor compreensão do universo a ser tratado:

A - Sistema de Transporte Público de Passageiros - STPP- que levou em consideração as diretrizes do PDOT e as proposições do *SISTEMA INTEGRADO* do DMTU e suas articulações com o Metrô.

B - Sistema de Circulação - SC - que estabeleceu uma hierarquização funcional para as vias, a prioridade na circulação para o transporte coletivo e as modificações na circulação de veículos de um modo geral.

C - Sistema Viário - SV - que formulou as propostas e estratégias para viabilizar os dois Sistemas anteriores. Consiste na reformulação ou acréscimo na malha viária existente com vistas a melhorias na circulação e no transporte.

A - SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASSAGEIRO - STPP

O modelo operacional tronco-alimentador está baseado em uma rede operacional integrada onde linhas alimentadoras/distribuidoras atendem a um terminal de integração que por sua vez absorve os passageiros em linhas troncais para finalmente levá-los a um itinerário desejado.

Na rede integrada concebida pelo DMTU, as linhas troncais que atendem o Plano Piloto, também farão a coleta dos passageiros nas cidades satélites, sendo que a concentração da rede alimentadora/distribuidora ficará localizada no Plano Piloto.

Serão utilizadas linhas troncais expressas no intuito de reduzir o tempo de percurso nas horas de pico.

Será adotada a integração tarifária, através de um sistema único de bilhetagem, com a utilização de equipamentos adequados de forma a favorecer a integração aberta.

O Eixo Oeste do sistema compreenderá as cidades de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Brazlândia e Guará, representando 51% da população do DF. Está estruturado em quatro corredores de transportes: a EPTG, a EPCL, a EPNB e o Metrô.

Para o Eixo Oeste os modos ônibus e metrô operam como troncais e o modo ônibus absorverá, ainda, as funções de alimentadoras/distribuidoras e circular local.

Serão criados lotes para terminal de integração de ônibus-metrô, juntos às estações 31-Furnas, 33-Centro Urbano e junto à futura estação n.º 35 que deverá estar localizada no Subcentro Oeste. Deverá ser criada a estação n.º 34 nas Quadras 100 Ímpares, cujo trecho está compreendido entre as QNs 103 a 115, e terá as mesmas características da estação n.º 32 das Quadras QNs 104 a 122 pares. Serão também criados lotes para terminal de ônibus urbano próximo às quadras QN 433 e QR 527.

O sistema de metrô, que em Samambaia é de superfície, circulará paralelo à área de servidão da linha de transmissão de Furnas. A transposição dos veículos na Avenida Leste dá-se por meio de uma passagem subterrânea. O mesmo acontecerá para a futura via a ser criada ligando a 1.ª Avenida Norte à 1.ª Avenida Sul (ver mapa 4).

A transposição do metrô com todas as avenidas da cidade durante a expansão da metrovia deverá ocorrer por trincheira ou subterrâneo, de forma a permitir a integração das áreas norte e sul da cidade através da malha urbana e viária, das ciclovias e passagens de pedestres.

B - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO -SC

Segundo o grau de hierarquia funcional as vias passarão a ter as seguintes categorias:

Vias Interurbanas ou rurais: são aquelas que ligam duas cidades ou dois pontos de uma área conurbada, permitindo o tráfego livre e o desenvolvimento de velocidade.

Vias urbanas: abertas ao tráfego dentro da cidade, se dividem em:

1- Vias Principais ou Arteriais: são aquelas de maior importância e estruturadoras da malha urbana da cidade, podendo ser de dois tipos:

- **avenidas de atividades:** caracterizam-se pela função de acessibilidade às atividades lindeiras, onde é conferida prioridade ao transporte coletivo ou de massa e à circulação de pedestre, não sendo facilitado o desenvolvimento de velocidade.
- **avenidas de circulação:** caracterizam-se pela função de passagem e pelo tráfego fluido de veículos.

2- Vias Secundárias ou Coletoras: são aquelas que coletam ou distribuem o tráfego entre as vias locais e principais.

3- Vias Locais: são aquelas localizadas no interior das quadras apresentam tráfego lento, baixa velocidade e dão acesso direto às unidades imobiliárias.

C- SISTEMA VIÁRIO

São definidas as seguintes diretrizes de intervenções no Sistema Viário :

a) Interurbano ou rural

- criar vias marginais ao longo das vias arteriais, permitindo o acesso seguro às atividades lindeiras e mantendo suas características de vias interurbanas;

- reservar área nas laterais das vias arteriais, para ampliação futura;
- dotar a DF-180 de condições favoráveis para interligação das rodovias BR 060 e BR 070, absorvendo todo o tráfego rodoviário e de veículos pesados, evitando interferência com as vias urbanas de Samambaia;
- dotar a BR-060 de condições técnicas para permitir a ligação viária entre a Avenida Central de Samambaia e a Avenida Central do Recanto das Emas - RA XV.

b) Principal ou Arterial

- alteração e adaptação das vias componentes do Corredor de Atividades, por meio de implantação de canaleta central ou pista exclusiva para transporte coletivo ou de massa;
- criação de via de ligação entre a Av. Central de Samambaia e a Av. N-3 de Ceilândia;
- criação de via de ligação entre a Av. Leste de Samambaia e a Quadra QSE de Taguatinga, RA-III;
- complementação da 3ª Avenida Oeste até a 2ª Avenida Norte;
- criação de uma via que fará a ligação entre a 1ª Av. Norte, entre as quadras 206 e 208, à 1ª Av. Sul, entre as quadras 108 e 110;
- criação de estacionamentos localizados ao longo das avenidas;
- prolongamento da Avenida Central de Samambaia até a Avenida Central do Recanto das Emas;
- alteração das vias localizadas ao norte da ADE Sul.

c) Secundário

- criação de novas vias de ligação entre as avenidas e as vias secundárias das quadras;
- criação de vias de ligação entre as quadras, no sentido leste-oeste;
- interligação das áreas sul e norte de Samambaia, atravessando a faixa de domínio das linhas de transmissão de Furnas, com a criação de novas ciclovias e revisão do trajeto projetado.

D - ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

O PDL de Samambaia define as seguintes estratégias relacionadas à política de estacionamentos públicos :

- evitar a criação de grandes áreas de estacionamento público, principalmente nas áreas centrais, como forma de restringir o uso do transporte individual e preservar as áreas públicas para o convívio social;
- exigência de construção de estacionamento de veículos no interior dos lotes, de acordo com o porte e o tipo da atividade a ser realizada nos mesmos, segundo critérios de Pólos Geradores de Tráfego;
- estímulo à construção de garagens, não computando as áreas destinadas às mesmas no cálculo da área máxima de construção permitida para o lote.

VI.5 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Os levantamentos realizados permitiram a constatação de um elevado índice de irregularidades com relação ao uso e à ocupação do solo na cidade. Verifica-se que a multiplicidade de normas, complexas, pontuais e desarticuladas entre si, é uma das principais causas do não cumprimento das mesmas.

Visando a simplificação, 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, àquelas necessárias ao bem estar da coletividade e à preservação do meio ambiente.

Foram adotados os seguintes parâmetros urbanísticos básicos:

- critérios de incomodidade para o controle do uso do solo - 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 permeável, em função do tamanho do lote;
- afastamentos obrigatórios - exigência de afastamentos das divisas dos lotes, somente para atender critérios tecnicamente justificáveis;
- quantidade de vagas para estacionamento de veículos - exigência de número mínimo de vagas, de acordo com a atividade a ser desenvolvida 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 e a altura das edificações não são predeterminados, sendo resultante dos outros parâmetros, de forma a permitir uma

maior liberdade na concepção dos projetos arquitetônicos e a diversidade na produção da paisagem urbana.

