

Diretrizes Urbanísticas

DIUR 01/2017

Eixo de Dinamização da Via Transbrasília (Interbairros)

Coordenação de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle - COINST
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH



Diretrizes Urbanísticas

MARCOS LEGAIS

LEI Nº 6.766/79;

“Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário”;

“Art. 7º [...]

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos”.

PDOT (LEI COMPLEMENTAR Nº 803/2009 | PDOT/2009).

“Art. 42 [...]

§ 5º Os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se inserem”;

“ Art. 43 [...]

§ 1º Os demais índices urbanísticos complementares serão definidos pelas diretrizes urbanísticas apresentadas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do DF”.

SITURB

www.geoportal.segeth.df.gov.br

Transparência Ouvidoria Acesso à Informação Diário Oficial Agência Brasília

GOVERNO DE BRASÍLIA

O que é SITURB Metadados Geoserviços Nós Urbanos SÍSDUC Cartografia Acesso Institucional Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE/DF

geoportal

SITURB X:161173.7470 Y:8233107.8463

Imagens Camadas StreetView

Legenda de Camadas

Diretriz Zoneamento

- DIUR 01/2014
- DIUR 01/2015
- DIUR 02/2011
- DIUR 02/2014
- DIUR 02/2015
- DIUR 02/2016
- DIUR 03/2014
- DIUR 03/2015
- DIUR 03/2016
- DIUR 04/2016
- DIUR 05/2013
- DIUR 05/2014
- DIUR 05/2016
- DIUR 06/2014
- DIUR 06/2016
- DIUR 07/2011
- DIUR 07/2013

Diretrizes Urbanísticas

-

Diretrizes Sistema Viário

© 2016 SEGETH

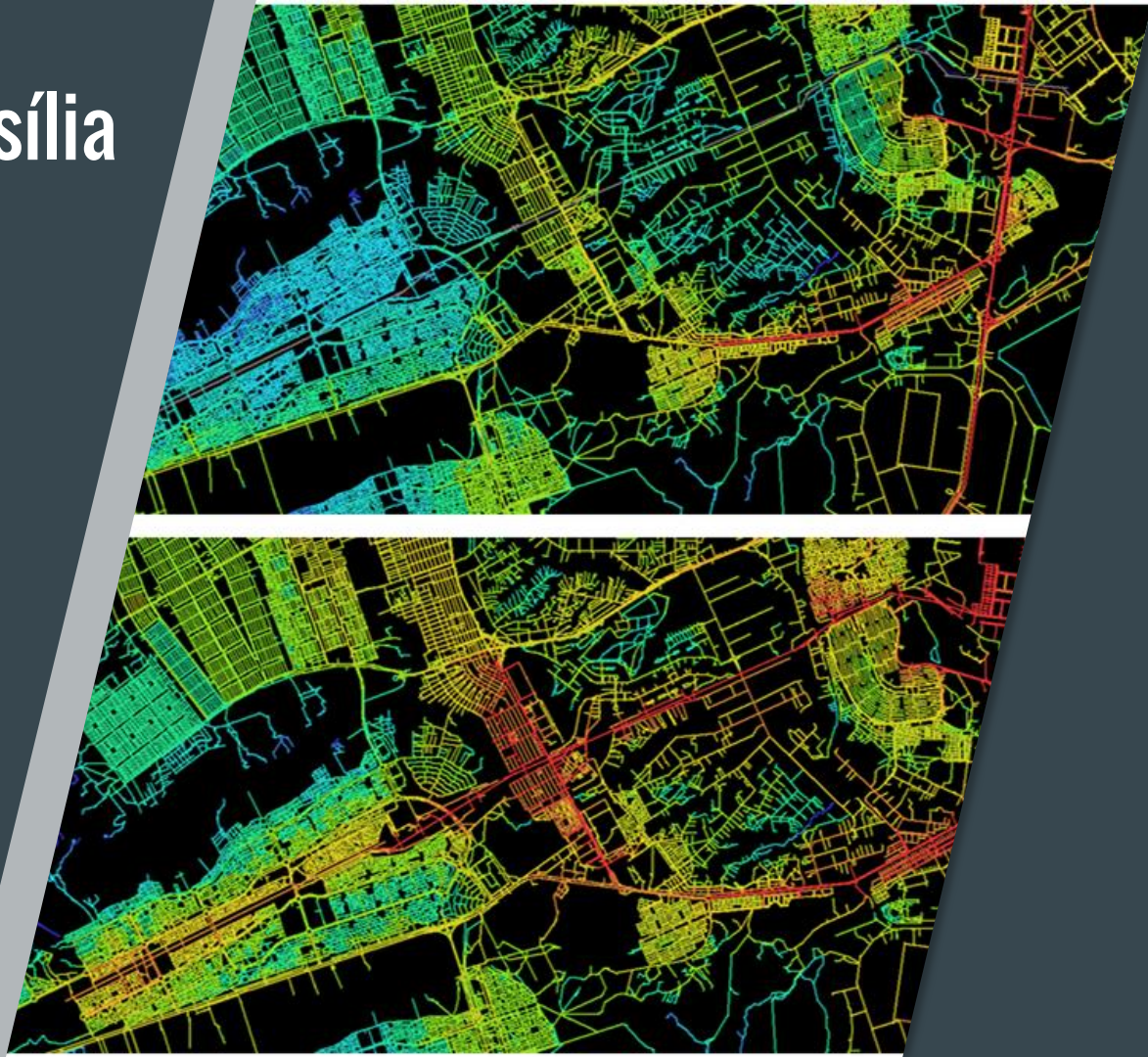
Sobre a Via Transbrasília

INTERBAIRROS

Prevista desde o PDOT/1997;

Consolidada como elemento de articulação dos núcleos urbanos adjacentes no PDOT/2009;

Crescente déficit habitacional no DF | oferta de lotes para
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.



Sobre a Via Transbrasília

INTERBAIRROS



Aspectos Importantes

ASPECTO AMBIENTAL



conectores ambientais;
sistemas de parques;
adequação de sistema de saneamento.

ASPECTO DE MOBILIDADE



não é uma via expressa;
infraestrutura cicloviária;
calçadas e travessias para os pedestres.

