



**HABITA
BRASÍLIA**

QUALIDADE DE VIDA.
CIDADANIA E DIGNIDADE
VIVEM AQUI.

Habita Brasília – Residencial Sobradinho Sobradinho, RA V

NUARQ/GEPRO/DITEC

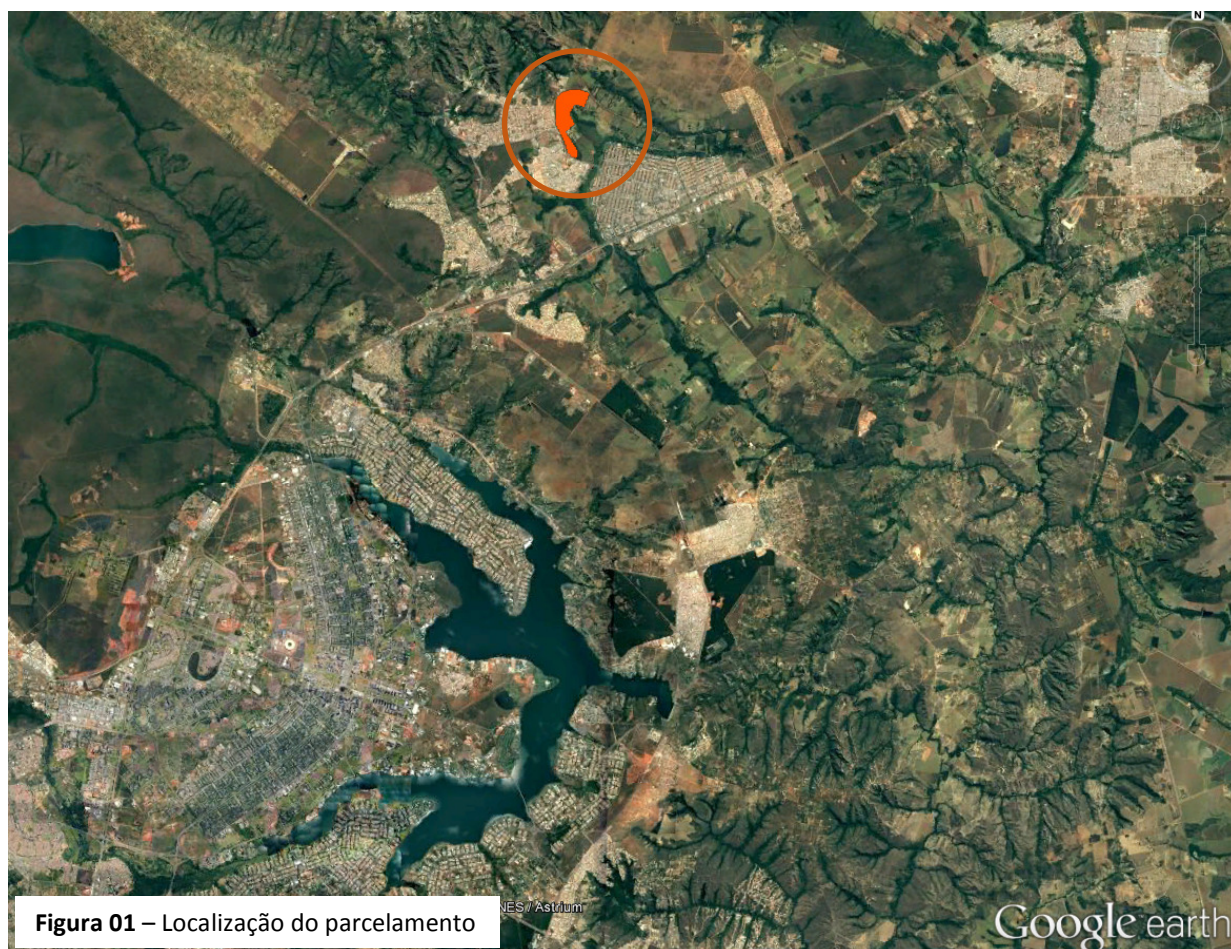


Brasília, janeiro de 2017.

Revisão 3

1 LOCALIZAÇÃO

O parcelamento referente a esse Estudo Preliminar localiza-se próximo ao núcleo urbano de Sobradinho I, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V (figura 01). O acesso à área se dá pelas VC-215 e DF-326.