Foi suprimida a exigência, constante das NGBs 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.

VI.5.1- USO DO SOLO

As normas urbanísticas anteriores amarravam os usos e atividades permitidos nos lotes. Constantemente a Administração Regional via-se impossibilitada de aprovar a realização de uma atividade em determinado lote, simplesmente por que 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 sócioeconômica atual. Passam a ser definidas apenas as atividades que não podem ocorrer nas diferentes categorias de lote por uso definidas segundo o “critério de incomodidade” em concordância com a localização dessa atividade na malha urbana e o porte da via.

a) O Critério 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 do uso não residencial são classificadas em atividades incômodas, que são aquelas que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial. Determinadas atividades ocupando uma área de até 50 m² são consideradas atividades não incômodas.

Os níveis de incomodidade, listados no Anexo II, 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.

b) As Categorias de Lotes Por Uso

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

Foram estabelecidas quatro categorias de lotes, por grau de restrição de atividade e discriminada no Anexo II do Projeto de Lei:

- lotes da categoria L0 – de maior restrição: são aqueles localizados no interior das quadras, servidos por vias locais;
- lotes da categoria L1 – de média restrição: são aqueles voltados para vias secundárias, entrequadras e praças;
- lotes da categoria L2 – de menor restrição: são aqueles localizados nas áreas de Centro, nas avenidas principais e nas áreas onde se pretende manter e incentivar a implantação de atividades mais diversificadas;
- lotes da categoria L3 – com restrição a residência: são aqueles localizados nos setores de Indústrias e na Área de Desenvolvimento – ADE– Sul , áreas de fácil acesso por vias arteriais.

Nos Lotes de Maior Restrição - L0 -, além do uso residencial, serão admitidas atividades do uso não residencial classificadas como “não incômodas”, de acordo com o porte e o tipo. Considerando a característica predominantemente residencial do interior das quadras de Samambaia, a aprovação de atividades não incômodas estará

condicionada à anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, conforme previsto no Anexo III. Entretanto, os proprietários ou ocupantes dos lotes de categoria L0, lindeiros à via local do conjunto onde foi aprovada a instalação de atividades incômodas, considerando-se prejudicados, poderão recorrer ao Conselho Local de Planejamento – CLP.

Os lotes de Média Restrição – L1 permitirão as atividades dos lotes categoria de uso L0 e L1.

Os lotes de Menor Restrição – L2 permitirão as atividades dos lotes categoria de uso L0, L1 e L2.

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

Os lotes com Restrição a Residência – L3 permitirão as atividades dos lotes de categoria de uso L0, L1, L2 e L3, salvo o uso residencial, onde será permitida apenas uma residência de zelador, ocupando a área máxima definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Nos lotes lindeiros ao Corredor de atividades, cinquenta por cento da área do lote, no pavimento térreo, serão destinadas ao uso não residencial, sendo proibido o uso para estacionamento ou garagens.

c) Os Critérios Excepcionais 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 e hierarquia viária. Em todos os casos é necessária a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, conforme especificado no Anexo III. Não é admitida a instalação de atividades de alta incomodidade em lotes de categorias L0 e L1.

VI.5.2 - OCUPAÇÃO DO SOLO

a) O 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 compatibilizados no cálculo dos coeficientes de aproveitamento correspondentes, indicados na listagem constante do Anexo VI do Projeto de Lei.

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 pretende viabilizar perfis urbanos diversificados.

A adoção de maiores coeficientes e, portanto, maiores densidades construtivas, nas áreas centrais e ao longo das avenidas de maior hierarquia, responde à diretriz constante do PDOT, de reforço à centralidade própria de cada cidade, como marco referencial para os seus cidadãos.

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 Edificações do DF.

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 real utilidade dos 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, e as consideradas essenciais e estratégicas, como as áreas de garagem, cuja implantação se deseja 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 (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 Código de Edificações.

Os coeficientes de aproveitamento de unidades imobiliárias criadas em áreas de novos projetos urbanísticos serão definidos por estes. O Plano Diretor Local estabelece um coeficiente de aproveitamento máximo para cada uma das áreas de 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.

Os coeficientes de aproveitamento adotados são:

- **Coeficiente 6** : adotado para o Centro Urbano;
- **Coeficiente 4** : estabelecido para o Subcentro Oeste, para os lotes voltados para o corredor de atividades, na Av. Central de Samambaia e os lotes das avenidas voltadas para o Centro Urbano;
- **Coeficiente 3.5** : adotado para os lotes do tipo H-4;
- **Coeficiente 3** : estabelecido para a maioria dos lotes voltados para as vias principais;

- **Coefficiente 2** : adotado para todos os lotes de categoria L0 e L1, localizados no interior das quadras;
- **Coefficientes 0,8** : adotado para o Setor de Mansões Sudeste e para o Complexo de Furnas;

b) A Taxa de Permeabilidade do Solo

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

Nos períodos de chuvas, principalmente nas áreas mais consolidadas e urbanizadas de Samambaia, os cidadãos se deparam com os transtornos causados por enxurradas. Em cidades mais antigas, em outros estados, o problema tem freqüentemente 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.

O Instituto de Ecologia e Meio Ambiente – IEMA – indica , como situação ideal , que 30% de toda cidade seja permeável . Este percentual foi adotado como diretriz para os projetos de urbanização das áreas públicas.

A taxa de permeabilidade do solo, definida em conjunto com a SEMATEC, é estabelecida proporcionalmente à área do lote, conforme discriminado a seguir:

ÁREA DO LOTE	TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
até 200,00 m ²	não será exigida
acima de 200,00 até 400,00 m ²	10 %
acima de 400,00 m ² até 2.000,00 m ²	20 %
acima de 2.000,00 m ²	30 %

Para os lotes cujas normas anteriores previam taxas de ocupação superiores àquelas resultantes da aplicação da taxa de permeabilidade do solo, esta será correspondente à ocupação anterior, não ferindo direitos adquiridos. Nos lotes voltados para as vias do corredor de atividades, não é exigida a taxa de permeabilidade do solo, de forma a viabilizar uma melhor constituição e configuração dessas vias, que se deseja dinamizar.

c) Os 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 identifica, basicamente, dois tipos de situações relacionadas aos afastamentos obrigatórios: aqueles relativos à logradouros públicos e aqueles relativos a lotes vizinhos.

- **Afastamento das divisas voltadas para logradouros públicos:**

Foi estabelecida a fórmula abaixo, que condiciona o afastamento obrigatório à largura da caixa da via para a qual o lote está voltado. Esta fórmula define também uma proporção direta entre o afastamento e a altura da edificação, de tal forma que para edificações mais altas é necessário um maior afastamento da divisa do lote, conforme indicado no croqui do Anexo V.

$$af = \frac{(h - 5)}{\text{tg } 60^\circ} - d$$

onde, af = afastamento obrigatório
h = altura da edificação
d = distância entre o meio-fio oposto e a divisa do lote.

Considerando que algumas vias de Ceilândia são muito largas, o resultado da aplicação da fórmula acima poderá ser negativo. Neste caso não será exigido o afastamento.

- **Afastamento das divisas voltadas para lotes vizinhos**

Nas divisas com lotes vizinhos, somente será exigido o afastamento quando houver abertura de vãos, conforme descrito a seguir :

- **Em fachadas com aberturas de vãos de iluminação e aeração:**

Para edificações de até 3 (três) pavimentos, o afastamento obrigatório será de 1,50 m (uma metro e cinquenta centímetros), que corresponde ao estabelecido pelo Código Civil. Para edificações com mais de três pavimentos, deverá ser seguida a fórmula apresentada a seguir, que vincula o afastamento ao número de pavimentos. Assim, quanto maior a altura da edificação, maior o afastamento, favorecendo a iluminação e a ventilação dos pavimentos inferiores.

$$Af = 1,5 + b + 0,25(n-1)$$

onde, af = afastamento obrigatório
b = coeficiente específico da localidade
n = número de pavimentos.