ASPECTO ECONÔMICO



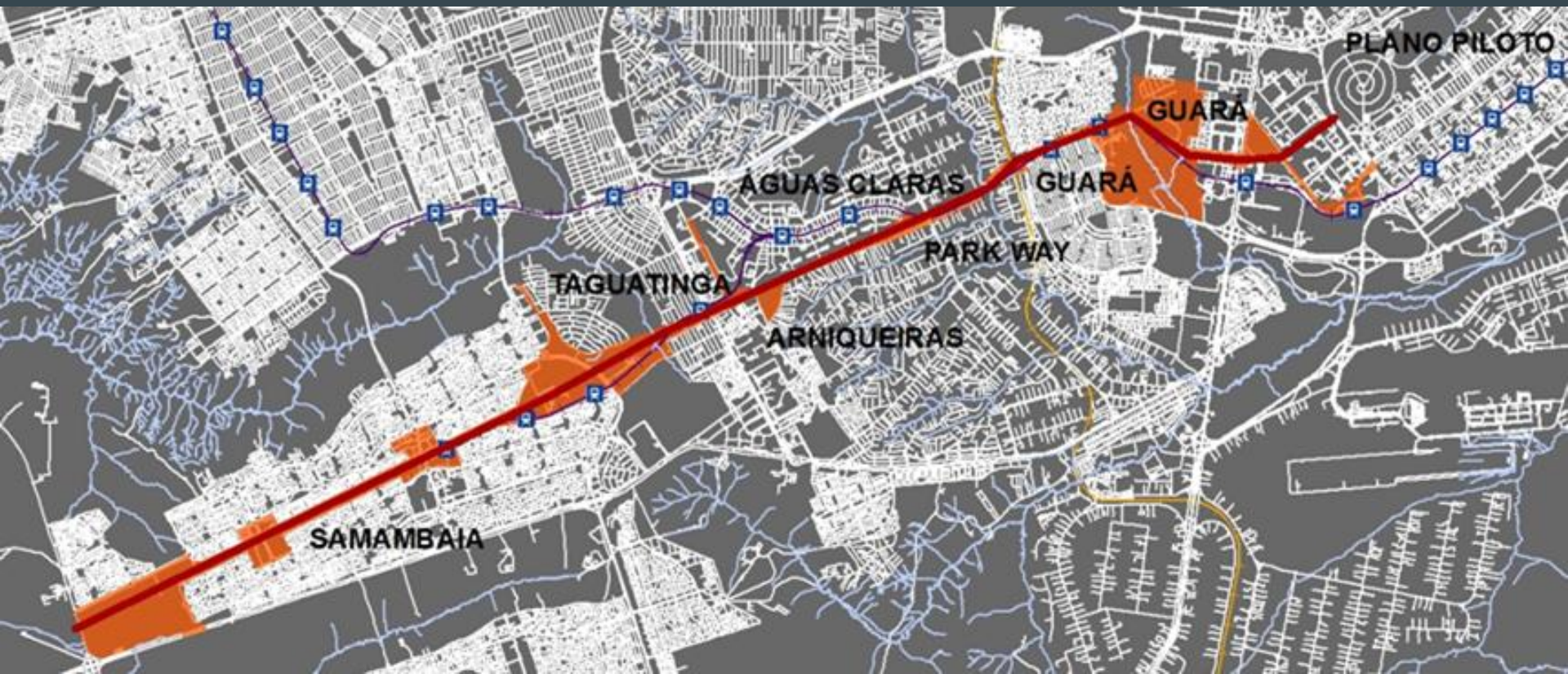
parceria público-privada;
ativo: terra.

ASPECTO SOCIAL



habitação de interesse social;
entrega de lotes urbanizados à CodHAB

Área de Estudo





Área de Estudo

Áreas livres do entorno da Via Transbrásia, com área de aproximadamente de 1.470 hectares inserida nas Regiões Administrativas de Samambaia, Taguatinga, Águas Claras, Park Way, Guarά e Plano Piloto.



