



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Gestão Urbana

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 32/2016

Processo: 390.000.438/2016

Interessado: TERRACAP

Data: Junho de 2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson de Matos

Paula Anderson de Matos
 Diretora de Diretrizes Urbanísticas
 DIRUR/SUGEST/SEGETH

SUPERVISÃO:

Cláudia Varizo Cavalcante

Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretária de Gestão urbana
 SUGEST/SEGETH

APROVO:

Thiago de Andrade
Thiago de Andrade
 Secretário de Estado

Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE, em atendimento às determinações da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos de gleba pertencente à TERRACAP, com área total de aproximadamente 56,63 hectares.

Os principais documentos adotados para a elaboração desta Diretriz Urbanística Específica - DIUPE foram a DIUR 06/2014 e a DIUR 03/2014, as quais deverão ser consultadas nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

A área em questão localiza-se no limite sul do Bairro Bonsucesso, na Região Administrativa de São Sebastião (Figura 1). O acesso à área se dá pela Avenida Bonsucesso.

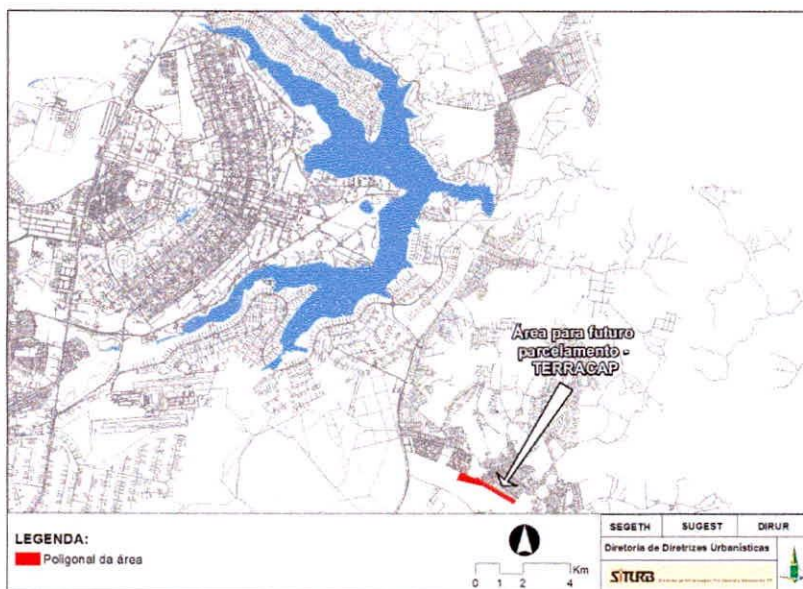


Figura 01 - Localização da gleba

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião – RA XIV	Dimensão aproximada da gleba: 56,63ha
Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Uso Controlado II	
Zoneamento da DIUR 06/2014: Zona B	Zoneamento da DIUR 03/2014: Zona B
Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA da Bacia do São Bartolomeu	

A área a ser parcelada compreende a Área de Parcelamento Futuro prevista no Projeto de Urbanismo composto pela URB 114-9, MDE 114-09 e NGB 114-09, vizinha ao Bairro Bonsucesso de São Sebastião, conforme demonstra a figura 02.