Será permitido o escalonamento dos afastamentos na edificação, ou seja, o cálculo será feito para cada pavimento.

O coeficiente “b” permite a diferenciação de afastamentos, de acordo com as características da área na qual se localiza o lote, bem como da concepção do projeto urbanístico. Para as áreas já consolidadas de Samambaia, o coeficiente “b” será igual a 1 (um). Para os projetos urbanísticos de novas áreas urbanas, o coeficiente “b” será estipulado em documento que acompanhe o respectivo projeto.

- Em fachadas com aberturas de vãos só de ventilação:

Será adotado o afastamento mínimo exigido pelo Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

Em alguns casos particulares, em função da passagem de redes das concessionárias de serviços públicos, é estabelecido um afastamento, considerado área “non-aedificandi”. Em Samambaia, os lotes servidos por esgoto condominial, cuja rede seja interna ao lote, a faixa não edificável é de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) a partir do eixo de passagem da mesma.

d) A Quantidade Mínima de Vagas de Estacionamento de Veículos

A quantidade de vagas para estacionamento de veículos será exigida em função da atividade a ser desenvolvida no lote, conforme indicado no Anexo V. 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 “pólos 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 “pólos geradores de tráfego” - P1, P2, e P3, em função da área do lote (ver Anexo V).

Os casos em que as normas anteriores não exigiam vagas no interior do lote, como o comércio local das entrequadras, ficam isentos desse parâmetro, conforme indicado na listagem do Anexo VI do Projeto de Lei.

e) A Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Com os levantamentos realizados, verificou-se que um percentual significativo dos lotes, anteriormente destinados a residência unifamiliar, são utilizados por mais de uma família, principalmente nas áreas de baixa renda. Esse quadro é reflexo do grave contexto econômico e social do Distrito Federal e do País, não podendo ser ignorado no planejamento urbano.

Assim, nas quadras que apresentavam baixa densidade populacional, será permitida a implantação de até dois domicílios por lote, conforme indicado no Anexo VI do Projeto de Lei. Em Samambaia o total de habitações unifamiliares que passarão a permitir até dois domicílios é de 32.140 lotes.

*7
mesmo no
norma.*

f) Os 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, resultante da forma de ocupação das unidades imobiliárias, 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, conseqüentemente, com 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 intensos;

Os parâmetros urbanísticos de caráter específico a cada projeto em particular, como tratamento de divisas, guarita, tratamento de fachadas, acessos, etc., não serão objeto do Plano Diretor Local, sendo definidos nos respectivos projetos urbanísticos.

VI.6 – DESENHO URBANO

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 e de manutenção, bem como a prioridade ao pedestre:

- ocupar racional e equilibradamente 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 para recreação 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;

Além das novas áreas definidas no Ordenamento Territorial, o Plano Diretor Local estabelece diretrizes para as áreas identificadas no interior da malha urbana de Samambaia, que necessitam de intervenções. Essas áreas, que serão, também, objeto de projetos urbanísticos especiais, são indicadas a seguir.

a) Área do Centro Urbano e Subcentro Oeste

As áreas constituídas pelo Centro Urbano I, formado pelas quadras 101, 102, 201, 202, 301 e 302, e Centro Urbano II, formado pelas quadras 117 e 119, passam a denominar-se Centro Urbano e Subcentro Oeste, respectivamente. Estas áreas serão objeto de projetos urbanísticos a serem desenvolvidos com a participação da comunidade local e aprovados pelo Conselho Local de Planejamento. Para o desenvolvimento desses projetos foram definidas as seguintes diretrizes:

- Complementação das atividades urbanas adequadas à função de centralidade e integração ao corredor de atividades;
- Integração da malha urbana existente com os centros a serem projetados, proporcionando livre circulação aos pedestres;
- Implantação de equipamentos considerando a demanda da cidade;
- Diversificação das atividades a serem implantadas;
- Priorização do transporte coletivo;
- Destinação de, no mínimo, 50% da área de cada lote ao uso não residencial;
- Desenvolvimento do uso habitacional coletivo, de forma a garantir a animação da área em todas as horas do dia;
- Adoção de coeficientes de aproveitamento de (6) seis para o Centro Urbano e (4) quatro para o Subcentro Oeste com o objetivo de gerar marcos referenciais para a cidade;
- Incentivo às atividades de comércio e serviços através da classificação dos lotes como categoria uso L2, com proibição apenas das atividades de alta incomodidade.

b) Áreas Livres de Uso Público (ELUPs) e Entrequadras

As áreas livres existentes entre os conjuntos residenciais e os espaços livres dentro das quadras, projetadas para abrigar atividades de encontro social e apoio ao uso residencial das quadras lindeiras, possuem algumas falhas de projeto, o que prejudica a integração da malha urbana. Como consequência temos espaços pouco atrativos para a população, que são freqüentemente invadidos. Prevendo a eliminação de espaços ociosos dentro da cidade deverão ser elaborados projetos urbanísticos especiais, que poderão adotar soluções morfológicas diferenciadas para cada caso desde que atendidas as seguintes diretrizes:

- Urbanização, com criação de equipamentos que necessitam de áreas específicas, cuja demanda não foi atendida no planejamento original (terminais rodoviários, distrito de limpeza, etc);
- Estacionamento de veículos;

- Abertura de vias;
- Criação de unidades imobiliárias de categoria L0.

Serão realizados projetos urbanísticos para cada quadra, com a participação da comunidade envolvida, que definirá a alternativa a ser adotada para cada caso.

c) Quadras QN 103 a 115 e QN 121 a 127

As áreas localizadas entre a faixa de domínio da linha de transmissão de Furnas e as quadras descritas acima serão parceladas com a finalidade de se criarem habitações, áreas de lazer e recreação, como quadras de esporte, parques infantis e praças arborizadas. Estes lotes terão categoria de uso L1 e coeficiente de aproveitamento igual a (3) três, possibilitando o uso comercial, institucional e, principalmente, o residencial, obedecendo aos critérios de otimização da infra-estrutura implantada, uma vez que Samambaia não dispõe de áreas para expansão no seu entorno.

d) Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Sul e ADE Oeste

Os setores de Mansões Sul e Sudoeste deverão ser transformados em Área de Desenvolvimento Econômico Sul a fim de aumentar a oferta de emprego para a grande demanda de mão-de-obra disponível gerando renda para a cidade.

Esta área foi definida a partir de sua localização, perto da BR-060, compatível com o trânsito de veículos de carga que facilita o abastecimento e escoamento da produção.

Deverá também ser criada a ADE Oeste onde está instalada atualmente a ETE – Estação de Tratamento de Esgoto de Samambaia, que deverá ser ampliada para atender à futura demanda. Os lotes corresponderão à categoria L3 com restrição à residência. Nos lotes lindeiros ao córrego Melchior serão proibidas atividades com natureza de incômodo ambiental relativa à geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores.

e) Parque Gatumé

Localizada dentro da área urbana, possui como características físicas a fragilidade do solo hidromórfico, decorrente das nascentes d'água que alimentam o córrego Melchior, e a presença de mata ciliar.

É uma área bastante degradada pela ação do homem e que requer atenção cuidadosa por estar situada entre as quadras 425 e 427 do setor norte de Samambaia.