2 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

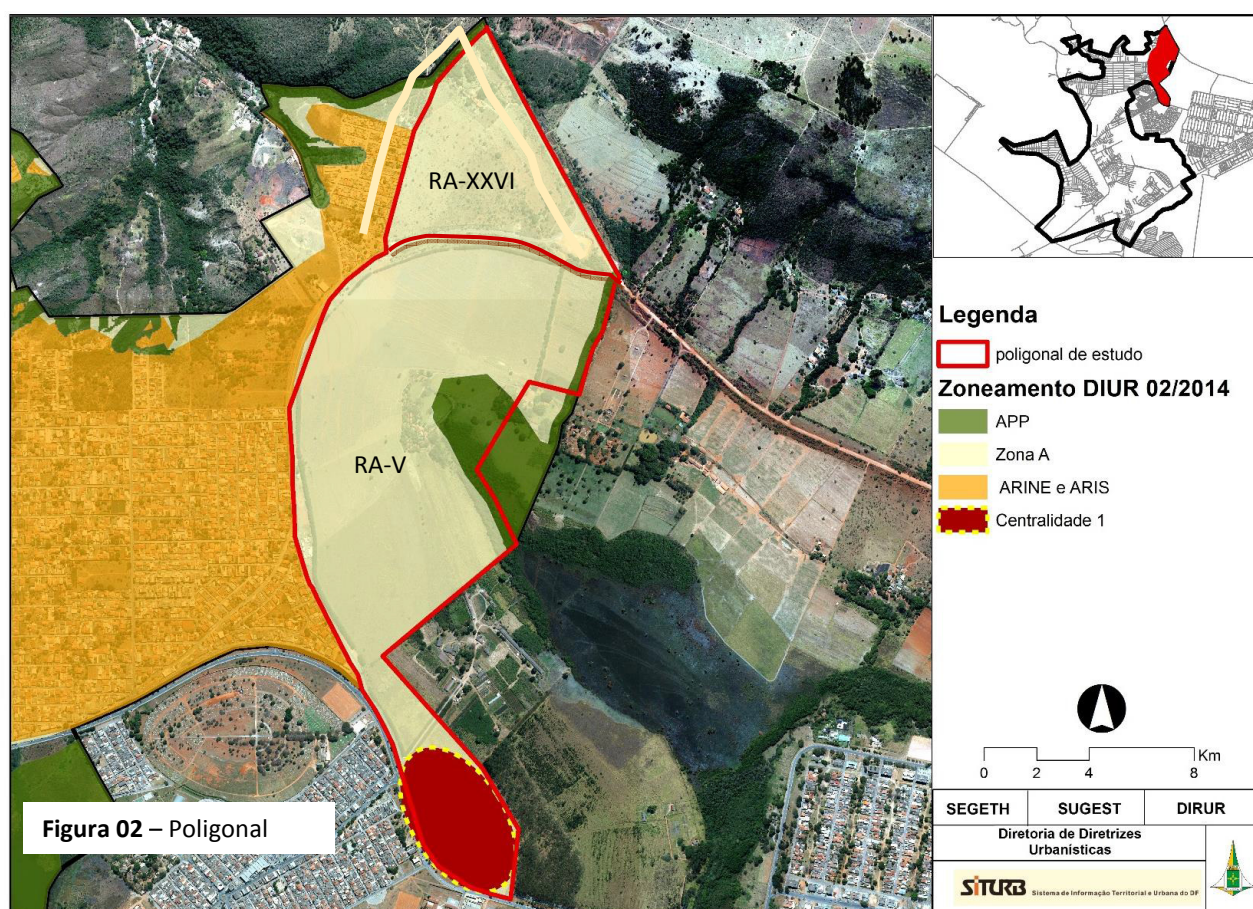
A poligonal de parcelamento, de aproximadamente 110,35ha, encontra-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, conforme o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Cabe ressaltar que a poligonal do projeto difere da poligonal citada na DIUPE 33/2016 (aproximadamente 146ha), visto que a porção ao norte da via VC-215 não faz

parte do projeto em pauta, por estar localizada em outra Região Administrativa, no caso, Sobradinho II – RA XXVI.

A área do projeto localiza-se entre as Áreas de Regularização de Interesse Específico e Social - ARINE e ARIS e o limite da Zona Rural. Engloba a Centralidade 1 e a Zona A, definidas no zoneamento das Diretrizes Urbanísticas - DIRUR 02/2014 (figura 02).

- Centralidade 1 – deve configurar área urbana compacta, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.
- Zona A – destinada, preferencialmente, ao uso residencial, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Deve propiciar integração entre os tecidos urbanos dos diversos parcelamentos informais e desses com os núcleos urbanos de Sobradinho I e Sobradinho II.

