



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
SUSECRETARIA DE GESTÃO URBANA - SUGEST

Estação Estrada Parque **Região Administrativa de Águas Claras**

Novembro/2016

OBJETO

- Lote 4.250 da Avenida das Araucárias, Região Administrativa de Águas Claras
- Estação nº 19 – Estrada Parque
- Propriedade da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – Metrô/DF

LOCALIZAÇÃO



CONTEXTO

- Reconstrução da estação e implantação de empreendimento comercial - mediante PPP
- Legislação aplicável – PDOT e PDL de Taguatinga
 - Categoria de restrição à residência – L3
 - Listagem de equipamentos públicos - Anexo V do PDOT
 - Necessidade de extensão de uso para admitir uso comercial/serviços

CONTEXTO

Projeto de lei complementar para extensão de uso - admitir uso comercial/serviços:

- Elaboração de estudo
- Realização de audiência pública
- Apreciação do CONPLAN

OBJETIVO DO ESTUDO

- Analisar a possibilidade de extensão de uso para o lote, no sentido de possibilitar implantação, além da estação metroviária, de atividades comerciais e de serviços.

ABORDAGEM

As perspectivas dos instrumentos de planejamento urbano do DF para a área da estação Estrada Parque

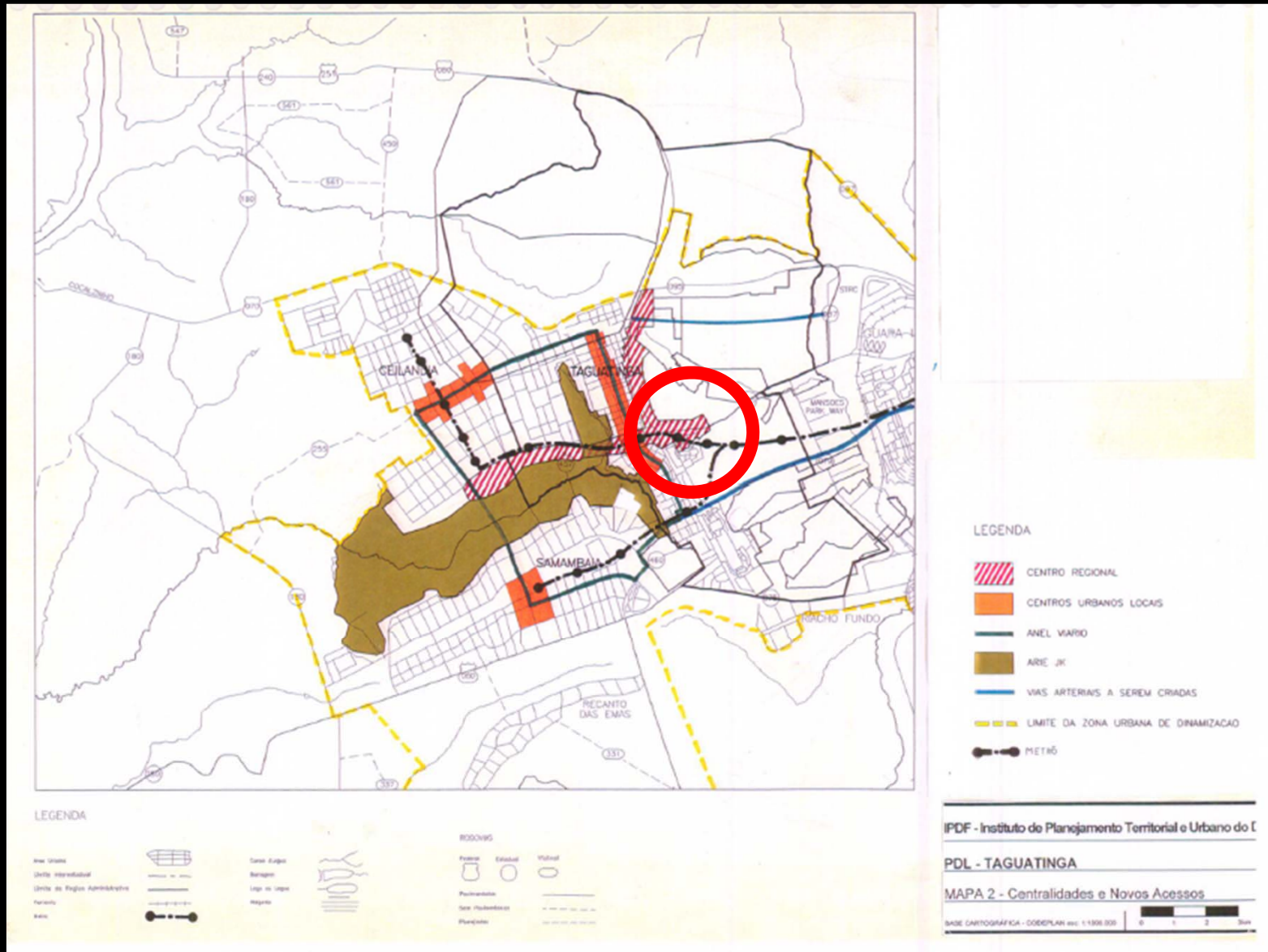
As estações de modais de transporte coletivo como elementos de articulação e de difusão do desenvolvimento local

PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO

O PDL de Taguatinga - Centro Regional

“marco simbólico da zona de dinamização e referência espacial de uma Brasília contemporânea, o qual equilibre e compartilhe com o Plano Piloto as funções de centralidade regional” (art. 4º, inciso I).

PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO



PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO

Diretrizes para o Centro Regional:

- ❖ criação de áreas com porte e características adequados à implantação de atividades regionais diversificadas; e,
- ❖ dinamização das áreas de influência do metrô.

PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO

O PDOT/2009 - Estratégia de Dinamização dos Espaços Urbanos:

Eixo Taguatinga - via de ligação Taguatinga-Ceilândia, Pistão Norte e Sul de Taguatinga

- ❖ Objetivo: estruturar atividades que consolidem sua função como 2º centro Regional, tais como usos residencial, comercial, institucional ou coletivo e industrial.
- ❖ Diretrizes de intervenção: articulação da região sudoeste e geração de postos de trabalho.

PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO



PDOT/2009

Estratégia de Dinamização de Espaços

Autor: SUGEST/SEGETH



Data de Impressão: 26 de Setembro de 2016

PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DAS CIDADES

DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE (DOT)

modelo que busca reorientar as políticas e estratégias de planejamento e desenho urbano, através da construção de bairros compactos, de alta densidade, que proporcionam às pessoas diversidade de usos, serviços e espaços públicos seguros e ativos, favorecendo a interação social.

ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

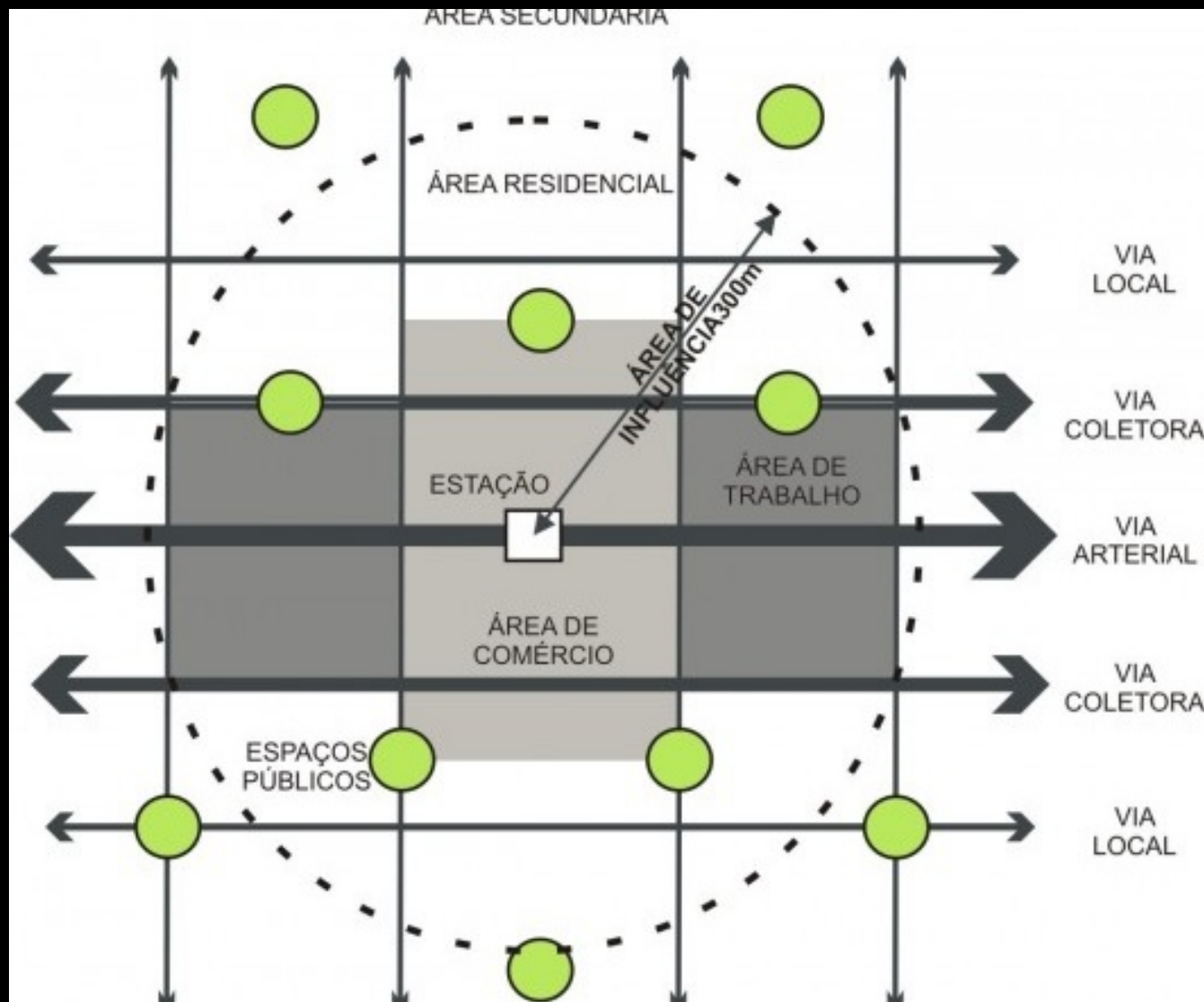
legislação de uso e ocupação do solo favorável ao adensamento do espaço edificado e à diversificação de usos do solo ao longo da rede estrutural de transporte público.

PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

ESTAÇÕES DO TRANSPORTE METROVIÁRIO OU FERROVIÁRIO

- ❖ Pontos de difusão e de articulação do espaço
- ❖ No entorno das estações, a promoção de usos diversificados e mais condensados no espaço, otimizam os deslocamentos e potencializam o uso do sistema de transporte.
- ❖ Nós de um sistema articulado que atende as necessidades de deslocamento da sociedade e que induz o desenvolvimento socioeconômico da região onde estão inseridos, já que possibilitam maiores fluxos de pessoas e mercadorias.

PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE



PROPOSTA

EXTENSÃO DE USO PARA O LOTE 4.250, DA AVENIDA DAS ARAUCÁRIAS, REGIÃO ADMINISTRATIVA DE ÁGUAS CLARAS:

- ❖ permitir os usos de categoria L3, de acordo com o PDL de Taguatinga
- ❖ mantido como obrigatório o uso de Equipamento Público existente, com vistas a implantação da Estação metroviária.

PROPOSTA

ANEXO II

LISTAGEM DE ATIVIDADES INCÔMODAS

USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMÉRCIO (ATACADISTA)	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL (1)
	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Produtos agrícolas:								
Café e açúcar ; soja em grão e seus derivados ; cereais ; flores e plantas ornamentais ; hortigranjeiros ; sementes e mudas ; outros.	X	X			X			1(a)
Animais e carnes:								
aves, bovinos ,suínos ,outros animais vivos ; pescado; carnes de aves, carne bovina, carne suína ,outros tipos de carne	X	X			X			2(a)
Produtos derivados de animais								
Leite e derivados; ovos; conservas de carne; embutidos de carne; ossos (inclusive subprodutos) ; rações e suplementos ; outros derivados de origem animal	X	X			X			2(a)
Alimentos em geral								
Farinha de trigo; óleos comestíveis; especiarias e condimentos; pães , doces ,bolas ,sorvetes, biscoitos, chocolates, caramelos, massas alimentícias; outros produtos alimentícios	X				X			1(a)
Bebidas								
Cervejas, chopes e malte; vinhos e licores; aguardente e outras bebidas alcoólicas	X				X			2(a)
Refrigerantes; água mineral; sucos de frutas, xaropes, concentrados e outras bebidas não alcoólicas	X				X			1(a)
Produtos de extração vegetal;								
Madeira; carvão vegetal ; adubos de origem orgânica;outros produtos de extrato vegetal	X	X			X			2(a)
Vidros, louças e cerâmicas								