A criação do parque será objeto de projeto urbanístico e paisagístico com a finalidade principal de preservação da área, evitando com isso as ocupações irregulares.

f) Faixa Central de Integração

Será objeto de projeto urbanístico especial decorrente do remanejamento e compactação das linhas de transmissão de Furnas. Deverá ocupar o espaço longitudinal entre as áreas norte e sul da cidade para a criação de lotes residenciais, comerciais e institucionais atendendo à demanda por habitação do Distrito Federal e diminuindo o vazio urbano atual que é a área de servidão de Furnas.

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.

Recomenda-se que seja posteriormente estudada a viabilidade de canalização dos recursos, arrecadados na aplicação desses instrumentos na Região Administrativa XII, em um fundo próprio desta RA, de modo que tais recursos sejam revertidos em benefício da mesma.

A espacialização da implementação de tais instrumentos em Samambaia é especificada no PDL, conforme indicado a seguir.

a) 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 VI do Projeto de Lei. 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 um coeficiente de ajuste "y". Considerando que Samambaia localiza-se na Zona de Dinamização Urbana e que o perfil econômico-social da cidade comparado à Taguatinga e Ceilândia demonstra carência, foi adotado um valor de y relativamente baixo: 0,1 (hum décimo), a fim de incentivar a geração de renda na Região Administrativa RA XII.

b) 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 coletiva e posto de abastecimento de combustível.

A atividade habitação coletiva acontece em praticamente toda a cidade nos lotes tipo HC e H4. Pretende-se desestimular a ocorrência de condomínio edilício apenas no Setor de Mansões Sudeste, onde é permitido o condomínio urbanístico.

No caso dos postos de abastecimento de combustíveis a outorga será cobrada também com a finalidade de desestimular a propagação da atividade dentro da malha urbana, devido a quantidade e velocidade com que esta vem ocorrendo; ao mesmo tempo se estimulam outras atividades geradoras de renda.

c) Operação Urbana

A adoção da Operação Urbana foi estabelecida com vistas à viabilização das propostas relativas às intervenções no meio urbano, especialmente para a implantação dos projetos urbanísticos especiais.

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.

d) 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.

e) Edificação Compulsória

É adotado o instrumento da edificação compulsória para os lotes localizados na Área do Centro Regional, que se deseja dinamizar, e para os grandes lotes da malha urbana não edificados ou sub-utilizados, objetivando-se evitar a especulação imobiliária.

VI.8 - CONCLUSÃO

As propostas foram consolidadas no texto do Projeto de Lei Complementar, submetido a Audiência Pública em 19 de setembro de 1998, no salão da Casa da Cultura do Parque Três Meninas.

Antes da Audiência Pública, a Administração Regional de Samambaia recebeu as contribuições da comunidade, representada por seu Conselho Local de Planejamento, através de duas reuniões para aprovação das diretrizes propostas no PDL. Houve também a contribuição de órgãos setoriais do GDF com representantes da Secretaria de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMATEC, Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – IPDF e Fundação Zoobotânica, além de Representantes de Prefeituras Comunitárias, Associação Comercial e Industrial e Associação dos Produtores Rurais de Taguatinga – APRONTAG. As reuniões realizaram-se nos dias 21 e 23 de julho de 1998 no Parque Três Meninas.

A apreciação do Plano Diretor de Samambaia pelo Conselho Local de Planejamento Territorial e Urbano do DF – CONPLAN, realizou-se no dia 8 de julho de 1998 no Salão Nobre do Palácio do Buriti, com a presença de técnicos do IPDF e da RA XII, que aprovaram o PDL por todos os Conselheiros presentes.

Foram realizados estudos técnicos paralelos e de suporte às proposições do PDL, tais como projeções populacionais, avaliação da capacidade de infraestrutura básica e equipamentos públicos, cujos resultados são apresentados nos itens seguintes.

Após a conclusão da **SEXTA Etapa** – Elaboração do Projeto de Lei o Exmo Sr. Governador do Distrito Federal assinou a mensagem de encaminhamento do Plano Diretor Local de Samambaia, em dezembro de 1998, enviando à Câmara Legislativa do Distrito – CLDF, o que constitui-se na **SÉTIMA Etapa**.

REVISÃO DO PROJETO DE LEI

O Projeto de Lei e seus respectivos anexos retornaram da Câmara Legislativa ao IPDF no dia 19/03/99, para revisão das diretrizes e parâmetros urbanísticos referentes, dentre outros, à Faixa Central de Integração, que alterou a projeção populacional da cidade.

A revisão do Projeto foi realizada em conjunto com os técnicos do IPDF e da Administração Regional de Samambaia, que apresentaram à comunidade em Audiência Pública no dia 11/11/99, no auditório do Centro de Ensino Especial sito à QS 303.

Foram acrescidos e modificados os seguintes itens:

- **PROJETO DE LEI**

Seção III – Do Uso do Solo das Áreas de Novos Projetos Urbanísticos - inclusão do art.50 – criação da Faixa Central de Integração;

Capítulo V – Das Diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano – inclusão do art.96 dos parâmetros urbanísticos adotados.

Capítulo IV – do Sistema Viário – revisão da nomenclatura de algumas vias e inclusão da seção V que trata do sistema de transporte de massa (metrô).

Capítulo III – Da Ocupação do Solo Urbano, Seção II – Da Taxa de Permeabilidade do Solo – alteração das dimensões dos lotes conforme a Lei Complementar n.º 73/98 de 27/01/98, que alterou a NGB 149/88 de Samambaia.

Capítulo II – Da Outorga Onerosa, Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – diminuição do coeficiente de ajuste de 0,2 (dois décimos) para 0,1 (um décimo) e dispensa da cobrança da ODIR para todos os lotes categoria de uso L0.

Capítulo II – Da Outorga Onerosa, Seção II – Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso – será cobrada apenas para Postos de Abastecimento de Combustíveis- PAC e habitações coletivas- HC.

Foi retirada a proposta de complementação das Quadras 100 pares do Projeto de Lei, por ter sido aprovada pelo Decreto n.º 20.662, de 01/10/99 pela URB 58/99.

- ANEXO V – VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTOS PARA PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Revisão das tabelas de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal (Decreto n.º 19.915, de 17/12/98), bem como a inclusão de faixas intermediárias de vagas.

- ANEXO II – LISTAGEM DE ATIVIDADES INCÔMODAS

Substituição pela nova tabela de atividades aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06/03/98.

um determinado número de lotes habitacionais ou, no qual, será permitida maior densidade urbana ?

O estudo que estamos apresentando tem por objetivo responder à segunda formulação, na qual repetimos: *a variável população é consequência das políticas públicas?*

B - METODOLOGIA

A estimativa concentra-se inicialmente em definir a população de saturação da área em estudo, considerando-se o nível das intervenções e posteriormente, qual a trajetória provável da variável para atingir esta saturação.

A população de saturação é quantificada a partir das possibilidades de ocupação do espaço físico, considerando-se seu potencial construtivo, o suporte da infra-estrutura existente e as condições político-sócio-econômicas da população alvo deste estudo. A trajetória dessa população é então delineada em função do comportamento histórico, das mudanças previsíveis deste comportamento, balizando-se esta dinâmica em função de indicadores de regiões similares bem como do seu comportamento previsto a partir da dinâmica da população do Distrito Federal.

Considerando-se as intervenções urbanísticas previstas no PDL, a primeira alteração quantificável, no horizonte deste plano, consistiu-se no número de domicílios por setor, fortemente alterado pelas ações a serem implementadas.

Assim sendo, função do número de habitantes por domicílio (registrado na última Contagem de População, 1996/IBGE) e do estoque de domicílios ofertados, foi possível determinar o nível da população de saturação que a cidade poderá vir à atingir.