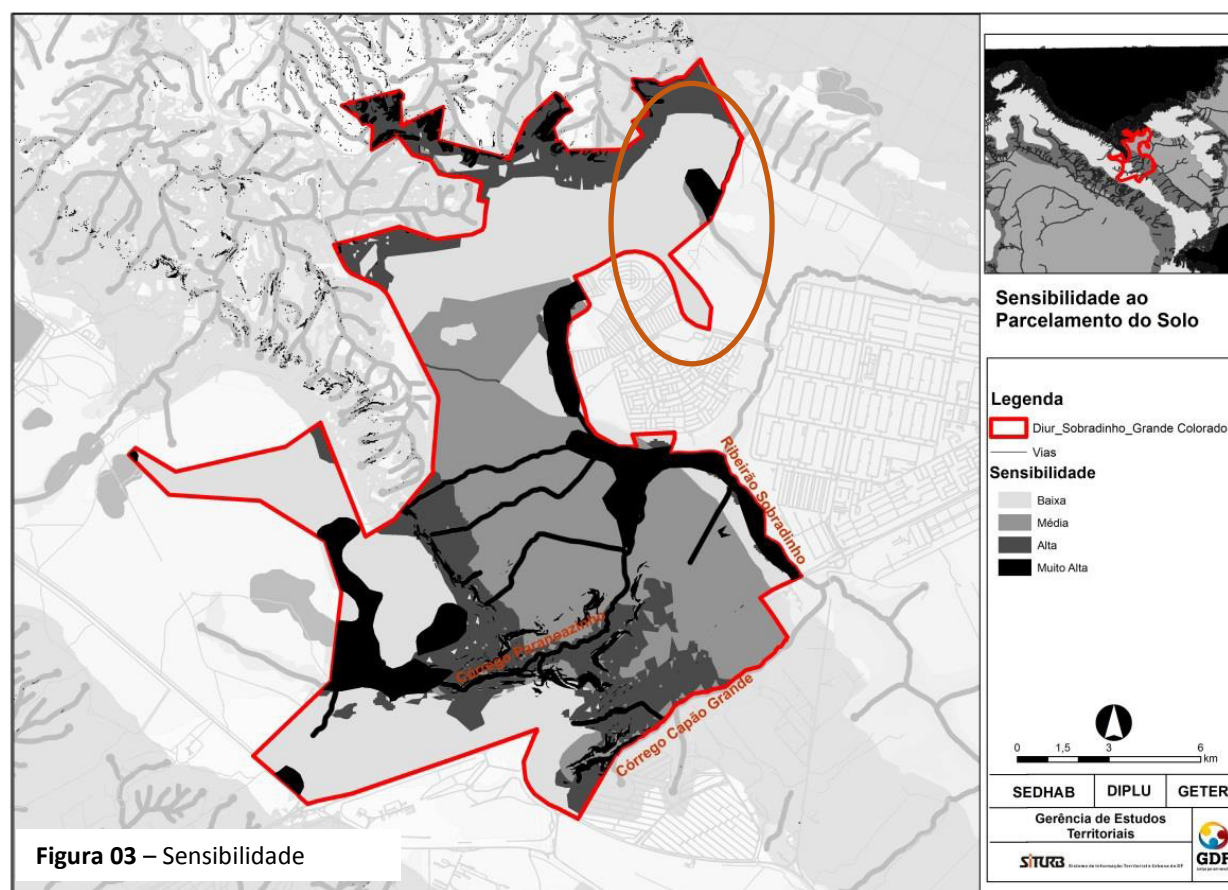


3 CONDICIONANTES

A gleba situa-se na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, na Zona de Uso Sustentável – ZUS e tem interferência com APP de curso d'água.

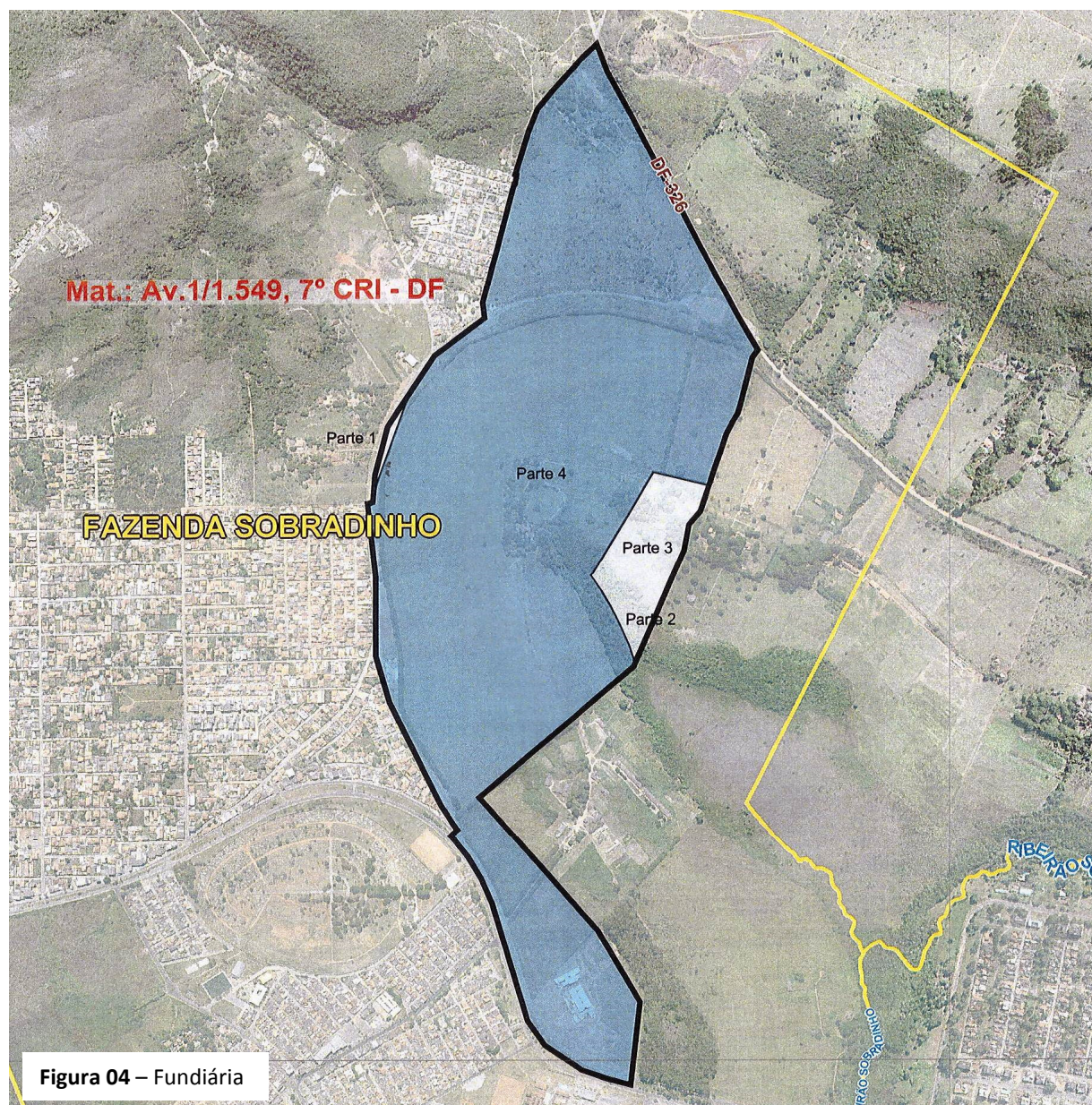
A APA do Planalto Central teve seu Plano de Manejo aprovado pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade por meio da portaria nº 28, de 17 de abril de 2015.

