



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

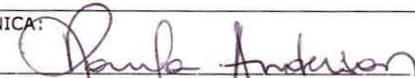
DIUPE 33/2016

Processo: 390.000.339/2016

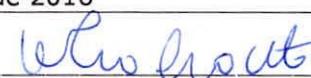
Interessado: TERRACAP

Data: Julho de 2016

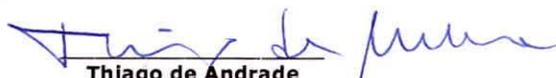
COORDENAÇÃO TÉCNICA:


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

SUPERVISÃO:


Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretária de Gestão Urbana
SUGEST/SEGETH

APROVO:


Thiago de Andrade
Secretário de Estado

Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, 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 146 hectares, situada na região de Sobradinho.

O principal documento adotado para a elaboração desta Diretriz Urbanística Específica – DIUPE, foi a DIUR 02/2014, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

A área em questão localiza-se próximo ao Setor de mansões de Sobradinho, na Região Administrativa de Sobradinho I (Figura 1). O acesso à área se dá pela VC-215 e DF-420.

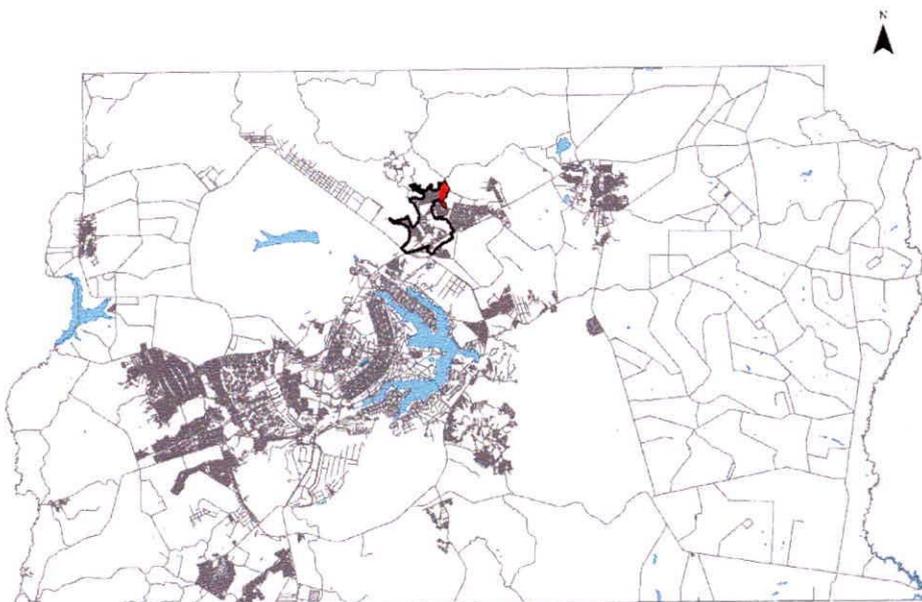


Figura 01 – Localização da gleba

I – Caracterização da Área

Localização: RA de Sobradinho I – RA V

Dimensão aproximada da gleba: 146ha

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Expansão e Qualificação

Zoneamento da DIUR 02/2014: Zona A e Centralidade 1

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central – Zona de Uso Sustentável