O passo seguinte do estudo consistiu em se determinar em que período de tempo a população poderia atingir este contingente, o que significa, em outras palavras, responder à pergunta: *em quanto tempo a população ocupará o novo estoque domiciliar definido pelo planejamento ?*

A curva logística foi utilizada então para se projetar o período de tempo aproximado no qual a população atingirá o nível de saturação correspondente à assíntota da curva.

C - CONCLUSÃO

Considerando-se a carência habitacional no território, principalmente a demanda por lotes residenciais nas faixas de renda alvo das intervenções propostas neste PDL, considerado-se ainda a pressão exercida pelo contingente populacional morador no entorno do Distrito Federal sobre este (salvo ressalva, em sua grande maioria detentores de postos de trabalho no DF); como conclusão geral, o estudo indica que a população

da cidade de Samambaia poderá voltar a crescer sob taxas muito próximas daquelas que se verificaram quando de sua implantação.

Assim, o estudo aponta como horizonte provável para ocorrência da ocupação habitacional ofertada, seja pelo maior adensamento e/ou novos lotes, o ano de 2026. Apresenta-se em anexo a distribuição dessa população de saturação por quinquênio para o período de 2000 à 2026.

É importante ressaltar que uma estimativa de população para fins de planejamento consiste, mais do que na determinação de um ponto, ou de um número preciso, no mapeamento de um entorno, dentro do qual as ações de planejamento serão as mesmas, qualquer que seja o ponto exato em que a variável venha a efetivamente situar-se, assim sendo, o resultado de uma projeção de população, não deve ser interpretado como uma estimativa - no sentido exato da palavra - mas como um indicativo de um marco de tendência, dentro de cujo espectro a variável terá alta probabilidade de situar-se e, portanto, o planejamento poderá orientar-se na direção delineada.

Tabela I
Novos Projetos e Áreas Adensadas
Número de Domicílios de Saturação e População Equivalente
Samambaia – 1999.

NOVOS PROJETOS	NÚMERO DE DOMICÍLIOS DE SATURAÇÃO	POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO
QUADRAS 100 PARES 10 lotes - Habitação Coletiva 28 lotes - H. Unifamiliar/Comercial	1.088 28	5.400
QUADRAS 100 ÍMPARES Habitação Coletiva 30 lotes - H. Unifamiliar/Comercial	896 30	3.926
SETOR DE MANSÕES SUDESTE 129 lotes (2 domicílios. x lote) 33 lotes (6 domicílios. x lote)	258 198	1.933
CENTRO URBANO Área de 880.000 m ² Densidade bruta 500 hab./ha	*	44.000
SUBCENTRO OESTE Área de 244.000 m ² Densidade bruta 500 hab./ha	*	12.200
FAIXA CENTRAL 4.900 lotes Hab. Unifamiliar Lotes tipo L1 –área 294.700 m ² Densidade bruta 300 hab./ha Lotes tipo L2 –área 359.000 m ² Densidade bruta 500 hab./ha	4.900 * *	47.567
ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUL - A D E - SUL	408	1.730
ADENSAMENTO		
Habitação Unifamiliar	33.539	142.205
Habitação Coletiva e/ou Habitação e Comércio	33.842	143.490

FONTE: Plano Diretor Local- PDL-DIPRO/PDF.

NOTA: (1) Adensamento em 50% das Habitações Unifamiliares existente.

(2) Adensamento em 80% dos lotes de Habitações Coletiva e/ou Habitações Mistas (HU + Comércio)

(*) Cálculo de ocupação a partir de densidade.

TABELA II - DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO
 SAMAMBAIA - PDL 1999
 Interpolation and Extrapolation of Index
 Using a Logistic Function.

Item or year	Index value	Year	Index	Year	Index
Asymptotes:					
		1999,00	204242,08	1999,00	204242,08
		2000,00	220505,03	2004,00	289765,84
Lower	1000,00	2001,00	237292,33	2009,00	377079,08
Upper	600000,00	2002,00	254505,86	2014,00	452380,88
		2003,00	272036,32	2019,00	508438,89
Input values					
		2004,00	289765,84	2024,00	545766,74
		2005,00	307571,00	2029,00	568812,00
1991,00	127431,00	2006,00	325326,29	2034,00	582381,38
1996,00	157341,00	2007,00	342907,59	2039,00	590149,37
1999,00	158000,00	2008,00	360195,62	2044,00	594524,73
2026,00	559792,00	2009,00	377079,08	2049,00	596966,69
		2010,00	393457,37	2054,00	598322,62
		2011,00	409242,69	2059,00	599073,37
		2012,00	424361,51	2064,00	599488,40
		2013,00	438755,34	2069,00	599717,62
		2014,00	452380,88	2074,00	599844,17
		2015,00	465209,55	2079,00	599914,01
		2016,00	477226,61	2084,00	599952,56
		2017,00	488429,79	2089,00	599973,82
		2018,00	498827,86	2094,00	599985,56
		2019,00	508438,89	2099,00	599992,03
		2020,00	517288,60	2104,00	599995,60
		2021,00	525408,68	2109,00	599997,57
		2022,00	532835,29	2114,00	599998,66
		2023,00	539607,63	2119,00	599999,26
		2024,00	545766,74	2124,00	599999,59
		2025,00	551354,44	2129,00	599999,78
		2026,00	556412,51	2134,00	599999,88
Beginning date for results:	1999,00	2027,00	560981,93	2139,00	599999,93
		2028,00	565102,42	2144,00	599999,96

Source:

[FILE NAME] [DISKNAME] [DATE] [INITIALS]

Tabela III

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO DE SATURAÇÃO DA ÁREA URBANA DE SAMAMBAIA POR QUINQUÊNIO 1999.

ANO	POPULAÇÃO
1991 ¹	127.431
1996 ²	157.341
2000	220.505
2005	307.571
2010	393.457
2015	465.209
2020	517.289
2025	551.354
2027	560.982

OBSERVAÇÃO: População de Saturação- correspondente ao número de habitantes residentes somados ao estoque de população projetada; considerando a capacidade de absorção da cidade, seguindo as normas e projetos urbanísticos previstos pelo Plano Diretor Local- PDL.

NOTA: ¹ Censo Demográfico 1991/IBGE
² Contagem da População 1996/IBGE

Demanda Futura

A tabela apresentada para a população de saturação indica que serão precisos mais de 2 milhões de metros quadrados para criar os equipamentos públicos comunitários necessários à demanda. Entretanto, é importante dizer que os cálculos foram feitos utilizando-se os índices e indicadores urbanísticos atuais. Para uma população urbana cujo limiar de saturação será alcançado em trinta ou quarenta anos certamente deverão ser adotados outros índices que, ao longo do tempo, serão alterados.

Pode-se observar que a demanda por áreas de cultura, segurança e educação ocuparão grande parte da área. Os equipamentos de porte global deverão se situar no Centro Urbano, proposto para abrigar teatros, museus, biblioteca pública, escolas especializadas, casa de cultura, fórum, administração regional, hospitais, etc.

Sugere-se também que a universidade seja instalada no Centro Regional, junto à via de ligação Ceilândia-Samambaia, na área urbana de Ceilândia, onde já existe previsão de área para tal.

Equipamentos sociais do tipo Centro de Orientação Socioeducativa, e Unidade de Semiliberdade poderão ser localizados nos Subcentros Leste e Oeste.

Quanto ao cemitério de Samambaia, atualmente não se vislumbra a hipótese de localização na RA XII. A população de Samambaia será servida pelo Cemitério Regional previsto para acontecer na RA III.

SAMAMBAIA

QUADRO DE CARÊNCIA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
População de Saturação prevista no PDL: 570.127 hab.