A área apresenta porções de baixa, média e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbanos, conforme diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE (figura 03).



3.1. Situação Fundiária

A área destacada em azul (figura 4) localiza-se no imóvel SOBRADINHO/ SOBRADINHO MOGI, pertencente ao patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP. Matrícula: Av. 1/1.549 do Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis – DF.



3.2. Impermeabilização do solo

A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba do parcelamento, visto que se encontra dentro da Zona de Uso Sustentável - ZUS, de acordo com o Zoneamento da APA do Planalto Central.

3.3. Diretrizes Urbanísticas

A SEGETH elaborou as Diretrizes Específicas – DIUPE 33/2016, com os parâmetros urbanísticos para o ao parcelamento denominado Residencial Sobradinho.

A DIUPE foi baseada nas Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado - DIUR 02/2014.

Também foram acatadas as solicitações feitas na reunião de 19/9/2016, conforme documento 279.000.020/2016 – COURB/CAP/SEGETH.

3.4. Interferência de Redes Existentes e Projetadas

NOVACAP

- **Ofício nº 133/2016-PRES de 5/2/2016**

A NOVACAP informou que não existe sistema de Drenagem Pluvial implantado e/ou projetado para a área em questão, portanto não há interferência. Será necessário a elaboração de projeto de drenagem de acordo com a Resolução nº 09 da ADASA.

Oi

- **Carta nº 017/2016-PRES de 12/2/2016**

A Oi informou que há interferência com a rede telefônica, porém, passível de remanejamento ⁽¹⁾ por meio de orçamento cobrável.

CEB

- **Carta nº 017/2016- SEG de 16/3/2016**

A CEB-D informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento em tela e que há interferências com a rede de distribuição de energia, passível de remanejamento ⁽¹⁾.

DER

- **Ofício nº 025/2016 – SUTEC de 22/2/2016**

O DER encaminhou planta com as faixas de domínio e faixas “non aedificandi” das vias VC-215 e DF-326. De acordo com a planta, não há faixa de domínio na Via de Atividades do projeto.

CAESB

A CAESB ainda não respondeu ao Ofício nº 15/2016-DITEC, encaminhado em 12/1/2016.

⁽¹⁾ Nos casos onde há interferência de rede, encaminharemos às concessionárias o projeto final do parcelamento para orçar o remanejamento dessas redes e, em caso de inviabilidade financeira, serão criadas faixas de servidão onde for necessário, ou será feita adequação do projeto.



3.5. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DO PROJETO

Em consonância com a atual política habitacional do Distrito Federal de oferecer lotes urbanizados a pessoas de baixa renda com o objetivo de reduzir o déficit de moradias, o parcelamento que se propõe tem como foco oferecer maior quantidade de lotes de Uso Residencial, mas também lotes de uso misto em que se permite o Uso Residencial concomitantemente com o Uso Comercial e de Prestação de Serviços, além de lotes de pequenas indústrias de baixa incomodidade, lotes para EPC e comércio de médio e grande porte.

Considerando que o novo parcelamento é adjacente ao Setor de Mansões Sobradinho, caracterizado pela ocupação informal que gerou uma série de problemas como desarticulação do tecido urbano, dificuldades de acesso e circulação, além de carência de equipamentos públicos para atendimento da população residente, a proposta em pauta visa preencher essas lacunas.

Na Centralidade 1, concentram-se lotes para Equipamentos Públicos Comunitários destinados à Segurança Pública, Secretaria de Saúde e Instituto Federal de Brasília – IFB (que já possuem, ou solicitaram, Cessão de Área a Título Precário) para atender a demanda das populações de Sobradinho I e Sobradinho II, além de lotes comerciais e de uso misto.

Na Zona A, lindeiro à Via de Circulação, estão previstos lotes para comércio e serviços de médio e grande porte, industrial de baixa incomodidade e um lote para posto de gasolina.

Os lotes de Uso Misto, com comércio e prestação de serviço no térreo e residências nos demais pavimentos e os EPCs estão localizados ao longo das Vias de Circulação de Vizinhaça, onde se prevê maior fluxo de pessoas e veículos.

Os lotes residenciais (unifamiliares e coletivos) localizam-se nas áreas mais internas do parcelamento e ao longo da Via Parque. As dimensões dos conjuntos variam entre 125 e 210m.

As dimensões dos lotes mistos e residenciais atendem ao que foi definido pela equipe de arquitetos do Programa Habita Brasília e apontado com diretriz de projeto na DIUPE 33/2016, que prevê o lote ideal com frente de 5 a 8 metros e profundidades maiores. As dimensões do lote de Uso Misto foram estudadas para possibilitar a construção de edifícios de apartamentos e a concomitância do Uso Comercial e de Prestação de Serviços com o Residencial.