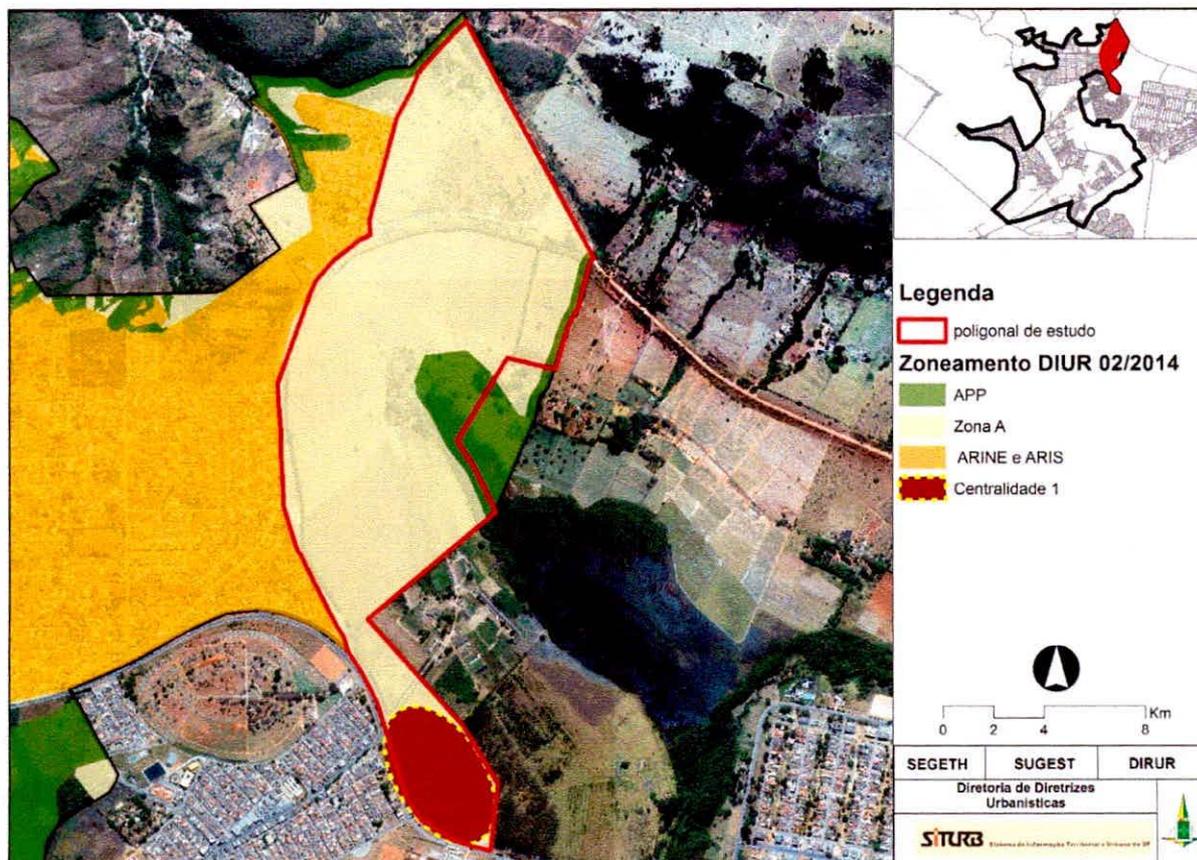


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região de Sobradinho e Grande Colorado

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

A área de estudo tem interferência com porções da Zona de Uso Sustentável, como mostra a figura 03 a seguir. Para esta zona define-se:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