PROPOSTA

USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMÉRCIO (VAREJISTA)	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL (1)
	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	(1)
Produtos alimentícios								
Carnes e derivados, aves, pescados	X	X			X			1
Produtos hortifrutigranjeiros, ovos, massas alimentícias, alimentos congelados (inclusive sorvetes), outros produtos alimentícios		X		X	X			1(b)
Bebidas e gelo								
Bebidas alcoólicas			X		X			1
Bebidas não alcoólicas; Gelo					X			1(b)
Mercados ,supermercados , lojas de departamento e cooperativas								
de segurança								
Artigos diversos								
Artigos de utilidade doméstica; produtos artesanais; artigos religiosos; ferramentas diversas; artigos usados ; antiguidades e artigos de antiquário; artigos de tabacaria; outros produtos não especificados				X	X			1(b)
Fogos de artifício			X	X				2
Centros de compras (shopping center)	X			X	X	X		1(a)

PROPOSTA

USO COMERCIAL ATIVIDADE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TIPO /	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL (1)
	NATUREZA							
	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Instituições financeiras e de seguro								
Empresas de seguro privado e capitalização; instituições financeiras; cooperativas de crédito; empresas de câmbio e distribuição de títulos e valores em geral; bolsas de mercadorias, valores e assemelhados;	X		X	X				1
Fornecimento de alimentos preparados								
Restaurantes, bares, lanchonetes, e similares	X			X	X			1
Padaria, confeitaria ; sorveteria	X			X	X			1
Serviços pessoais								
Cabeleireiros e barbeiros				X				1(b)
Casas de banho e sauna ; outros estabelecimentos de serviços de beleza e higiene pessoal				X			X	1
Lavanderia e tinturarias		X						1
Academia de educação e cultura física	X			X				1
Administração , consultoria , representação , informática e segurança								
Empresas imobiliárias ; de incorporação imobiliária; de recrutamento ; agenciamento ; seleção; colocação e fornecimento de mão -de- obra; empresas de representação, administração de consórcios, consultoria, auditoria, assessoria , contabilidade, informática , vigilância, segurança e limpeza; outras empresas de administração				X				1(b)

PROPOSTA

USO INSTITUCIONAL	CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE							NÍVEL (1)
ATIVIDADE: LAZER	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Entidades desportivas e recreativas								
Confederações, federações, ligas e associações desportivas e recreativas				X				1(b)
Cartódromo, autódromo	X	X	X	X	X	X		3
Estádio	X		X	X	X	X		3
Hipódromo	X			X	X	X		3
Camping	X			X	X			1
Clubes esportivos ou recreativos	X			X	X			1
Jardim zoológico	X		X	X	X	X		3
Diversões								
Salões de festas, casas de espetáculos, parques de diversões, leilões, bilhares, boliches, jogos eletrônicos, bingos, boates e similares	X			X	X			2
Cinemas, teatros.	X			X				1

PROPOSTA

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO MANTIDOS DO PDOT/2009 E PDL DE TAGUATINGA:

- ❖ Coeficiente de aproveitamento – PDOT/2009 Básico de 1,5 e Máximo de 2,0
- ❖ Demais parâmetros PDL DE TAGUATINGA

Endereço	Tipo de Lote p/ uso	Taxa de Permeabilidade	Afastamento (m)	Estacionamento	Quant. de Domicílios	Observação
Av. das Araucárias - Lote 1.395	L1*	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.445	L1*	-	-	-	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lote 1.525	L1	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.605	L1*	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.665	L1*	-	-	-	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lote 1.735	L1	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.835	L1	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.905	L2*	-	-	isento	-	
Av. das Araucárias - Lote 1.955	L2*	-	-	isento	-	
Av. das Araucárias - Lote 2.005	L2*	-	-	isento	-	
Av. das Araucárias - Lote 2.075	L2*	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 4.150	L1*	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 4.155	L1*	-	-	-	-	
Av. das Araucárias - Lote 4.250	L3	-	-	isento	-	
Av. das Araucárias - Lote 4.400	L2	-	-	isento	-	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lote 4.530	L2	-	-	isento	-	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lote 4.750	L2	-	-	isento	-	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lote 4.790	L2	-	-	isento	-	Ver Nota 3