Para garantir a permeabilidade de 50% do solo, foi criado um Parque Urbano, de aproximadamente 9,6ha, ao redor da Área de Preservação Permanente (APP) e uma praça no interior do parcelamento. A Área de Parcelamento Condicionado (APC), também contabilizada no cálculo de permeabilidade, foi prevista como reserva de área em caso de alteração na legislação e rezonamento da APA do Planalto Central.

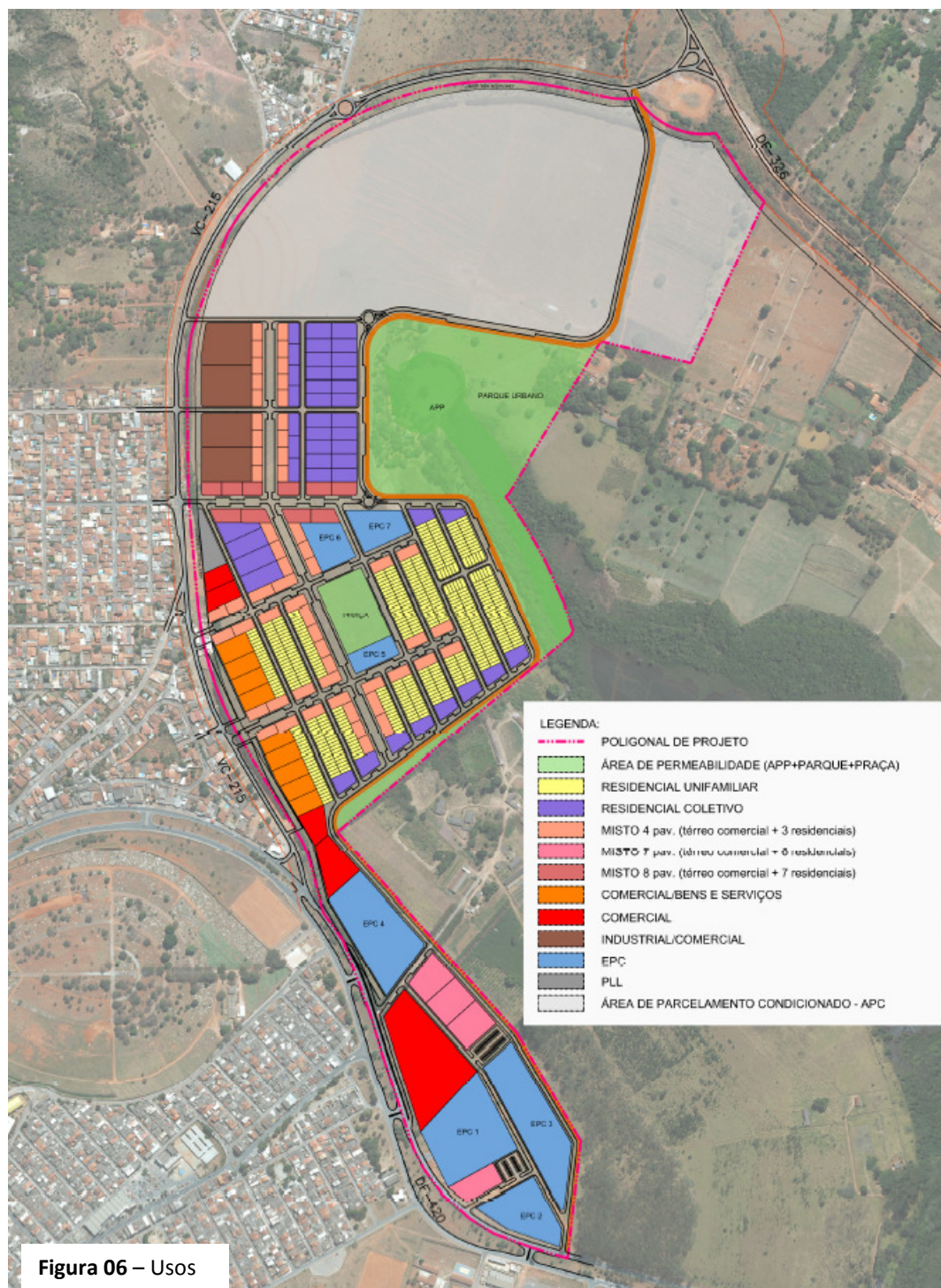
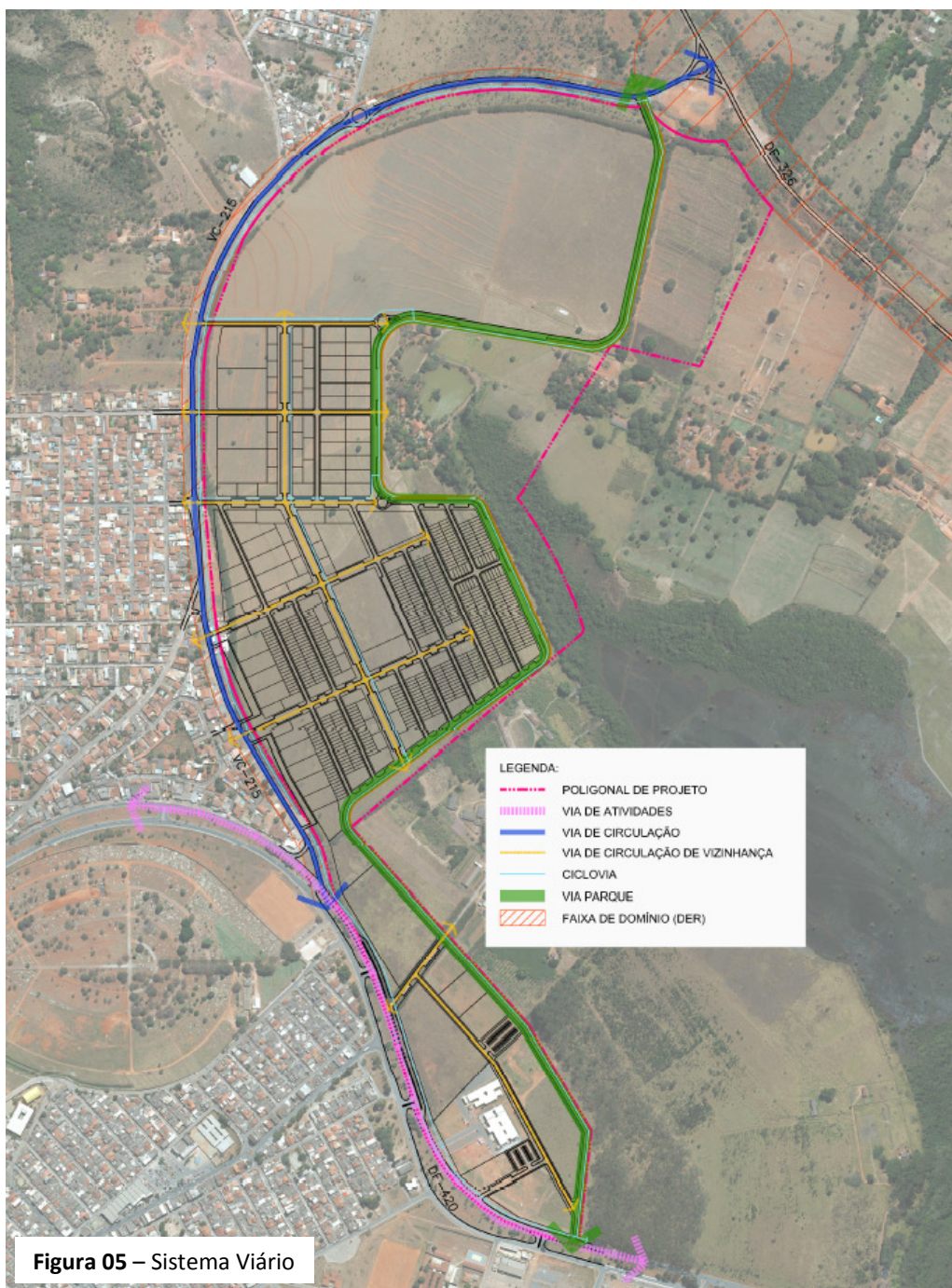