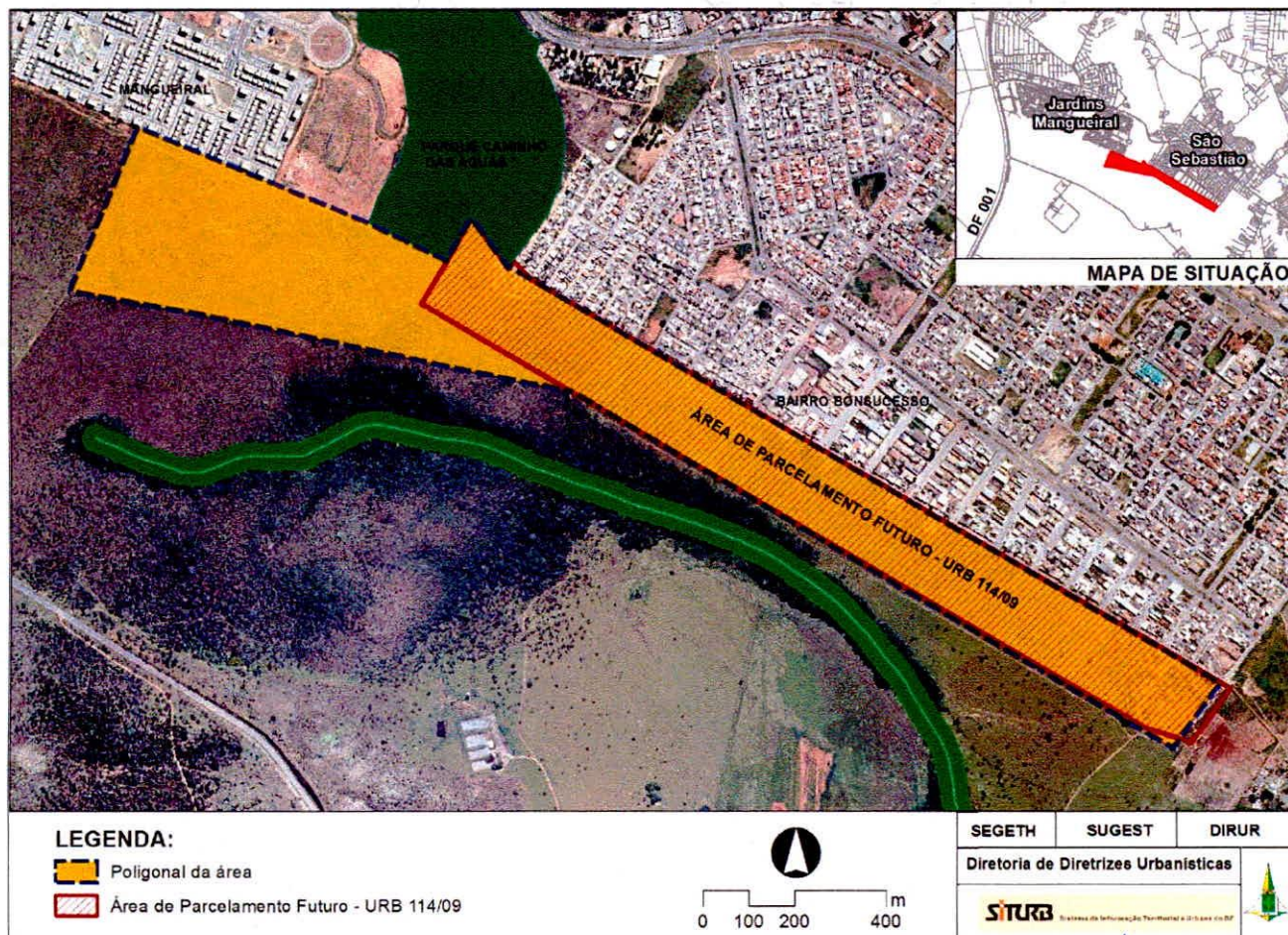


Figura 02 – Trecho da planta Geral da URB 114/09 – Área de Parcelamento Futuro

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

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

Art. 71. [...]

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

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

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

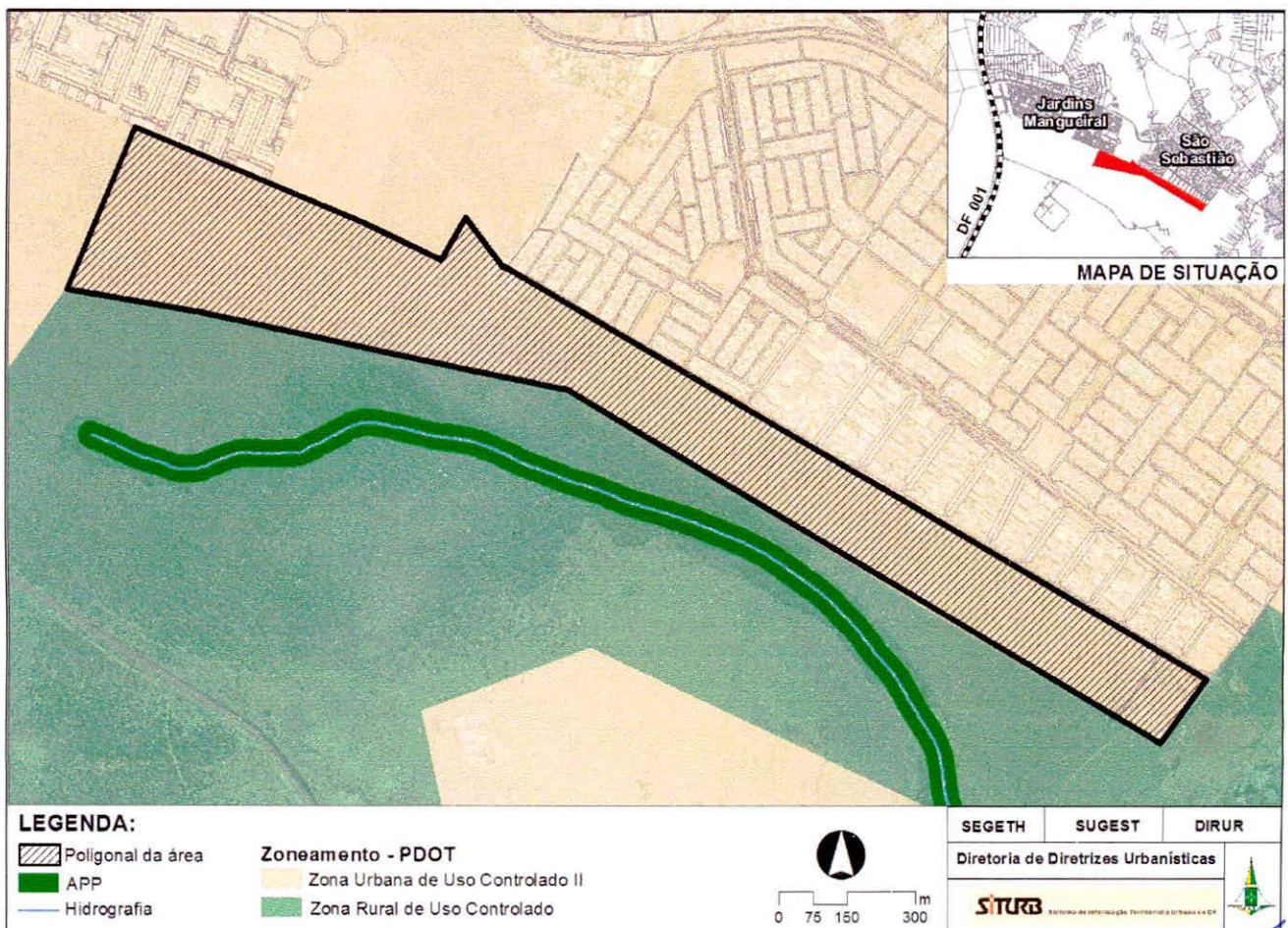


Figura 03 – Localização e Zoneamento – PDOT

Conforme Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, a área está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA** (figura 4). De acordo com essa norma os novos parcelamentos deverão destinar no mínimo 80% dos 50% de áreas não impermeabilizadas da área total da gleba parcelada, para a manutenção da vegetação de cerrado existente ou para a sua recuperação:

Art. 13.