ATIVIDADE	TIPO DE EQUIPAMENTO	DIMENSIONAMENTO IDEAL			Nº EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS (b)	Nº EQUIPAMENTOS PROJETADOS (c)	Nº EQUIPAMENTOS A CRIAR (d)	Nº EQUIPAMENTOS EXISTENTES (e)	ÁREA TOTAL (m ²) EQUIPAMENTOS A SEREM PROJETADOS
		RAIO DE INFLUÊNCIA	EQUIPAMENTO	ÁREA MÍNIMA					
SEGURANÇA	Delegacia	CS	1 unid./50 a 100.000 hab.	6.000m ²	7	3	4	1	24.000
	Comp. Indep. PM	Regional	1 unid./200.000 hab	20.000m ²	3	1	2	1	40.000
	Corpo Bomb. Comp	15.000m	1 unid./75.000 hab	4.000m ²	7	-	7	1	28.000
	Batalhão Corpo de Bombeiro	15.000m	1 unid./120.000 hab	10.000m ²	5	1	4	1	40.000
SAÚDE	Posto de Saúde	8.000m	1 unid./3.000 hab dens < 50 hab./ha	360m ²	2	-	2	-	720
	Centro de Saúde	5.000m	1 unid./30.000 hab.	2.400m ²	19	10	9	2	21.600
	Hospital Regional	Regional	1 unid./200.000hab.	31.000m ²	3	1	2	-	62.000
	Inspetoria de Saúde	Regional	1 unid./155.000hab.	360m ²	4	1	3	1	1.080
EDUCAÇÃO (a)	Ensino Infantil 0 a 6	300m	1 unid./300 crianças	3.000m ²	422	71	351	4	1.053.000
	Ensino Fundamental 7 a 14	1.500m	1 unid./1050 alunos	8.000m ²	118	45	73	33	584.000
	Ensino Médio 14 em diante	3.000m	1 unid./1440 alunos	11.000m ²	34	15	19	1	209.000
	Ensino Especial	CS	1 por RA	10.000m ²	1	-	1	1	10.000
SOCIAL	CDS	RA	1 por RA	3.500m ²	1	4	-	1	Parque Três Meninas
	USLI	RA	1 por RA	360m ²	1	-	1	-	360
	SINE (c ds)	RA	1 por RA	100m ²	1	-	1	1	100
	COSE	RA	1 por RA	3.000m ²	1	-	1	-	3.000
	Casa Aberta	RA	1 por RA	3.000m ²	1	-	1	-	3.000
	Cemité	PDL	1 por Cidade		1	-	1	-	
CULTURAL	Cultura Local		1 unid./20.000 hab.	2.500m ²	28	-	27	2	67.500
	Cultura Global		1 unid./60.000 hab	20.000 m ²	9	-	9	-	180.000
CIRC. VIÁRIA	Terminal rodoviário		1 unid./50.000 hab.	5.000m ² e/ou 150m ² /1.000 hab.	11	4	7	2	35.000

OBS.: Segundo o Anuário Estatístico de 1995/96, a população estimada segundo os grupos de idade em Samambaia, são:

- Grupo de idade 0 a 6 anos22,2%
- Grupo de idade 7 a 14 anos21,7%
- Grupo de idade 14 a 19 anos8,5%

IX - INFRA-ESTRUTURA URBANA

IX.1 - SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

O Plano Diretor Local - PDL - de Samambaia define regras de ocupação do solo visando a viabilização de áreas de solo permeável e a maior absorção superficial das águas pluviais, desafogando o sistema de captação implantado. Nesse sentido tem-se:

- **a criação de taxa de permeabilidade do solo** - as normas anteriores não garantiam a destinação de áreas de solo permeável no interior dos lotes. A taxa de ocupação, anteriormente adotada, definia um percentual do lote sobre o qual não se podia edificar, não impedindo entretanto a sua pavimentação. A substituição daquele parâmetro pela taxa de permeabilidade do solo, viabilizará a absorção das águas pluviais no interior dos lotes, sobretudo naqueles localizados na Bacia do Descoberto;
- **o estabelecimento de um percentual da área pública** que não poderá ser impermeabilizado, nas intervenções de urbanização;
- **a restrição da criação de áreas de expansão urbana** - para a maior parte da Zona Urbana de Samambaia, não ocupada pela malha urbana atual, foram definidas estratégias de ocupação que garantam a preservação de áreas verdes e permeáveis: as Áreas Rurais Remanescentes (taxa de permeabilidade do solo de setenta por cento para áreas iguais ou inferiores a cinco hectares e de oitenta por cento para áreas acima de cinco hectares), as Unidades de Conservação e faixas de tamponamento, como a Perimetral Verde.

Segundo a NOVACAP o sistema de drenagem implantado e o projetado para a cidade de Samambaia não previram as novas áreas de uso urbano como a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE, Subcentro Leste, Quadras 103 a 127 e 104 a 122, e Área Perimetral Verde. Conforme informações da CAESB é necessária a elaboração de novos projetos de drenagem para essas áreas.

IX.2 - SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A demanda atual em Samambaia é da ordem de 575L/s, e para a população de saturação prevista no PDL (560.982hab.), será de 1.869 L/s, quase 40% da capacidade produtiva daquele sistema, considerando-se apenas o uso residencial.

Segundo a CAESB o sistema de distribuição de água de Samambaia foi projetado para uma população de 360.000 habitantes, sendo necessário no futuro a ampliação do sistema instalado, bem como a definição de uma nova fonte de abastecimento.

IX.3 - SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Segundo a proposta do Plano Diretor de Água, Esgotos e Controle da Poluição Hídrica do Distrito Federal deverá ser construída a ETE Melchior para tratar a carga de esgotos geradas pelas cidades de Taguatinga, Ceilândia, Águas Claras e Samambaia.

A estação a ser instalada na margem esquerda do Rio Melchior, afluente do Rio Ponte Alta, nas proximidades do Córrego Gatumé, tratará os efluentes dessas três cidades. Atualmente o esgoto bruto produzido em Taguatinga, Ceilândia e Samambaia são lançados “ in natura” no Ribeirão Taguatinga, que deságua no Rio Melchior,

afluente do Rio Descoberto. Segundo o senso do IBGE de 1991, a bacia do Rio Melchior atende uma densidade populacional de 763.522 habitantes. Os dados do EPIA/RIMA registram que o Rio Melchior perdeu totalmente sua capacidade de autodepuração, transformando-se meramente em um canal coletor de esgotos, comprometendo as águas do Rio Descoberto. Tendo em vista a previsão por parte da CAESB de tratamento dos esgotos gerados nas cidades satélites situadas nesta bacia, torna-se imprescindível que os novos usos e ocupações propostos para o Entorno de Taguatinga e Ceilândia sejam igualmente contemplados com tratamento adequado de efluentes.

IX.4 - SISTEMAS DE ENERGIA ELÉTRICA E TELECOMUNICAÇÕES

Quanto aos sistemas de energia elétrica e de telecomunicações não há restrições específicas para ocupação ou expansão de determinadas áreas. A restrição pode-se apresentar dentro de uma hipótese de crescimento do consumo do Distrito Federal como um todo, entretanto esse incremento no abastecimento estaria condicionado apenas a novos investimentos nesses setores.

GLOSSÁRIO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

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, agro-industrial, extrativa ou mista.

Área conurbada (conurbação): Conjunto de núcleos urbanos, que, no processo de expansão, formam uma aglomeração urbana.

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, perturbação no tráfego de veículos automotores e pedestres, bem como de ordem cultural ou moral.

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 há maior concentração de 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: Domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade; terreno em que se levanta a edificação, suas instalações e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos co-proprietários de um conjunto residencial.