Figura 06 – Usos

O novo parcelamento foi concebido de modo a complementar e se integrar ao entorno já ocupado. As Vias de Circulação de Vizinhança fazem a ligação entre as vias existentes (Vias de Circulação e Via de Atividades) e a Via Parque (Figura 05).

A Via Parque tem o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, conforme estabelecido na DIUPE 33/2016. Ciclovia, calçadas e estacionamentos estão previstas ao longo dessa via.

A faixa de domínio das vias VC-215 e DF-360 limita a poligonal ao norte e a oeste do parcelamento.



4 CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO PRELIMINAR

Este Estudo Preliminar tem como objetivo principal atender à demanda de criação de lotes urbanizados destinados à construção de moradias voltadas para a baixa renda, ligada ao programa Habita Brasília do Distrito Federal.

4.1. Uso e Ocupação do Solo

QUADRO DE ÁREAS DO PROJETO

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m ²)	Percentual
I. Área Total do Projeto (poligonal)	1.103,594,98	100%
II. Área não passível de Parcelamento (a + b)	392.230,50	35,54%
a. Área de Preservação permanente - APP	36.595,32	3,32%
b. Área de Parcelamento Condicionado - APC	355.635,18	32,22%
III. Área passível de Parcelamento (I – II)	711.364,48	64,46%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	Lotes	Área (m ²)	Percentual
Área passível de Parcelamento		711.364,48	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Uso Residencial Unifamiliar - RU	490	66.849,00	9,40%
b. Uso Residencial Coletivo - RC	43	54.729,84	7,69%
c. Uso Comércio – COM	5	33.542,76	4,72%
d. Uso Misto – M1 (4 pavimentos)	57	44.475,51	6,25%
e. Uso Misto – M2 (7 pavimentos)	4	16.425,80	2,31%
f. Uso Misto – M3 (8 pavimentos)	10	11.875,07	1,67%
g. Uso Misto – M4 (Comércio + Prestação de Serviços)	9	17.886,27	2,51%
h. Posto de Lavagem e Lubrificação - PLL	1	3.153,76	0,44%
i. Uso Industrial/Comercial – I/COM	4	26.658,85	3,75%
j. Equipamento Público Comunitário – EPC	7	87.181,77	12,26%
Total	630	362.778,63	51,00%
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
a. Praça		12.649,00	1,78%
b. Parque Urbano		96.853,43	13,62%
3. Sistema de Circulação		239.083,42	33,61%
Área Pública ⁽¹⁾: (1j) + 2		196.684,20	27,65%
Área Pública ⁽²⁾: (1j) + 2 + 3		435.767,62	61,26%