[...]

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

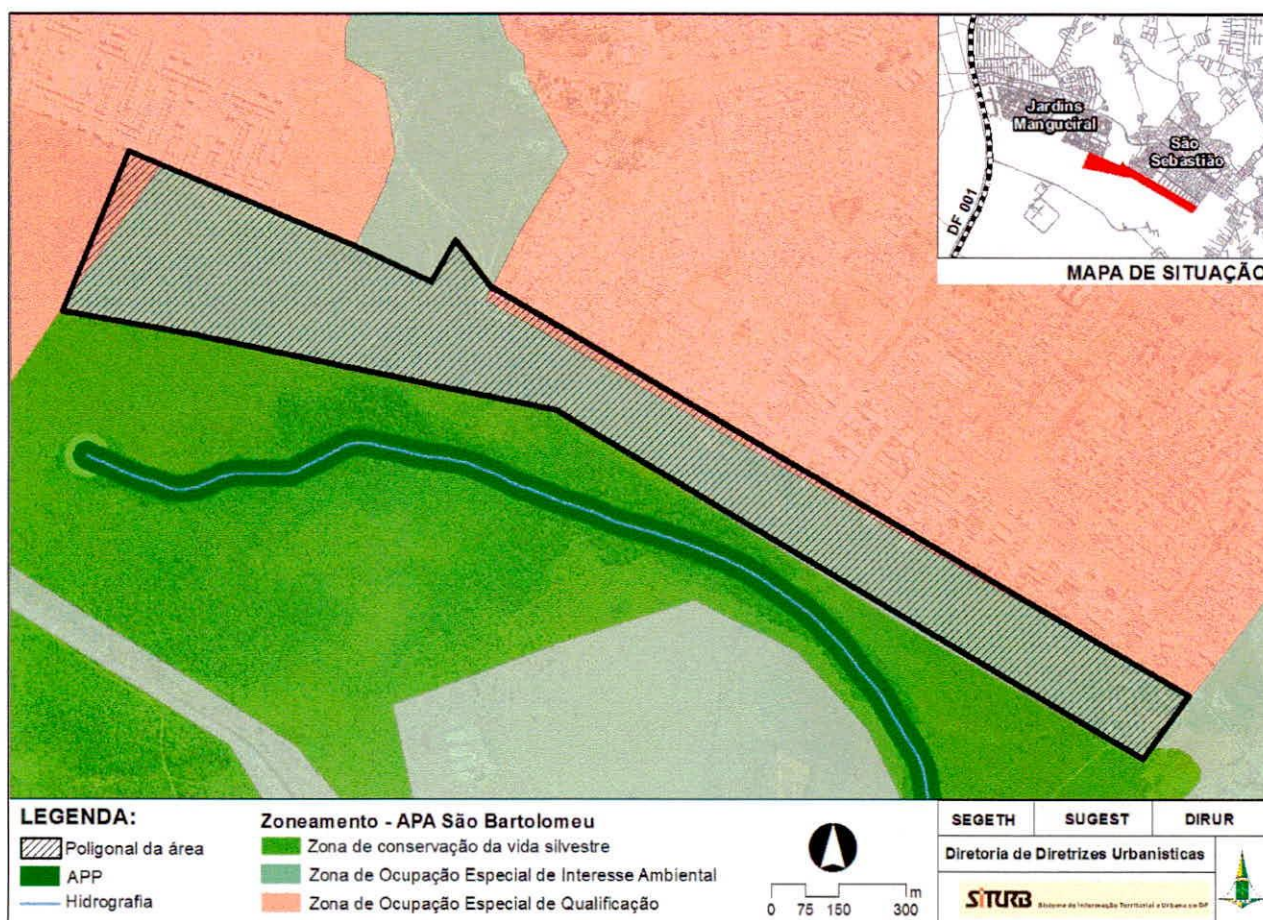


Figura 04 –Zoneamento da APA do São Bartolomeu

Adjacente à região correspondente ao futuro parcelamento está localizada a Área de Desenvolvimento Econômico - ADE de São Sebastião (Figura 05). Essa área é caracterizada pelo incentivo de instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas.