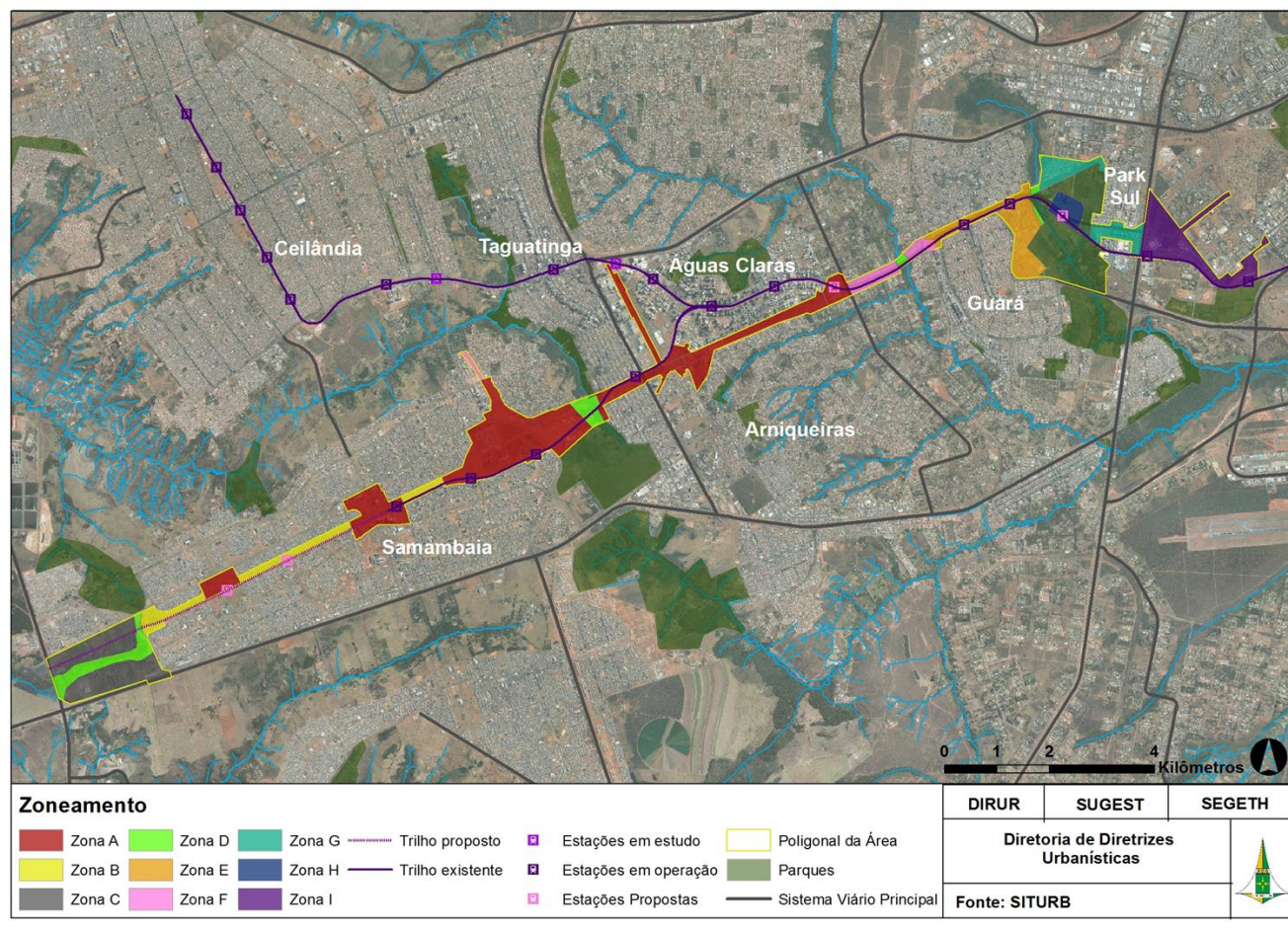
Metodologia

- oficina;
- levantamento do PDOT;
- levantamento Diagnóstico do ZEE;
- estudos técnicos direcionados;
- reuniões internas.

Zoneamento e Diretrizes

9 ZONAS:

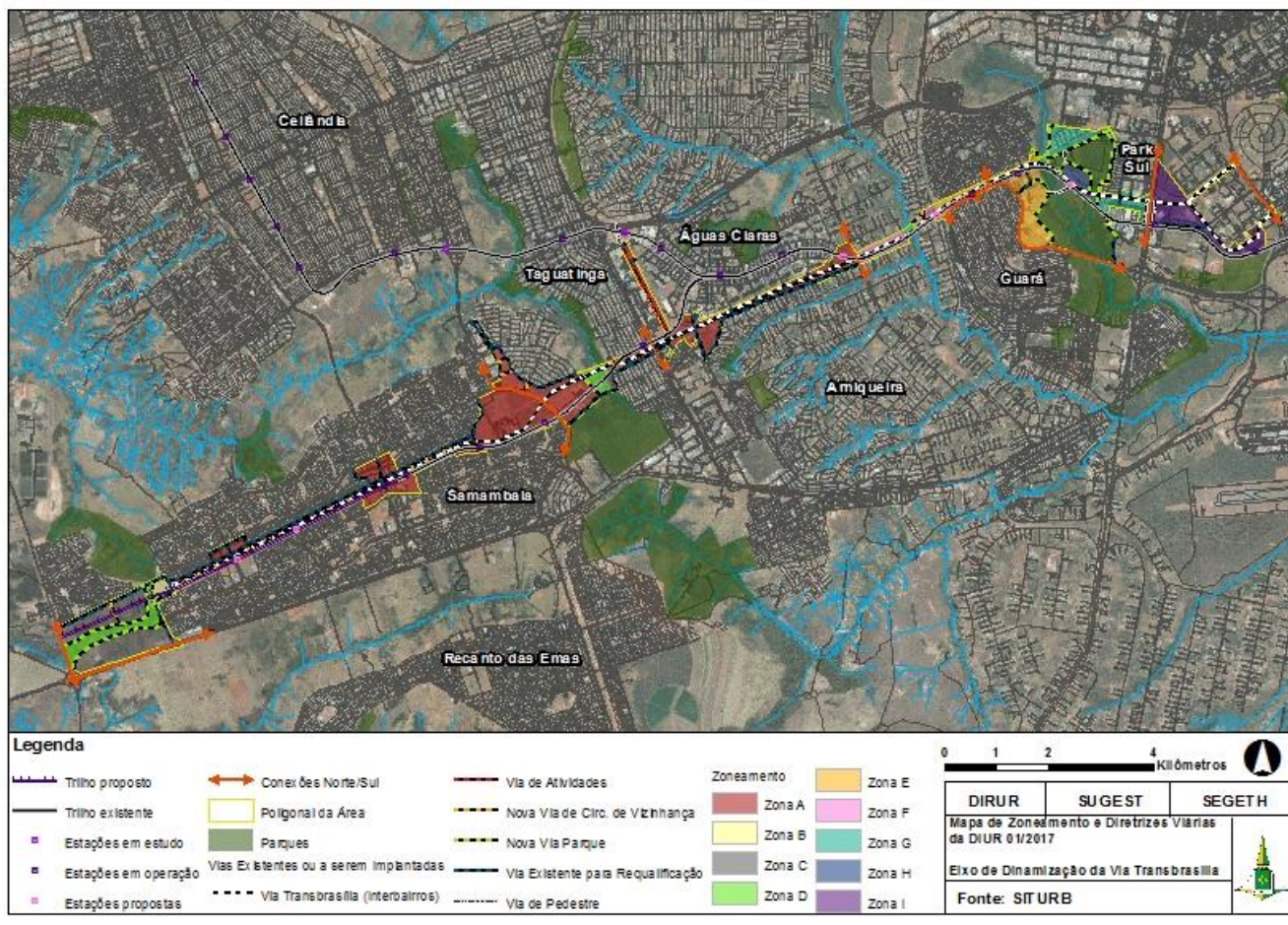
condicionantes urbanísticas e ambientais semelhantes



Zoneamento e Diretrizes

9 ZONAS:

condicionantes urbanísticas e ambientais semelhantes




Estudo Técnico e Documento Normativo (DIUR)

Estudo Técnico - MINUTA FINAL -rev01.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Janela Ajuda

1 / 62 83,2%


Ferramentas Preencher e assinar Comentário



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL | GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO |
SEGETH
SUBSECRETARIA DE GESTÃO URBANA | SUGEST
DIRETORIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS | DIRUR

Estudo Técnico nº 01/2017 – DIRUR/SUGEST/SEGETH

Estudo para as Diretrizes Urbanísticas do Eixo de Dinamização da Via Transbrasília (Interbairros)




Brasília
Janeiro 2017

Seguro | https://sei.df.gov.br/sei/controlador.php?acao=procedimento_trabalhar&acao_origem=procedimento_controlar&acao_retorno=procedim

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Para saber+ Menu Pesquisa SEGETH/COINST/DIRUR



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas - DIUR SEI-GDF n.º 1/2017 - SEGETH/COINST/DIRUR Brasília-DF, 02 de fevereiro de 2017

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 01/2017
Eixo de Dinamização da Via Transbrasília

Processo SEI: 00390-00005130-2017-21
Elaboração: Bruno da Cunha Krosenberger, Bruno Ávila Eça de Matos, Paula Anderson de Matos
Colaboração: Yamila Khristina Oliveira do Nascimento, Rubens do Amaral
Coordenação Técnica: Bruno Ávila Eça de Matos, Diretor
Supervisão: Cláudia Varzo Cavalcante, Subsecretária

1. Disposições Iniciais

1.1 A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT), Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar Nº 834, de 13 de outubro de 2012.