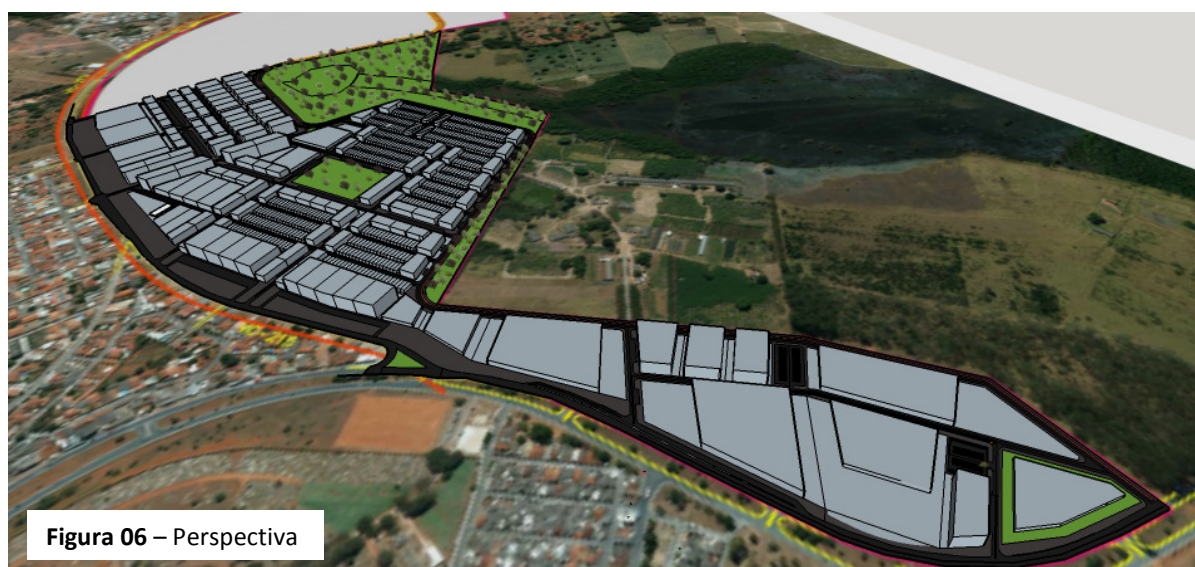
(¹) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

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



QUADRO DE UNIDADE IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTO	TIPO	ÁREA (m²)	ÓRGÃO
1	EPC	20.867,68	Secretaria de Saúde - UPA
2	EPC	10.747,65	Secretaria de Segurança - Delegacia
3	EPC	20.020,92	Instituto Federal de Brasília – IFB (solicitado)
4	EPC	19.520,85	Fundação Universidade Aberta do DF – FUNAB (solicitado)
5	EPC	3.549,00	A definir
6	EPC	6.046,14	A definir
7	EPC	6.429,53	A definir

4.2. Espaços públicos**Figura 06 – Perspectiva**

Os espaços públicos deverão ser arborizados com o objetivo de redução do efeito ilha de calor, criando um ambiente de passeio sombreado e mais confortável para o pedestre, considerando todas as normas de acessibilidade vigentes para passeios.

O parcelamento conta duas grandes áreas verdes, uma praça e o Parque Urbano que deverão dispor de paisagismo vegetal e funcionarão como ponto de encontro dos moradores, atendendo a demanda de espaços de lazer da população local.

Foram previstas ciclovias nas Vias de Circulação, Via de Atividade, Via Parque e nas Vias de Circulação de Vizinhança que cortam o parcelamento no sentido norte/sul (em frente aos lotes de uso misto) e leste/oeste (ligação entre o Setor de Mansões Sobradinho e o Parque Urbano). As calçadas e ciclovias estão de acordo com o Decreto nº 33.741/2012.

5 ÍNDICES URBANÍSTICOS PROPOSTOS – DIUPE 33/2016

5.1 Coeficiente de Aproveitamento

(C.A = Área Total de Construção/Área do Lote)

5.1.1 C.A = 1 (Coeficiente de Aproveitamento Básico).

5.1.2 O Coeficiente de Aproveitamento Máximo

ZONA	USO/ATIVIDADE	C.A Max
Centralidade 1	Comércio de bens/ Prestação de serviços	2
	Institucional ou Comunitário	
	Misto	
	Industrial de baixa incomodidade	1,5
Zona A	Comércio de bens/ Prestação de serviços	3
	Institucional ou Comunitário	
	Misto	
	Residencial – habitação coletiva	
	Residencial – habitação unifamiliar	1,5
	Industrial de baixa incomodidade	

5.1.3 São consideradas no cálculo da área construída todas as áreas cobertas, exceto aquelas cuja exclusão está prevista no Código de Edificações do Distrito Federal e nesta NGB.

5.1.4 Subsolos destinados às garagens não serão computados na área máxima de construção permitida.

5.2 Taxa de Permeabilidade

ZONA	USO/ATIVIDADE	Taxa de permeabilidade (% mínima)
Centralidade 1	Comércio de bens/ Prestação de serviços	30
	Institucional ou Comunitário	
	Misto	10
	Industrial de baixa incomodidade	
Zona A	Comércio de bens/ Prestação de serviços	30
	Institucional ou Comunitário	30
	Misto	10
	Residencial – habitação coletiva	
	Residencial – habitação unifamiliar	
	Industrial de baixa incomodidade	

5.2.1 Os lotes com área inferior a 200m² (duzentos metros quadrados) não possuem taxa mínima de permeabilidade.

5.2.2 É obrigatória a implantação de arborização e/ou ajardinamento nas áreas permeáveis.