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 estratégicos, 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: Espaço 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: Instrumento de controle do uso e ocupação do território, que atua mediante a subdivisão em porções territoriais denominadas zonas.

BIBLIOGRAFIA

- ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE TAGUATINGA. Sinopse 1995. Brasília, 1996.
- Sinopse 1996. Brasília, 1997.
- BAHOUTH JÚNIOR, Alberto. Pioneiros e Precursores. Brasília: HP Mendes, 1978.
- BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979.
- Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, 17 dez. 1964.
- COMPANHIA DO DESENVOLVIMENTO DO PLANALTO CENTRAL. Guia Oficial de Brasília. Brasília; CODEPLAN, 1985.
- Anuário Estatístico do Distrito Federal. Brasília: CODEPLAN, 1994.
- Pesquisa Domiciliar : Transportes - 1990. Brasília: CODEPLAN, 1991.
- Mapa Rodoviário de 1994. Brasília: CODEPLAN, [s.d.].
- Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal. Brasília, maio/1996. Mensal.
- Plano Estrutural de Organização Territorial do DF - PEOT. Brasília: CODEPLAN, 1997.
- COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO. Boletim Técnico nº 32. São Paulo, 1983.
- Área para Pedestres - Conceitos. São Paulo, 1978.
- COMPANHIA DO METROPOLITANO DE BRASÍLIA. Sistema Integrado de Transportes da Região de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia. Brasília, 1995.
- COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - DIRETORIA TÉCNICA. Estudo de Impacto Ambiental - EIA para Expansão dos Limites da Zona Urbana de Ceilândia RA-IX. Brasília: PROGEA Engenharia e Estudos Ambientais Ltda., 1991.
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EPIA - Bairro Águas Claras - RA-III. TERRACAP, Brasília: PROGEA Engenharia e Estudos Ambientais Ltda., 1992.
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EPIA -.Entorno Imediato de Ceilândia e Taguatinga. TERRACAP, Diretoria Técnica. Brasília: RAMOS SICSU Empreendimentos e Projetos Econômicos Ambientais Ltda., 1993.
- DIRETORIA TÉCNICA. Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EPIA -.Expansão Urbana de Águas Claras, Revisão do Plano Urbanístico do Trecho 3 do SMPW e Reparcelamento da QS -09, Rua 120, Lote 1, Bairro Águas Claras. Brasília: HABTEC Engenharia Sanitária e Ambiental Ltda., 1995.

DEPARTAMENTO METROPOLITANO DE TRANSPORTES URBANOS -DMTU.
Transporte Coletivo - O Sistema Integrado. Brasília, Outubro/1996.

DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 16.035 de 03 de novembro de 1994. Aprova a Norma Técnica nº 02 do IPDF - Referente às Normas de Apresentação de Projetos de Urbanismo. Diário Oficial do Distrito Federal. Brasília, 29 dez. 1994.

----- Decreto nº 16.242 de 28 de dezembro de 1994. Aprova a Norma Técnica nº 03 do IPDF - Referente às normas de definição de indicadores e índices mínimos de equipamentos comunitários e de funções urbanas básicas para o controle de uso e ocupação do solo no DF. Diário Oficial do Distrito Federal. Brasília, 29 dez. 1994.

----- Decreto nº 16.677, de 11 de agosto de 1995. Dispõe sobre a publicação do Código de Obras e Edificações - COE -, que menciona.

----- Estudo para Transformação das Poligonais dos Mananciais da CAESB em Unidades de Conservação - 1ª etapa - Relatório Final do Grupo de Trabalho. SEMATEC/CAESB/TERRACAP/IPDF, Brasília, 1995.

----- Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997. Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT - e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, v. 21, nº 20, 29 ago. 1997.

----- Lei nº 353, de 18 de novembro de 1992. Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, institui o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, e dá outras providências. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, nº 235, p.01. 19 nov. 1992.

----- Lei Orgânica do Distrito Federal. Diário Oficial do Poder Legislativo do Distrito Federal, Brasília, v. 2, nº 866, 7 jun. 1993.

ENGEVIX. Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle de Poluição Hídrica do DF - Relatório Síntese. Brasília: CAESB, 1990.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPDF. Código de Edificações do Distrito Federal: proposta: anteprojeto de Lei [e] minuta de Decreto de regulamentação. Brasília, [1996]. 109 p.

----- 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.

----- Seminário: Perfil do Distrito Federal - Estudos Setoriais - PDOT. Brasília, 1995.

LOPES, Wilson W. . Taguatinga tem Memória. Brasília: Comunidade Editora, 1991.

MALAGUTTI, Cecília Juno. Noções Básicas de Direito Urbanístico. [Brasília], [s.d.], 14p.

MASCARÓ, Juan Luis. Desenho Urbano e Custos de Urbanização. Brasília: MHUU - SAM, 1987.

DISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL PARA A ÁREA URBANA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA

A - INTRODUÇÃO

A projeção populacional constitui-se em instrumento básico do planejamento, permitindo definir o contingente da clientela a ser atendida pelas diversas políticas públicas, embora características específicas dessa clientela devam ser agregadas aos estudos que venham a embasar as ações governamentais.

Além do caráter multidisciplinar de que devem se revestir tais estimativas, há de se considerar preliminarmente se a variável populacional, objeto de estudo, esta sendo incorporada na definição dessas políticas públicas como variável indutora dessas ações e, como tal, estatisticamente, uma variável independente e conseqüentemente explicativa do processo de planejamento ou, se as políticas públicas são definidas de forma inversa, ou seja, estabelecendo um conjunto de ações que terão como consequência determinado comportamento populacional.

A técnica e o próprio processo de projeção mudam substancialmente, caso se esteja considerando o comportamento populacional como **causa**, que determina ações públicas, ou como **consequência**, de ações definidas por meio de outras variáveis políticas e que terão reflexos indutores no comportamento da variável populacional.

No caso do Plano Diretor Local - PDL de Samambaia, constata-se claramente a situação na qual as ações são definidas por outros critérios de planejamento, onde o contingente populacional torna-se uma consequência, uma variável induzida ou cujo comportamento será profundamente determinado pelo grau de intervenção das ações públicas.

Assim sendo, o estudo ao invés de avaliar os parâmetros que determinam o comportamento de uma população – *nascimento, morte, migração, ...* etc. – concentra-se em quantificar os reflexos das intervenções no comportamento provável da variável populacional.

Observe-se o quanto são diferentes as premissas de um estudo que se proponha a responder às seguintes formulações:

- a) Qual a oferta de infra-estrutura urbana, inclusive de lotes, necessária ao atendimento de determinada população que tenha características específicas quanto a nascimento, morte e migração ?
- b) Qual e Quanto de um contingente populacional pode ser atingido na sua dinâmica por intervenções realizadas num espaço geográfico onde será oferecido