1.2 Estas DIRETRIZES têm prazo de validade de 04 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do Art. 3º da Lei Federal Nº 6.766/79, podendo ser reatualizadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso de ocupação do solo.

1.3 A emissão destas DIRETRIZES URBANÍSTICAS anula o efeito de outras diretrizes emitidas em áreas de interseção com a poligonal destas DIRETRIZES.

1.4 Os arquivos georreferenciados referentes ao zoneamento e às diretrizes viárias destas DIRETRIZES serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.5 Estas DIRETRIZES constam no Processo SEI 00390-00005130-2017-21 e estão embaixadas no Estado Técnico 01/2017 DIRUR/SUGEST/SEGETH, que será disponibilizado na íntegra na página da SEGETH em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.6 As tabelas e mapas dos Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI são parte integrante destas DIRETRIZES: ANEXO I - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2017; ANEXO II - População definida para as Porções Territoriais de Densidade da DIUR 01/2017; ANEXO III - Percentual de EPC por Porção Territorial de Densidade da DIUR 01/2017; ANEXO IV - Áreas de lotes a serem transferidos à CODHAB-DF da DIUR 01/2017; ANEXO V - Mapa de Zoneamento da DIUR 01/2017; ANEXO VI - Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 01/2017 - Trecho de Samambáas Oeste; ANEXO VII - Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 01/2017 - Trecho de Samambáas Leste; ANEXO

Consultar Andamento

Simulação de Coeficientes

CA1



CA3



CA5



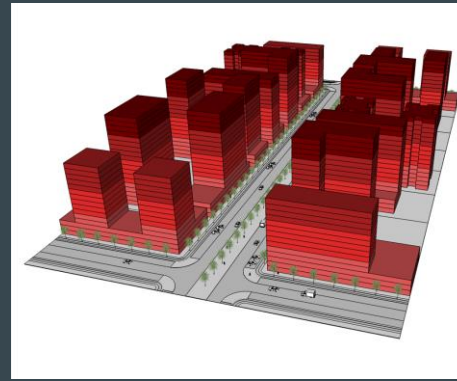
CA2



CA4



CA6



Coeficientes e parâmetros

ZONA	USO/ ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (metros)	TAXA DE PERMEABILIDADE DE (% MÍN)
Zona A	Residencial Multifamiliar	1	5	88	10%
	Institucional/ Comunitário	1	4	88	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	6	88	10%
Zona B	Residencial Multifamiliar	1	4	65	10%
	Institucional/ Comunitário	1	3	65	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	5	65	10%
	Residencial Unifamiliar	1	2	10	-
Zona C	Comercial/ Serviços/ Institucional	1	3	12	15%
	Industrial	1	3	12	
Zona D	Unidade de Conservação/ ELUP	-	-	-	N/A

Zona E	Residencial Multifamiliar	1	4	58	10%
	Institucional/ Comunitário	1	3	58	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	5	58	10%
Zona F	Residencial Multifamiliar	1	2	16	10%
	Institucional/ Comunitário	1	2	16	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	2	16	10%
Zona G	Residencial Multifamiliar	1	4	40	10%
	Institucional/ Comunitário	1	2	40	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	4	40	10%
Zona H	Residencial Multifamiliar	1	4	40	10%
	Institucional/ Comunitário	1	2	40	15%
	Comercial/ Serviços/Misto	1	4	40	10%
Zona I	Institucional/ Comunitário	0,4	1,6	12	40%
	Comercial/ Serviços	0,4	1,6	12	40%