O percentual de permeabilidade do projeto foi garantido somando-se as áreas não parceláveis, ELUP e as áreas permeáveis dos lotes com área superior a 200m².

CÁLCULO DE PERMEABILIDADE

Área da poligonal de projeto = 1.103594,98 m ²				
Área obrigatoriamente permeável = 551.797,49 m ² (50% da poligonal do projeto)				
Usos	Área total (m ²)	Taxa de permeabilidade (%)	Área permeável (m ²)	Percentual de permeabilidade (%)
RC/M1/M2/M3/I	154.165,07	10%	15.416,51	1%
COM/EPC/M4	138.610,80	30%	41.583,24	4%
APC/APP	392.230,50	100%	392.230,50	36%
ELUP	109.502,43	100%	109.502,43	10%
		TOTAL	558.732,68	51%



5.3 Altura da Edificação

ZONA	USO/ATIVIDADE	ALTURA MÁXIMA (m)
Centralidade 1	Comércio de bens/ Prestação de serviços	23
	Institucional ou Comunitário	
	Misto	
	Industrial de baixa incomodidade	16
Zona A	Comércio de bens/ Prestação de serviços	37,5
	Institucional ou Comunitário	
	Misto	
	Residencial – habitação coletiva	
	Residencial – habitação unifamiliar	10
	Industrial de baixa incomodidade	16

5.3.1 A altura máxima da edificação será contada a partir da cota de soleira. A definição da cota de soleira deverá ser efetuada no ponto médio de cada projeção/lote, no seu sentido longitudinal, tendo como referência o greide da rua de acesso e a mesma altura de sua calçada, de modo a evitar o afloramento de subsolo, respeitados os dispositivos constantes da Portaria Conjunta SUCAR/SEDUH nº 008/2005.

5.3.2 Estão incluídos na altura máxima permitida todos os elementos de composição arquitetônica do conjunto edificado, como cobertura, cumeeira, coletores solares, aquecedores, caixas d'água, e equipamentos diversos, incluindo os de telecomunicações.

5.4 Estacionamento

5.4.1 De acordo com a DIUPE 33/2016, a norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação de interesse social.

5.5 População Estimada

5.5.1 Zona de Média Densidade – População deve ficar entre 50 e 150 hab/ha (PDOT/2012). População por unidade domiciliar – 3,28 hab/ud (PDAD 2015/2016 – CODEPLAN).



- Total de unidades habitacionais = 3.134,97 UH
- População prevista = 10.282,69 hab
- Densidade = 93,17 hab/ha

5.5.2 Optou-se por não utilizar o potencial total da densidade permitida para a área, devido à possibilidade de rezoneamento da APA do Planalto Central e alteração da legislação vigente em relação ao percentual de permeabilidade do solo. Isso tornaria possível o parcelamento da área denominada APC e o aumento da densidade populacional.

CÁLCULO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Área da poligonal de projeto = 1.103594,98 m ² ou 103,359 ha								
Usos	Área (m ²)	CA	Ocupação uso residencial (%)	Áreas comuns (%)	Área líquida (m ²)	Área do tipo de un. residencial	Nº de unidades	Nº de habitantes (área x 3,28)
RU	66.849,00	1	100	-	66.849,00	136,5	490	1.607,20
RC	54.729,84	3	75	25	92.356,61	80	1.154,46	3.786,62
M1	42.710,07	3	75	25	75.052,42	80	938,16	3.077,15
M2	12.124,26	2	85	25	20.942,90	80	261,79	858,66
M3	11.875,07	3	87	25	23.245,45	80	290,57	953,06
SOMA							3.134,97	10.282,69

5.6 Disposições Gerais

- 5.6.1** Os lotes residenciais unifamiliares são referentes a apenas uma unidade imobiliária, contudo, possibilitam construções com características de 2 (dois) domicílios e possuem área que varia entre 125m² e 280m².
- 5.6.2** Os lotes de uso Misto 1 variam de 240m² a 1400m² e os lotes destinados ao uso Misto 2, de 365m² a 1225m².
- 5.6.3** Fica vedado o desmembramento das unidades imobiliárias criadas e registradas pelo Projeto Urbanístico.
- 5.6.4** Fica permitido o remembramento dos lotes destinados ao uso Residencial Unifamiliar – RU, respeitando todos os parâmetros, exceto a taxa de permeabilidade que deverá ser aplicada conforme dimensão do lote resultante.



5.6.5 No caso do remembramento aqui tratado, o lote resultante terá uso Residencial Coletivo – RC, onde serão permitidas 2 (duas) unidades habitacionais por lote remembrado.

5.6.6 O remembramento só poderá ser realizado por iniciativa do Poder Público para atendimento à política habitacional do Distrito Federal.

6 EQUIPE TÉCNICA

Supervisão

Carlos Antônio Leal – CREA 30573/D-MG

Coordenação

Arq. Giulliano Magalhães Penatti – CAU A26719-8

Equipe Técnica

Marcella Mesquita Furtado – CAU A69699-4

Lício Tavares - Desenhista

Taíza Soares Ventura – Estagiária

Lorena Albuquerque - Estagiária