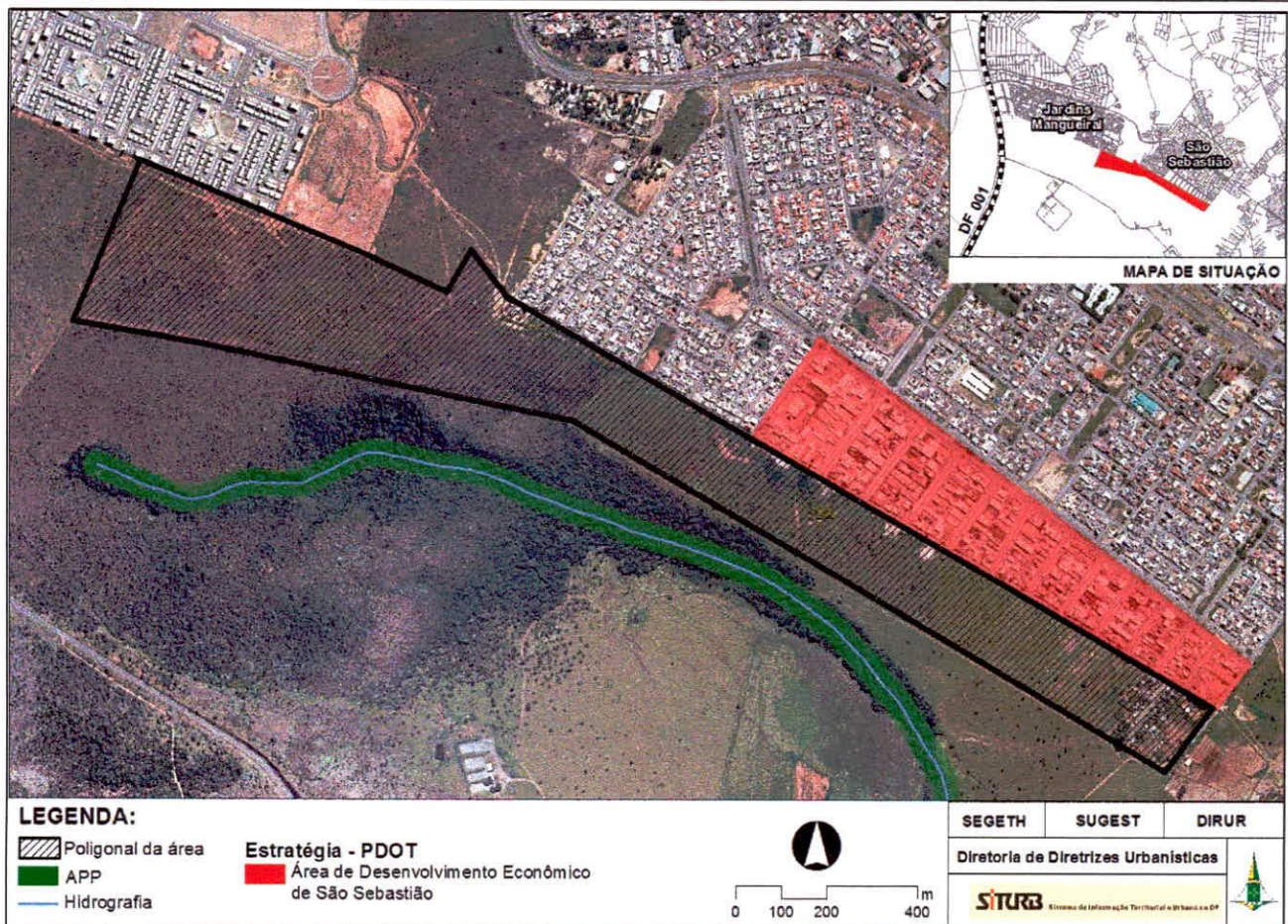


Figura 05 – Área de Desenvolvimento Econômico de São Sebastião – PDOT

II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 06/2014 e DIUR 03/2014)

A área está inserida na poligonal de dois estudos de Diretrizes Urbanísticas: parte na Expansão do Setor Habitacional Mangueiral - DIUR 03/2014 e parte na poligonal de estudo das Diretrizes Urbanísticas da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR 06/2014, conforme demonstra a figura 06. Nesse sentido a poligonal de estudo incorpora parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR 03/2014 e DIUR 06/2014 (Quadro de Uso e Ocupação do Solo para os lotes).

[Handwritten signature]