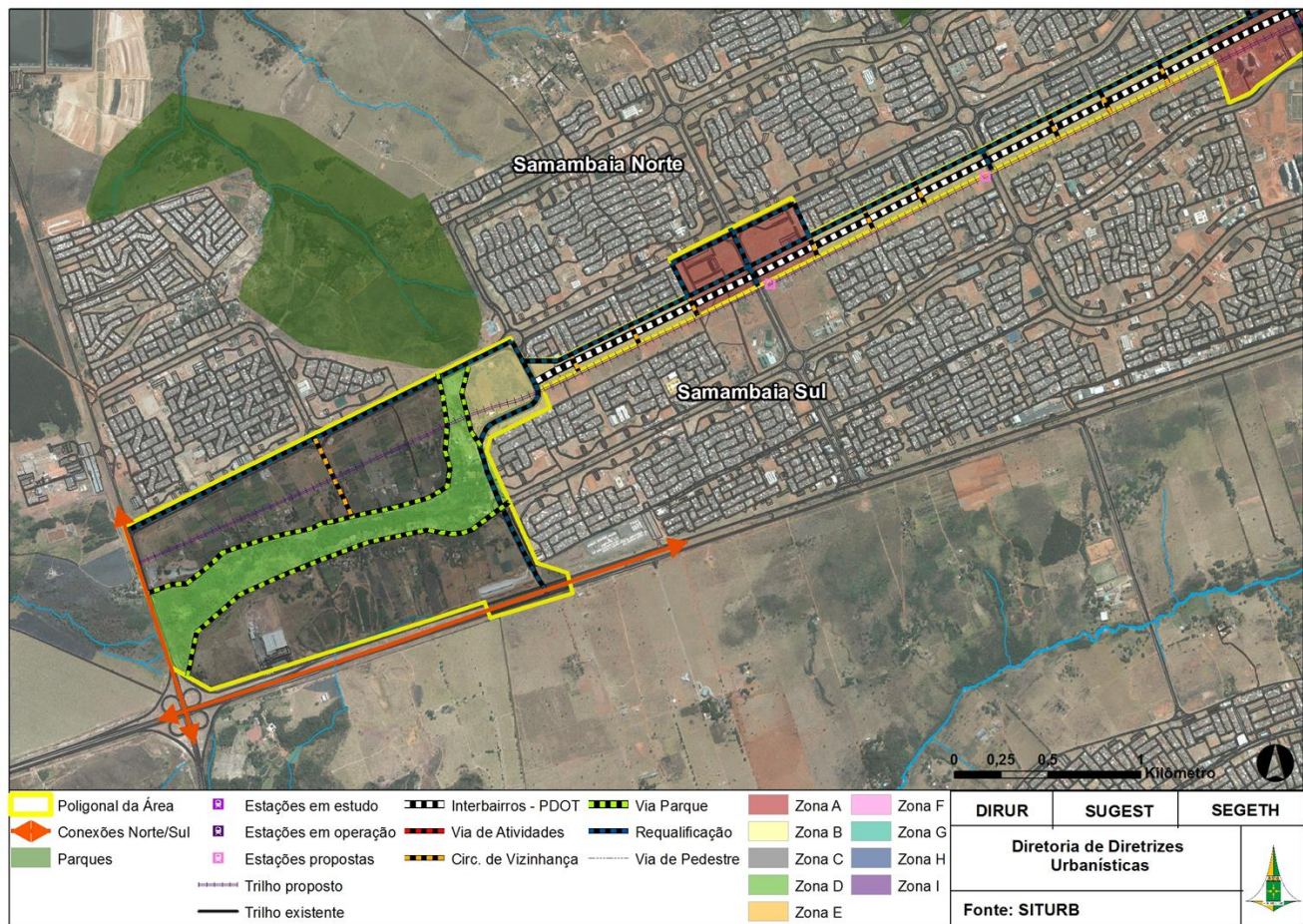
Diretrizes Viárias

vias de atividades;

vias parque;

vias de circulação de vizinhança;

vias de pedestres.



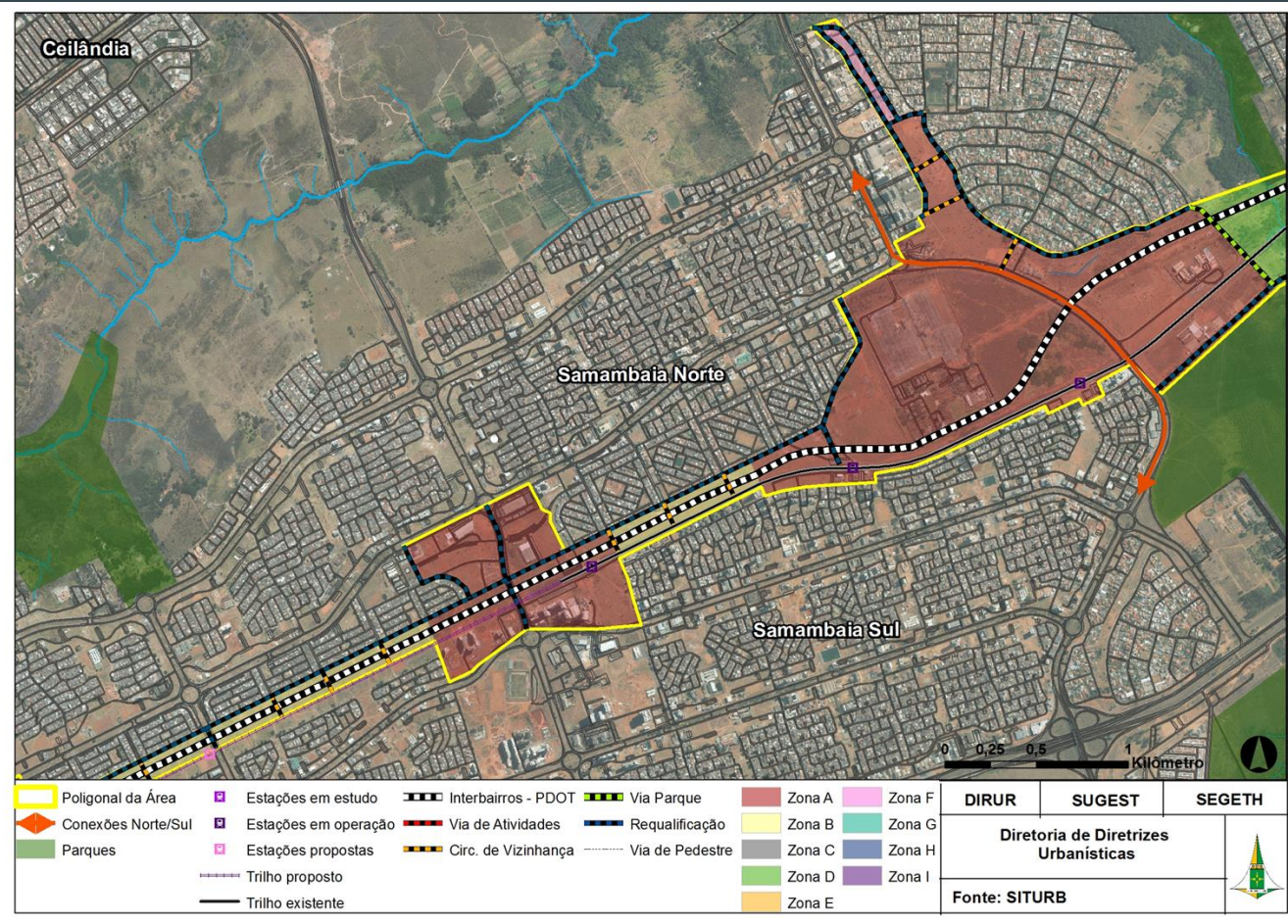
Diretrizes Viárias

vias de atividades;

vias parque;

vias de circulação de vizinhança;

vias de pedestres.