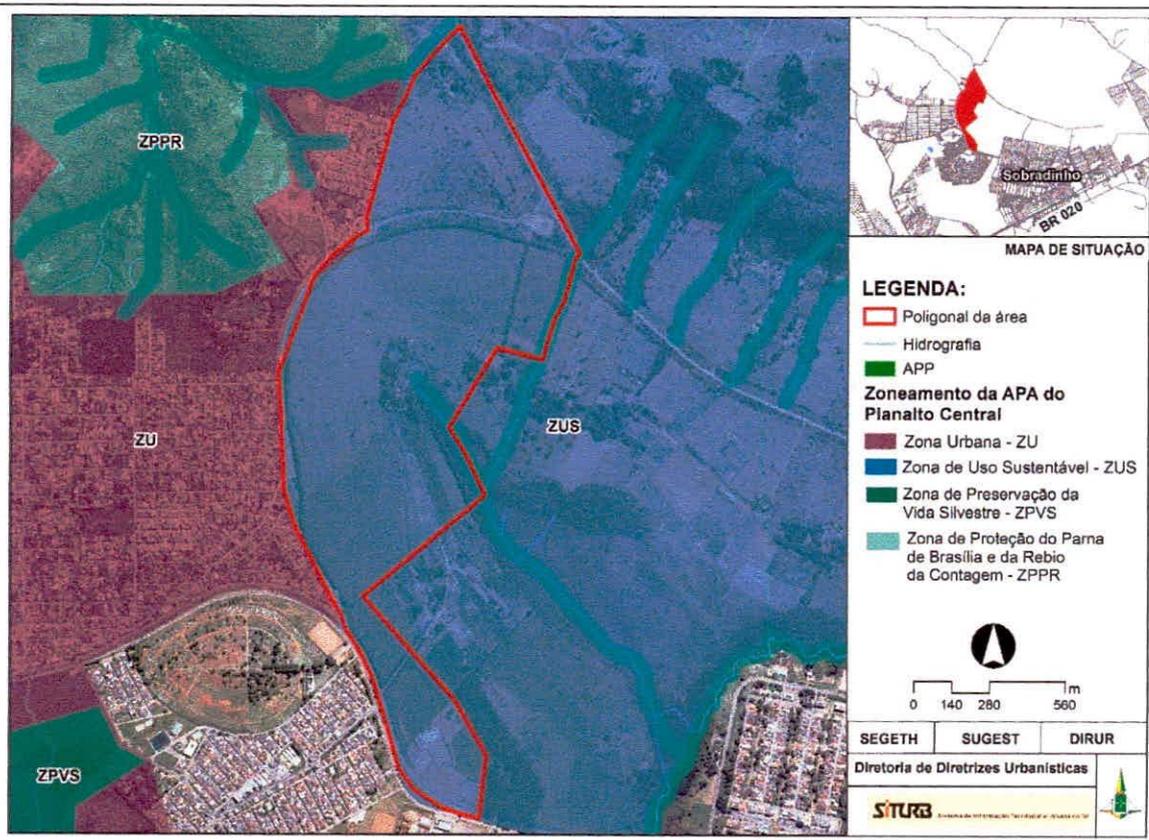


Figura 03 -Zoneamento da APA do Planalto Central- Região de Sobradinho e Grande Colorado

II - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 02/2014)

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
Centralidade 1	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	23	--
	Institucional ou Comunitário				10
	Misto				--
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	16	10

[Handwritten signature]

ZONA A	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	37,5	10
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	10	
	Residencial – habitação unifamiliar				
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	16	

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por duas vias estabelecidas pela DIUR-02/2014. Uma via é classificada como **Via de Circulação** e a outra como **Via Parque**. Com o objetivo de complementar o sistema viário da região e dar continuidade ao sistema viário existente foram criadas **Vias de Circulação de Vizinhança**.

A **Via de Circulação** visa promover ligações internas e de articulação com os núcleos urbanos de Sobradinho I e II, de modo a possibilitar alternativa de deslocamento para a população residente e conectividade aos pontos de centralidades (subcentros locais).

O traçado da **Via de Circulação** proposta busca dar continuidade ao Anel de Atividades Sobradinho-SobradinhoII e Grande Colorado definido na Estratégia de Estruturação Viária do PDOT.

O uso lindeiro à **Via de Circulação** deve ser destinado, preferencialmente, às **atividades de comércio e prestação de serviços**.

As **Vias Parque** têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (Via de Circulação e Vias Parque) devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

As **Vias de Circulação de Vizinhança** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-02/2014. No caso deste parcelamento ela conecta-se com as Via Parque, Via de Atividades e Via de Circulação.

A figura a seguir ilustra o traçado das **Vias de Circulação de Vizinhança, Via de Circulação e Via Parque** incidentes na gleba. O desenho das vias são indicativos e poderão sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas na figura.