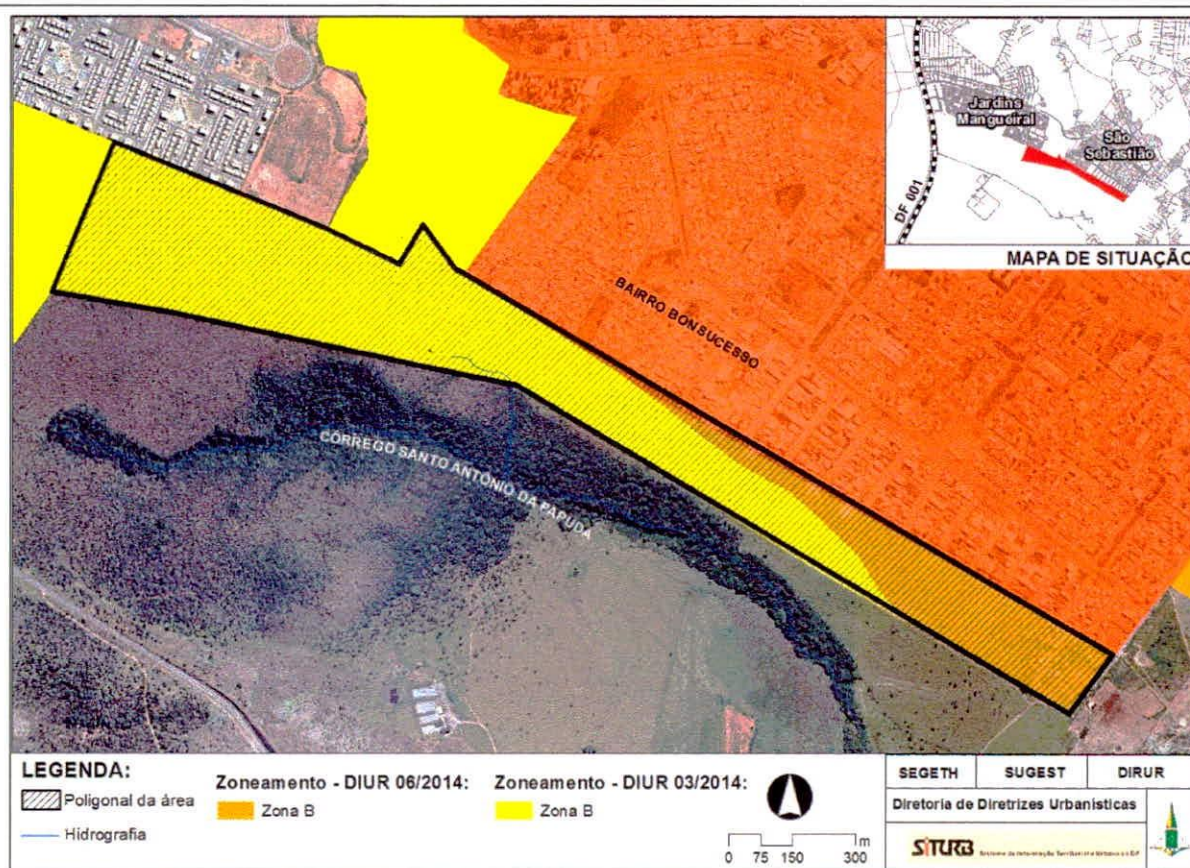


Figura 06 -Zoneamento - DIUR 06/2014 e DIUR 03/2014

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES

ZONA	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m) COTA SUPERIOR A	ALTURA MÁXIMA (m) COTA INFERIOR A 980m	TAXA DE PERMEABILIDADE (% MÍNIMO)
Zona B da DIUR 03/2014	Residencial - Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,5	10	10	10
	Residencial - Habitação Coletiva (apartamentos)	1	1,5	16	16	20
	Misto	1	4,0	16	16	20
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	4,0	16	16	-
	Institucional e EPC	1	2,0	16	16	20
	Industrial	1	2,0	16	16	20
Zona B da DIUR 06/2014	Residencial - Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	10	10	10
	Residencial - Habitação Coletiva (apartamentos)	1	1,5	16	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	16	23	15
	Misto	1	1,5	16	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	16	23	15
	Industrial	1	2,0	16	23	15

A altura máxima admitida para os lotes do parcelamento é estabelecida para as áreas da gleba situadas em cota inferior e superior a 980 metros, conforme demonstra a Figura 07 e Quadro de Uso e Ocupação do Solo para os lotes.

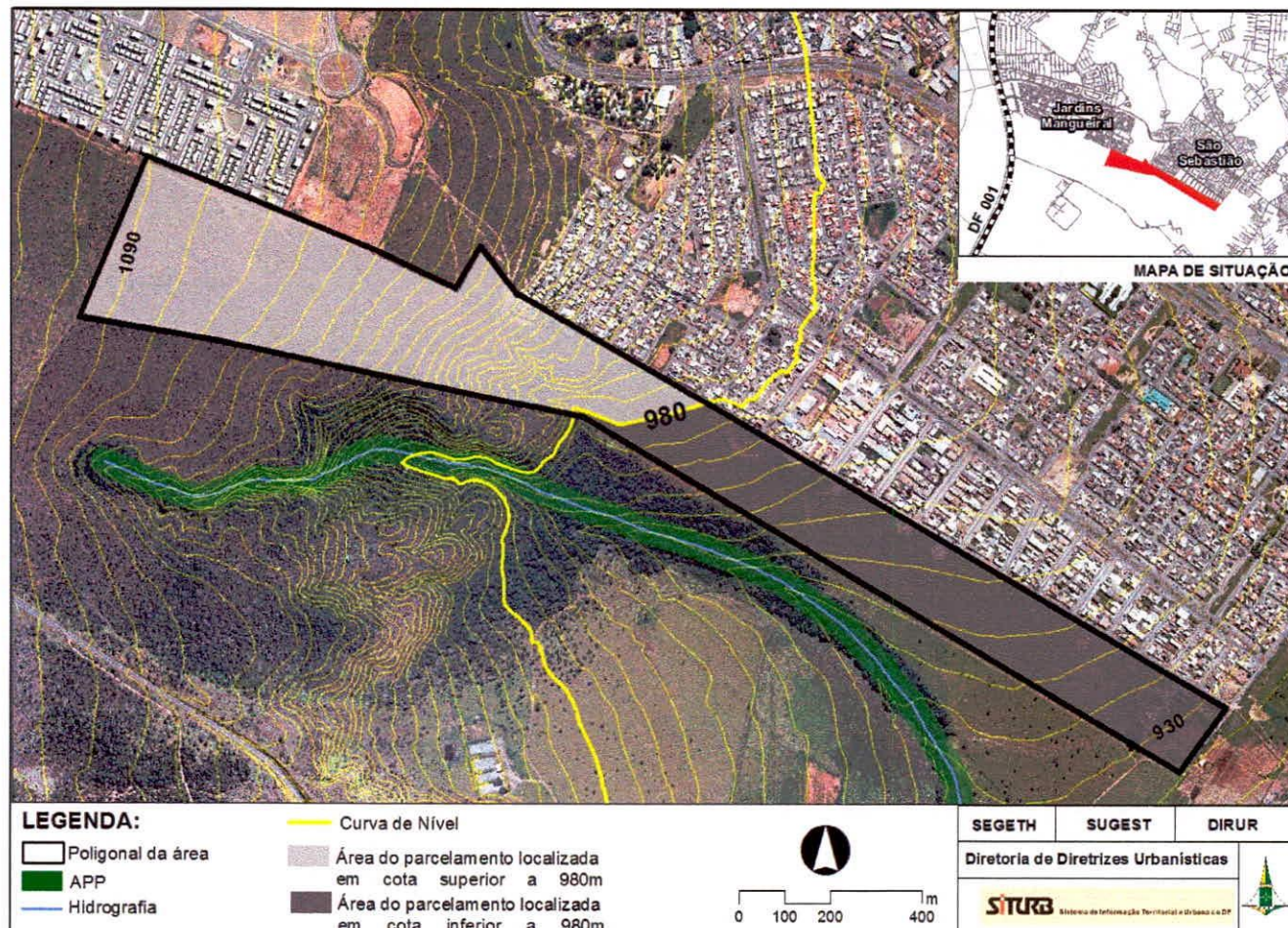


Figura 07 – Curvas de Nível (Fonte: SITURB)