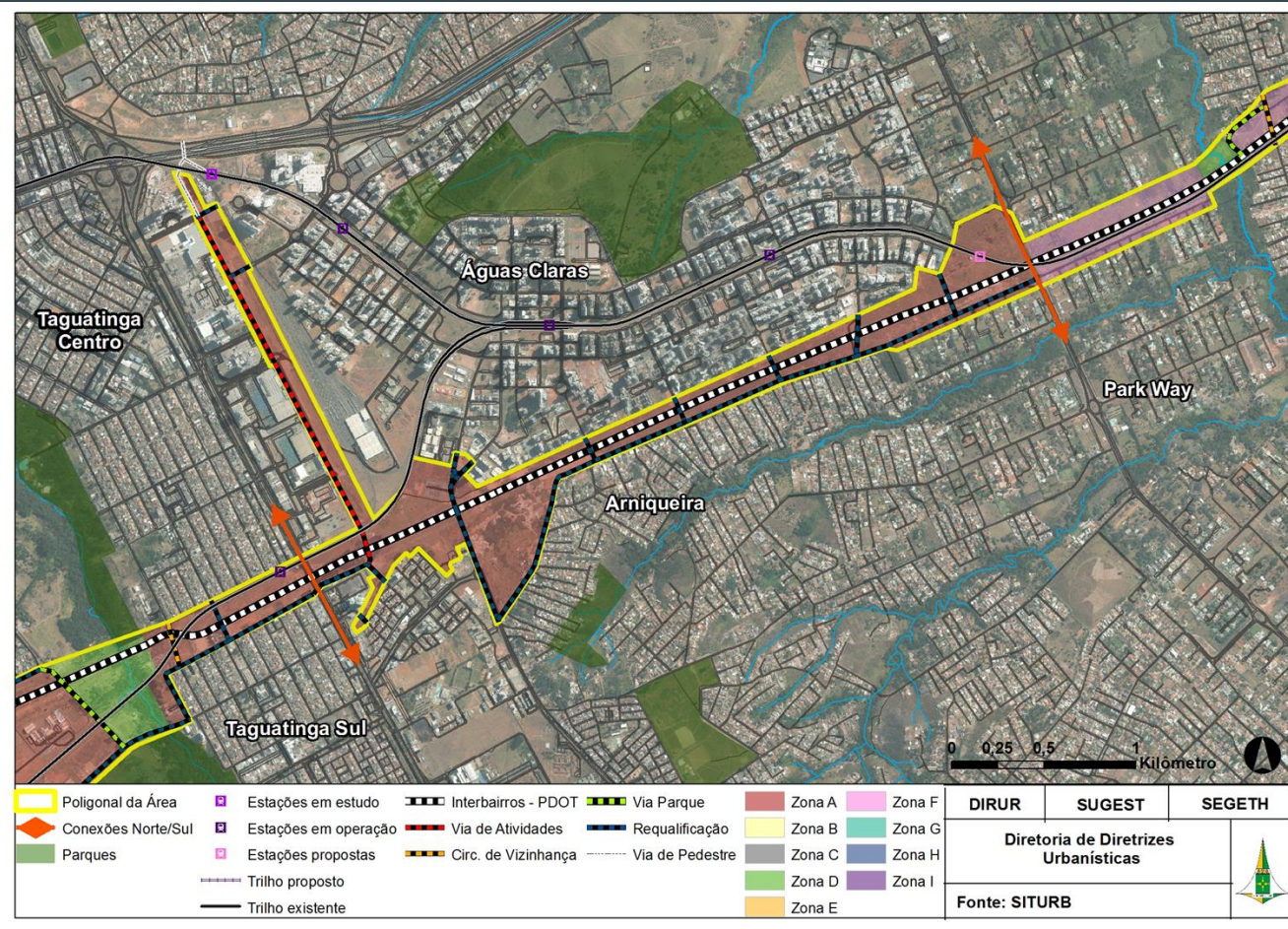
Diretrizes Viárias

vias de atividades;

vias parque;

vias de circulação de vizinhança;

vias de pedestres.



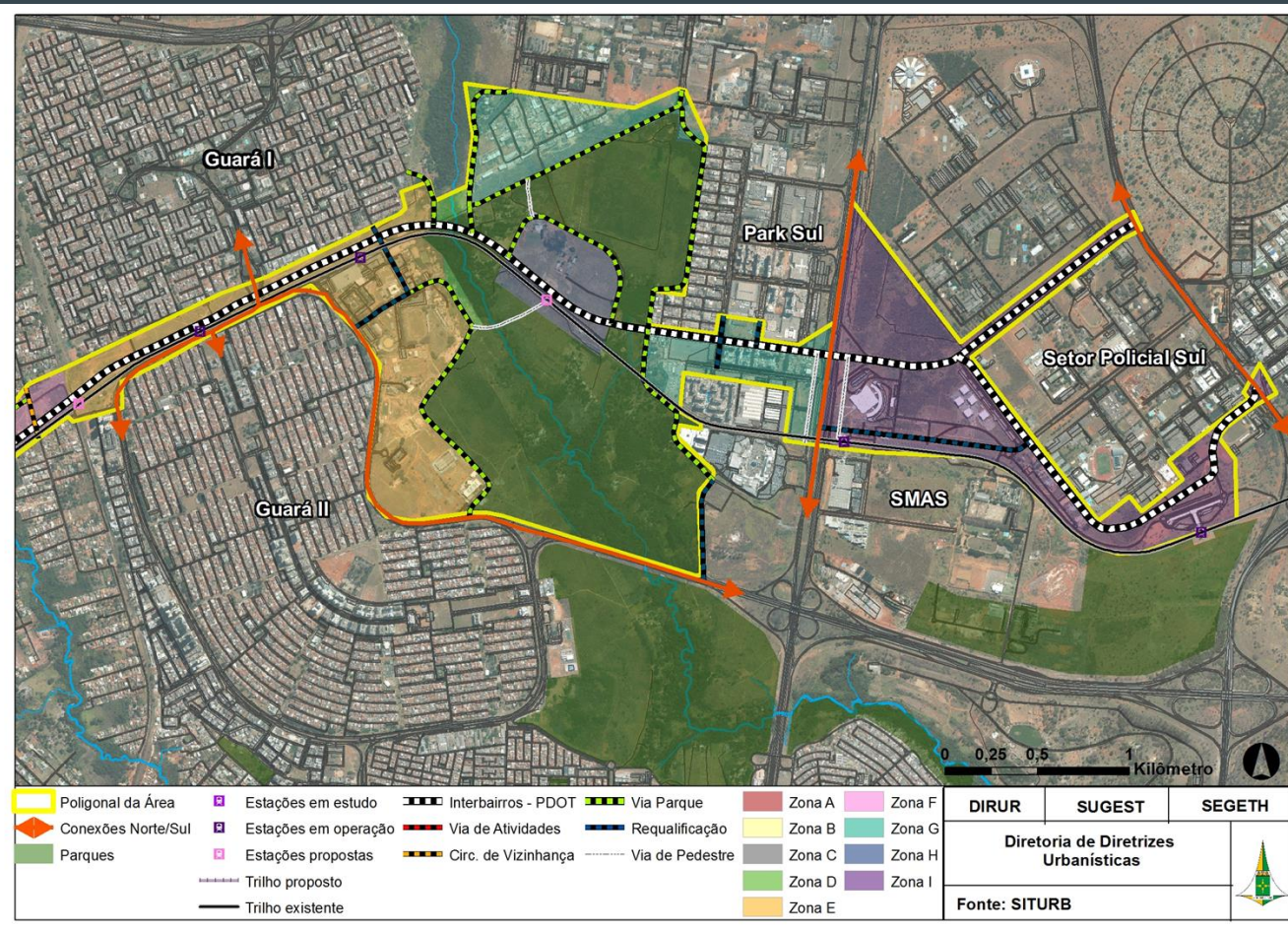
Diretrizes Viárias

vias de atividades;