- NOVAES PINTO, Maria (Org.). Cerrado: caracterização, ocupação e perspectivas. Brasília, Editora Universidade de Brasília, 1993, 681p. il.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE. Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental - SEPLAM. Projeto de Lei [de] Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. [Recife], [s.d.].
- PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Minuta [do] Projeto de Lei do Plano Diretor de Belo Horizonte [e] Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte. Belo Horizonte, [s.d.].
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Instituto de Planejamento do Município. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano: Lei nº 7.061 de 16 de janeiro de 1992. [Fortaleza], [1992]. 116 p.
- RIBAS, Otto Toledo. Critérios e Diretrizes de Planejamento e Desenho Urbano para Asa Norte (Área F), do Plano Urbanístico "Brasília Revisitada" visando a minimização dos impactos sobre o meio ambiente natural. Dissertação de Mestrado, Universidade de Brasília, mimeo, 1988.
- RIO DE JANEIRO. Projeto de Lei Complementar. Institui o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, v. 5, nº 102, 9 ago. 1991. Suplemento.
- RIO GRANDE DO NORTE. Lei Complementar nº 07, de 05 de agosto de 1994. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte, Natal, nº 8.350, p. 01, 77 set. 1994.
- SÃO PAULO. Projeto de Lei: Plano Diretor do Município de São Paulo: Exposição de motivos. Diário Oficial do Município de São Paulo. São Paulo, v. 36, nº 50, p. 01, 16 março 1991.
- SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO COM OS ESTADOS E MUNICÍPIOS. Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM. Sistema Viário. Rio de Janeiro: SAREM, 1982.
- SECRETARIA DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO. DETUR. Turismo e Serviços: Brasília - Coração Brasileiro. Brasília, 1991.
- SECRETARIA DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO/CODEPLAN. Perfil da Economia do Distrito Federal e do Entorno. Brasília, 1995.
- SECRETARIA DE FAZENDA E PLANEJAMENTO. Subsídios para Elaboração do Plano de Desenvolvimento Econômico e Social do Distrito Federal. Brasília, novembro/1994.
- SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE, CIÊNCIA E TECNOLOGIA. Atividades passíveis de licenciamento ambiental. Brasília: SEMATEC/IEMA/DLFA, nov. 1994. 15p. (Cadernos Técnicos, IEMA)
- Coletânea Básica da Legislação Ambiental do Distrito Federal. Brasília: SEMATEC, 1994.

----- Mapa Ambiental do Distrito Federal: 1994. Brasília: CODEPLAN/SEMATEC, [1994].

----- Relatório de Unidades de Conservação e Áreas Protegidas no DF. Brasília, 1993.

ELABORAÇÃO

Diretora Presidente do IPDF : Eliana Klarmann Porto

Supervisão : Estela Maria Oton de Lima Siqueira (Diretora da DIURB)

Coordenação Geral : Mônica Veras Gomes (Gerente da GEPLA)

Coordenação Técnica : Rosí Breustedt (Chefe do SDE/GEPLA)

João Eustáquio Correia (Gerente da GEPRO II /DIPRO)

Ana Carla de Andrade Matos (Chefe do SPU II-6)

Equipe Técnica :

- IPDF : Carlos Roberto Machado Vieira
Dione Pinto da Silveira Fico
Eliana Ferreira Bermudez
Gisele Moll Mascarenhas
Luís Roberto Ribeiro
Maria da Glória Rincon Ferreira
Maria Eugênia de Oliveira Mendes
Maria Helena Venceslau
Maria Suely Queiroz Vieira
Paula Regina Gomes
Ronald Belo Ferreira
Sandra Soares de Mello
Tadeu Almeida de Oliveira
- Administração Regional de Samambaia – RA XII : Antonio Carlos T. Rezende, Cláudio Antonio Teixeira Pires, Ione Cardoso, João Atilio Zardim, Luiz Amore, Márcia Valéria Brandão, Marco Antonio Ferreira de Santana, Margaret Barboza Gomes, Maria Luiza Ferreira Borges, Maristela Pereira da Silva, Patrícia Melasso Garcia, Rogério Amaral, Rosa Inês Barbosa.
- SUCAR : Olavo Tadeu F. Câmara
- Participação em Trabalhos Específicos : Adilson Brito de Carvalho, Andréa Mendonça de Moura, Aurora Gomes F. Aragão Santos, Carlos Roberto Troncoso, Cecília Juno Malagutti, Cristiano de Sousa Nascimento, Fabrício Matos Benjamim Leal, Jane Jucá, José Augusto Fazio, José Francisco Mingone, Josiana Aguiar Wanderley, Maria Marta S. Coelho, Pedro Paulo de Oliveira, Ricardo Baseggio Filho, Sávio de Lima Ivo, Shirley Hitomi Gushiken, Valéria Arruda de Castro Camello, Valma Alves de Carvalho, Vera Maria L. M. S. Gamarski, Margareth Ribeiro Moura, Shoji Sameshima.
- Digitação : Adamor Queiroz Maciel, Ana Carla de Andrade Matos, Cristiano de Sousa Nascimento, Isabel David Vieira, Rosí Breustedt,.
- Apoio Administrativo : Argileu da Silva Santa Cruz, Eunice Maria de Jesus Santos, Garlette Barbosa Alves, Heliana Aparecida Silva, João Carlos dos Reis, Mara Bernardes Pimentel, Márcia Coelho de Araújo Lima, Márcia Espíndula Andrade, Marilene Prudente de Fontes, Maristela Farias M. do Amaral.

- Reprografia : Alex Ney Batista de Góes, Alisson Rocha Vasconcelos, Flávia Guimarães Pena de Barros Barreto, Flávio Rodrigues de Souza, Gilson Brasileiro Travassos, Idinai Cristina Miranda Mota, Luzeni Ferreira da Silva, Maria Aparecida Leite de Freitas, Maria do Socorro Cavalcante, Maria Lúcia Guedes de Andrade, Nádia Hermano Tormin, Tânia Aparecida Fonseca.
- Mapas e Desenhos : Ana Carla de Andrade Matos, Caio Júlio, Cristiano de Sousa Nascimento, Eugênio Barboza, Lucas Kanyó, Marcos Roberto Torres da Silveira, Sávio de Lima Ivo.
- Capa : Élton Skartazini.
- Conselho Local de Planejamento – CLP: Adilson Brito de Carvalho, Alberto Carlos da Costa, Andréa Mendonça de Moura, Antônio José Gonçalves Coelho, Antonio Teixeira Pires, Aristeu Rodrigues Correa, Aurora Gomes F. de Aragão Santos, Bertoldo Dutra, Carlos Magno da Fonseca, Carlos Roberto Troncoso, Cecília Juno Malagutti, Cícero José de Oliveira, Ednaldo Coelho Machado, Elizabete Aparecida S. Pinto de Almeida, Elmiro Rodrigues de Matos, Fabrício Matos Benjamin Leal, Frederico Flávio Magalhães, Gastão Leocádio da Silva, Gilberto Sebastião Pereira, Giselle Moll Mascarenhas, Hidetada Sambuichi, Jane Jucá, José Augusto Fazio, João Eustáquio Correia, José Francisco Mingone, Josiana Aguiar Wanderley, Juraci Fernandes Silva, Luiz Roberto Vieira, Maria Luzia Ferreira Borges, Maria Marta S. Coelho, Misael Cavalcante Guerra, Nilson Cleudes Rodrigues, Pedro Paulo de Oliveira, Sebastião Peixoto de Oliveira, Shirley Hitomi Gushiken, Valéria Arruda de Castro Camello, Vanderlino Dionísio de Assis, Vera Maria L. M. S. Gamarski.
- Equipe Técnica RA XII participante do levantamento dos percursos de observação para o PDL: Adilson Brito de Carvalho (IPDF), Agnaldo José de Freitas, Antônio Pereira Batista, Antônio Carlos T. Rezende, Cláudio Antônio Teixeira Pires (GEPLAN), Dione Pinto da Silveira (IPDF), João Atilio Jardim, Luis Amore, Luis Cláudio Freitas da Silva, Márcia Valéria Brandão, Maria Clara Brandão, Maria Helena Wenceslau (IPDF), Maria Luzia Ferreira Borges, Maria Marta Silveira Coelho, Maristela Pereira da Silva, Marta Isabel Ribeiro Mouro, Patrícia Melasso Garcia Hernandes, Robson Godói Nascimento, Rosa Inez Barbosa, Rui Ferreira Madureira, Sandra Soares de Mello (IPDF).