III – Densidades

Conforme estabelecido pelo PDOT a densidade demográfica de referência da área de estudo enquadra-se nas categorias de baixa (até 50 hab/ha) e alta densidade populacional (acima de 150 hab/ha) (Figura 08). A parcela inserida na porção de baixa densidade tem área aproximada de 41,77 hectares e o restante da gleba, inserido na porção de alta densidade, possui aproximadamente 14,86 hectares.

Considerando que o PDOT permite que as densidades de referência possam variar dentro da mesma porção territorial, e que o Parque Caminho das Águas previsto na URB 114/09 e localizado contíguo à poligonal a ser parcelada, está inserido na mesma porção territorial de 50 hab/ha, admite-se que a densidade bruta do Parque seja utilizada no perímetro da parcela de baixa densidade inserida na poligonal. O Parque Caminho das Águas possui área de aproximadamente 26 hectares. Desta forma, o cálculo da população máxima admitida para a parcela de baixa densidade inserida na poligonal da gleba passa a ser de 3.388 habitantes.

A tabela a seguir demonstra as densidades e a população máxima de referência permitida para as porções da

gleba e Parque Caminho das Águas considerando o cálculo de 3,46 habitantes por domicílio (PDAD, 2015-2016).

ZONAS		ÁREA APROXIMADA (hectares)	DENSIDADE	POPULAÇÃO (habitantes)	UNIDADES HABITACIONAIS (3,46 hab/dom)
BAIXA DENSIDADE	ALTA DENSIDADE	14,86	Acima de 150 hab/ha	Acima de 2.229	Acima de 644 UH
	PARCELA DA GLEBA	41,77	Máxima de 50 hab/ha	Máxima de 2.088	Máximo de 603 UH
	PARQUE CAMINHO DAS ÁGUAS	26	Máxima de 50 hab/ha	Máxima de 1.300	Máximo de 375 UH