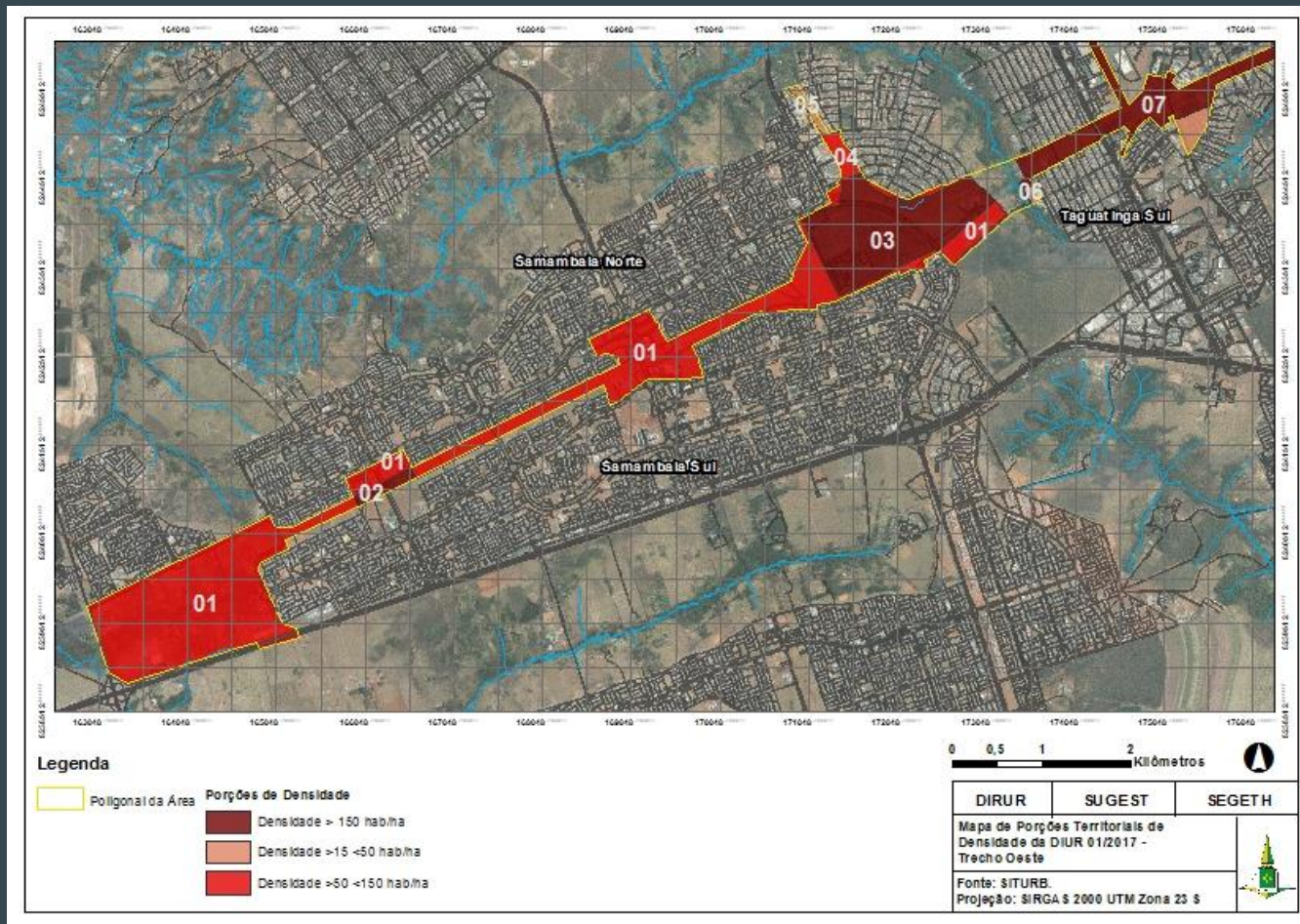
vias parque;

vias de circulação de vizinhança;

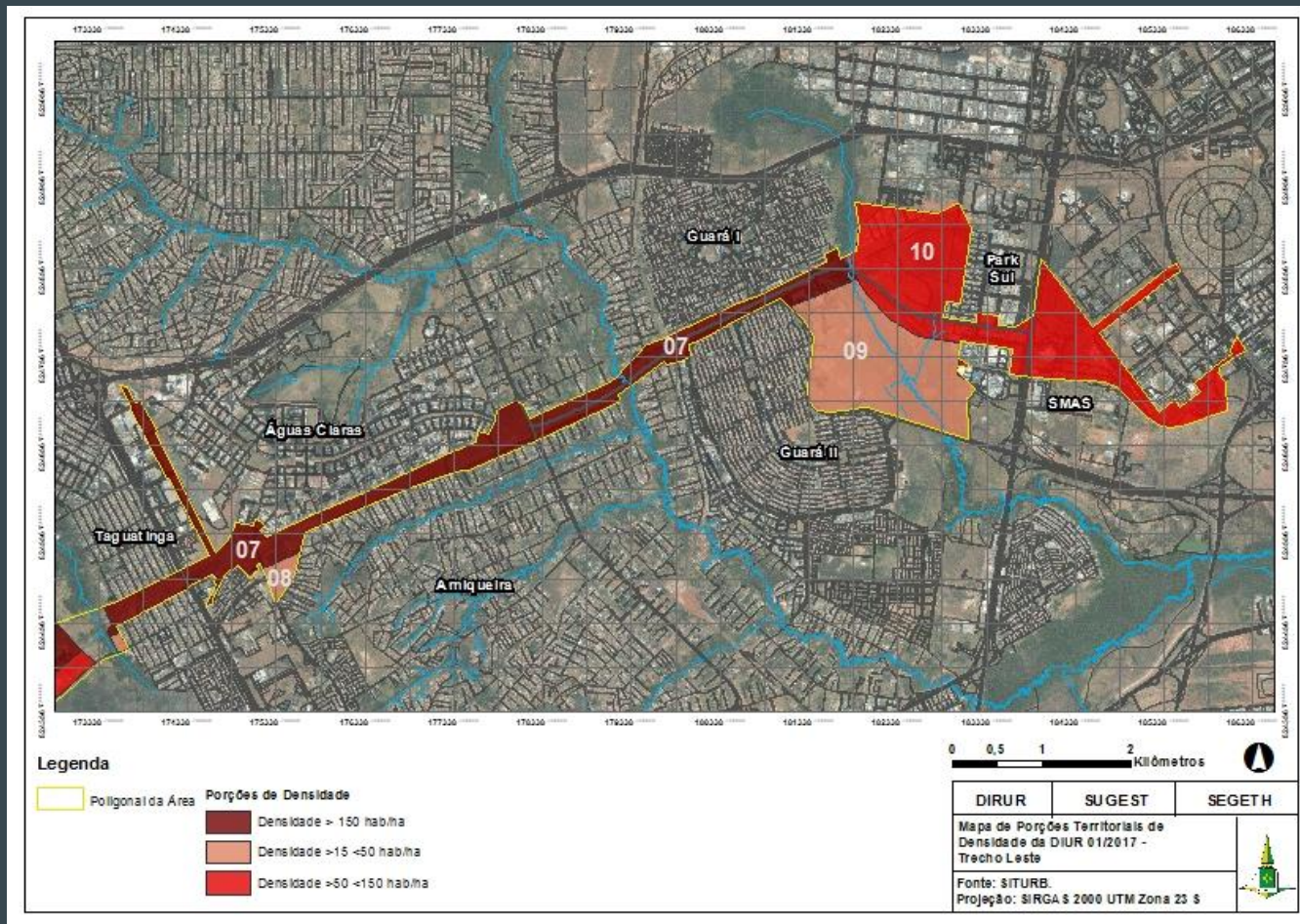
vias de pedestres.