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

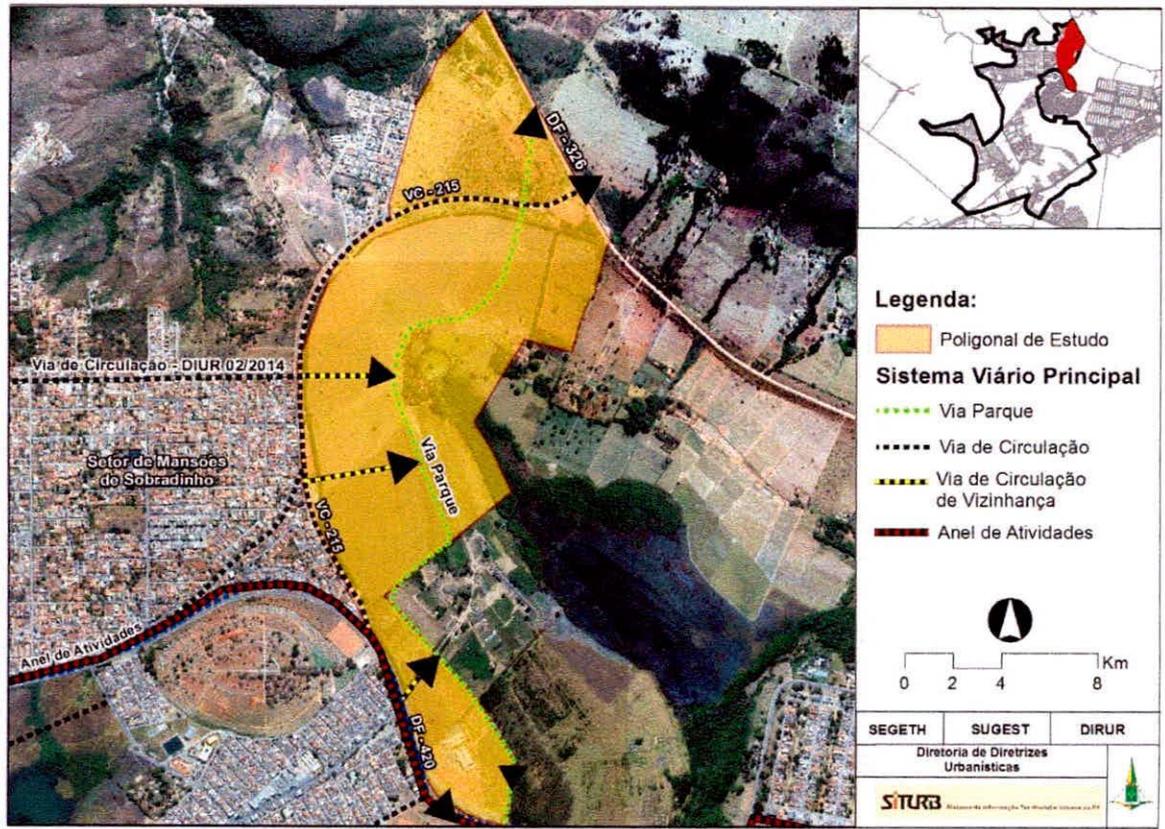


Figura 04 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

IV – Diretrizes para Áreas Públicas

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

O projeto deve incorporar as concessões de área pública inseridas na gleba, como:

- Área concedida a Secretaria de Justiça – SEJUS – aproximadamente 43.000 m² localizada ao norte da gleba;
- Área concedida a Secretaria de Segurança Pública – Delegacia- aproximadamente 10.000 m²; e
- Área concedida a Secretaria de Estado de Saúde – UPA – aproximadamente 20.000 m²

Além dessas áreas, o projeto deve considerar a criação dos seguintes lotes para EPC:

- Um lote de aproximadamente 20.000 m² para a implantação de depósito de veículos apreendidos e unidade de fiscalização do DETRAN- DF, conforme solicitação do Ofício nº 032/2016 – DIRPOL;
- Um lote de 6.500 m²;

- Dois lotes com áreas de 6.000m² e 3.500m².

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

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

V – 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;
- 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 a 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.

VI - Considerações Finais

1. Para os demais parâmetros não apresentados nestas Diretrizes Específicas de Parcelamento do Solo Urbano deverá ser consultada a DIUR 02/2014.

VII – Equipe Técnica

Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Luciana Santa Fé Dantas	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