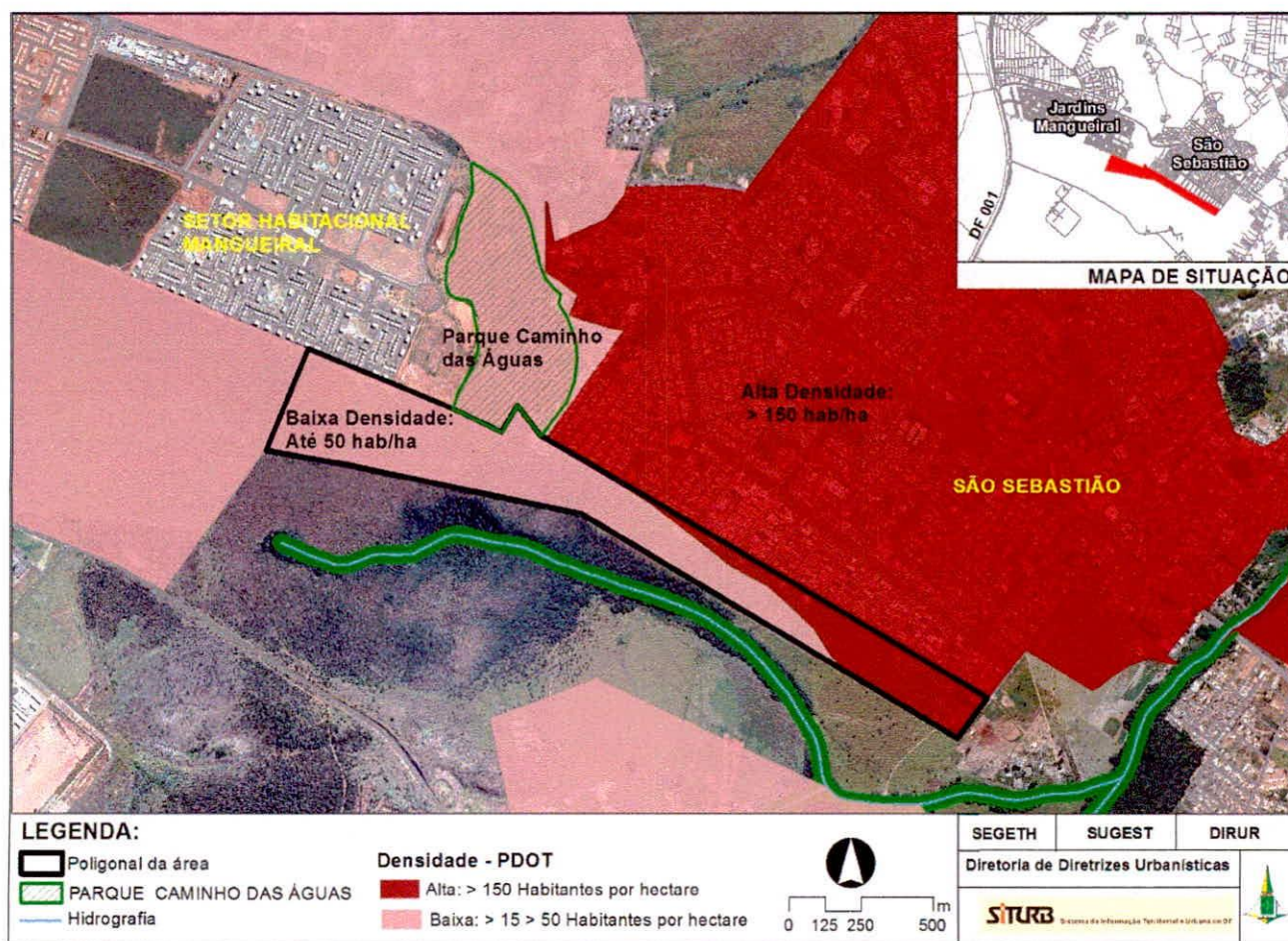


Figura 08 – Densidades – PDOT

IV – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 09, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma via estabelecida pela DIUR-06/2014. A via é classificada como **Via de Circulação**.

As Vias de Circulação visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais).

Para o dimensionamento da via deverá ser adotada a largura mínima para a caixa da via de **24 metros** para a **Via de Circulação**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, ciclovitário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

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

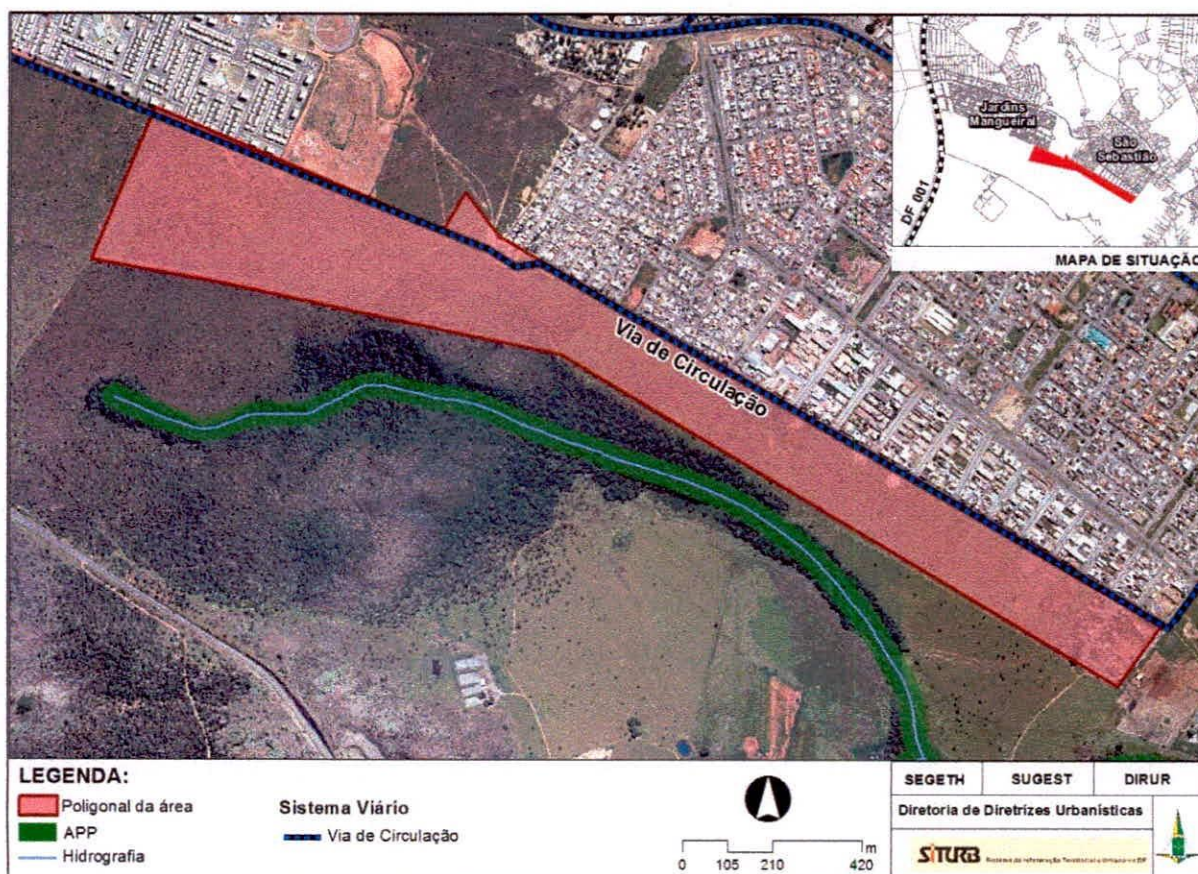


Figura 09 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

[Assinatura]

V – Diretrizes para Áreas Públicas

A área mínima a ser destinada à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, exigida pelo PDOT para novos parcelamentos urbanos é de 15%. Contudo, a Área de Parcelamento Futuro, inserida na poligonal de objeto dessas Diretrizes, foi considerada para o cálculo de Áreas Públicas no Projeto de Urbanismo composto pela URB114/09, MDE 114/09 e NGB 114/09. O somatório das áreas com esta destinação no projeto URB 114/09 é de 20,24%.

Desta forma, cálculo de área pública exigido pelo PDOT não deverá considerar a Área de Parcelamento Futuro indicada na URB 114/09, visto que esse percentual já está contemplado na URB114/09. O cálculo deve considerar somente a área remanescente da gleba (figura 10).

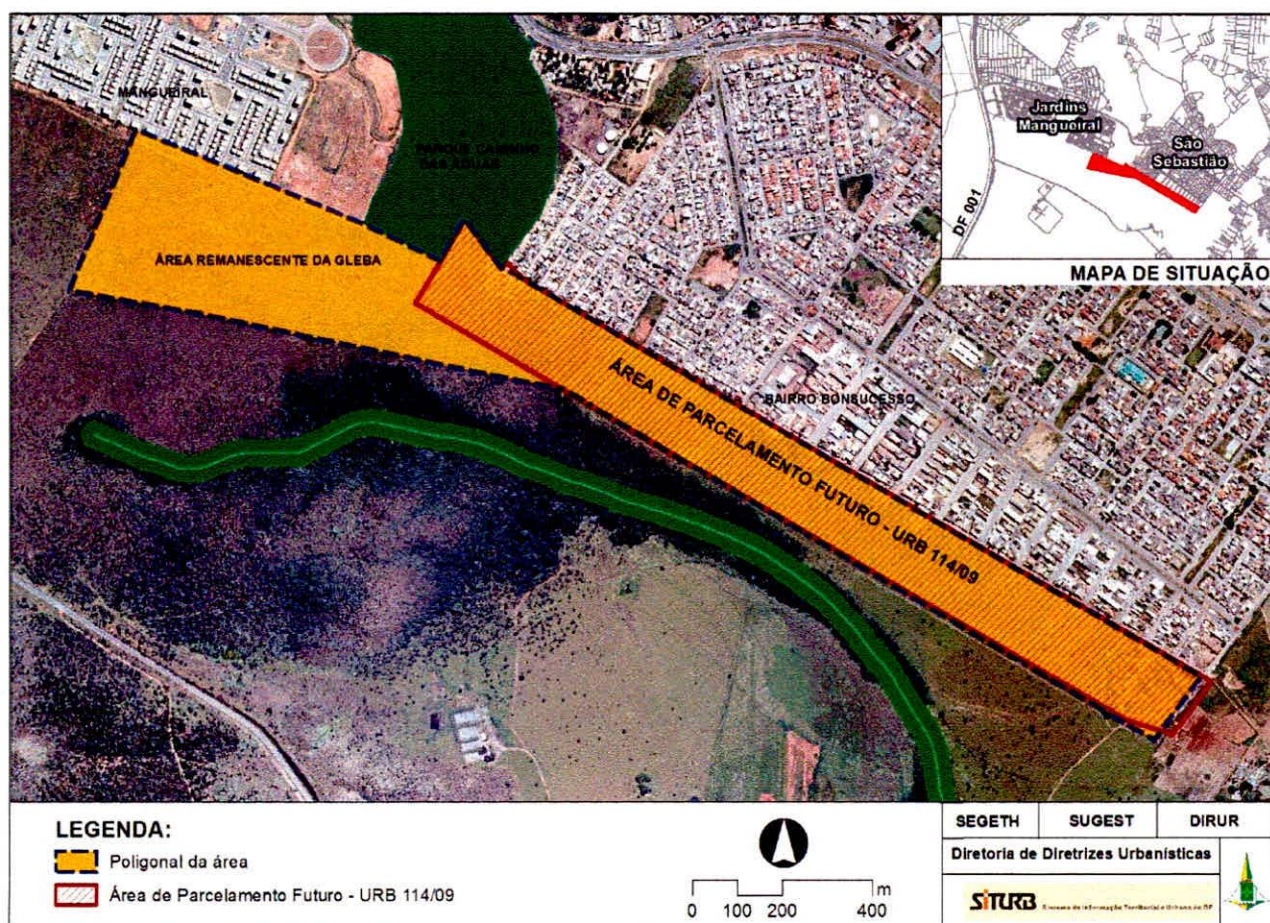


Figura 10 – Área remanescente para o cálculo das áreas públicas.

Com o incremento da população estimada para a área sugere-se a criação dos seguintes lotes de EPC:

- 2 lotes de 3.500 m²;
- 1 lote de 3.000m²;
- 1 lote de 11.000m²;
- 1 lote de 4.500m²;
- 1 lote de 1.000 m².

PM

As dimensões e quantidades de lotes acima poderão ser ajustadas conforme demanda dos órgãos setoriais durante o desenvolvimento e aprovação do projeto de urbanismo.

VI – Diretrizes de projeto

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

- Estabelecer dimensões de lotes que possam abrigar tipologias diferenciadas de habitação: casas geminadas e sobrepostas e multifamiliar;
- Permitir o uso comercial e de prestação de serviços concomitante ao uso residencial;
- Para os lotes de habitação multifamiliar de 4 a 6 pavimentos o uso comercial e de serviços poderá ocorrer desvinculado do uso residencial;
- Prever a criação de lotes de uso residencial de casas sobrepostas e multifamiliar com dimensões que devem variar entre **5 e 8 metros** de frente e maiores profundidades;
- Permitir ou obrigar o alinhamento da edificação com a rua e liberar a exigência de afastamentos frontais e laterais;
- Determinar alturas máximas da edificação sem definir o número de pavimentos;
- A norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação de interesse social;
- Não exigir taxa mínima de permeabilidade para lotes com dimensões inferiores à 200m².

VII – Equipe Técnica

Luciana Santa Fé Dantas	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Cristina Rodrigues Campos	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Flavia Demartini de Moraes Feitosa	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH

VIII – Colaboração

Vicente Correia Lima Neto	Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	SUPLAN -SEGETH
Anamaria de Aragão	Coordenadora de Projetos	COPROJ – SUPLAN -SEGETH