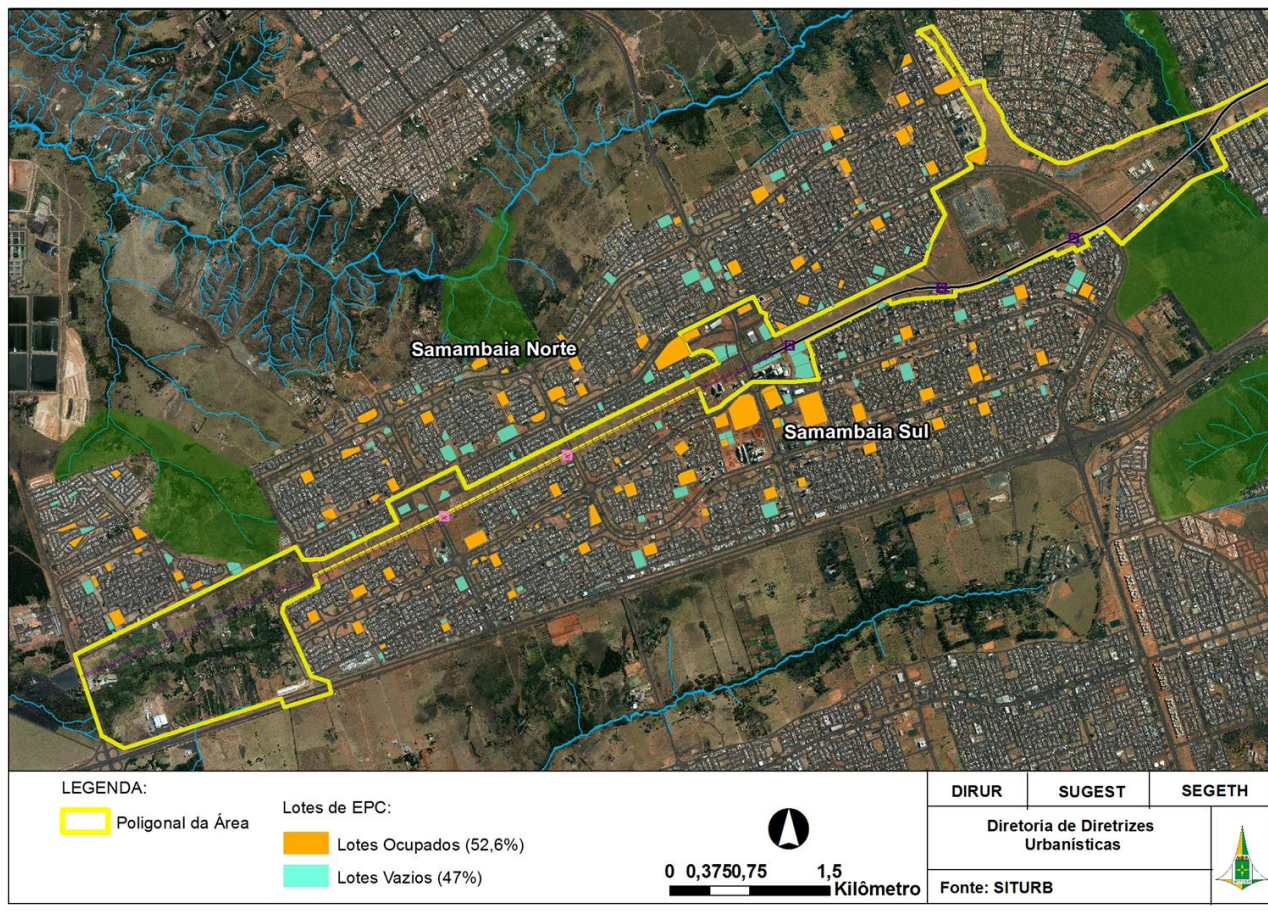
Densidade Populacional



Densidade Populacional



Áreas Públicas e Equipamentos




Áreas Públicas e Equipamentos



LEGENDA:


 Poligonal da Área

Lotes de EPC - Águas Claras:

 Lotes Ocupados (58%)

 Lotes Vazios (42%)

Lotes de EPC - Taguatinga

 Lotes Ocupados (77%)

 Lotes Vazios (23%)

DIRUR	SUGEST	SEGETH
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas		
Fonte: SITURB		

Áreas Públicas e Equipamentos



LEGENDA:

 Poligonal da Área

Lotes de EPC - Guará:

 Lotes Ocupados (70%)

 Lotes Vazios (30%)



0 0,25 0,5 1
Kilômetro

DIRUR	SUGEST	SEGETH
-------	--------	--------

Diretoria de Diretrizes
Urbanísticas

Fonte: SITURB

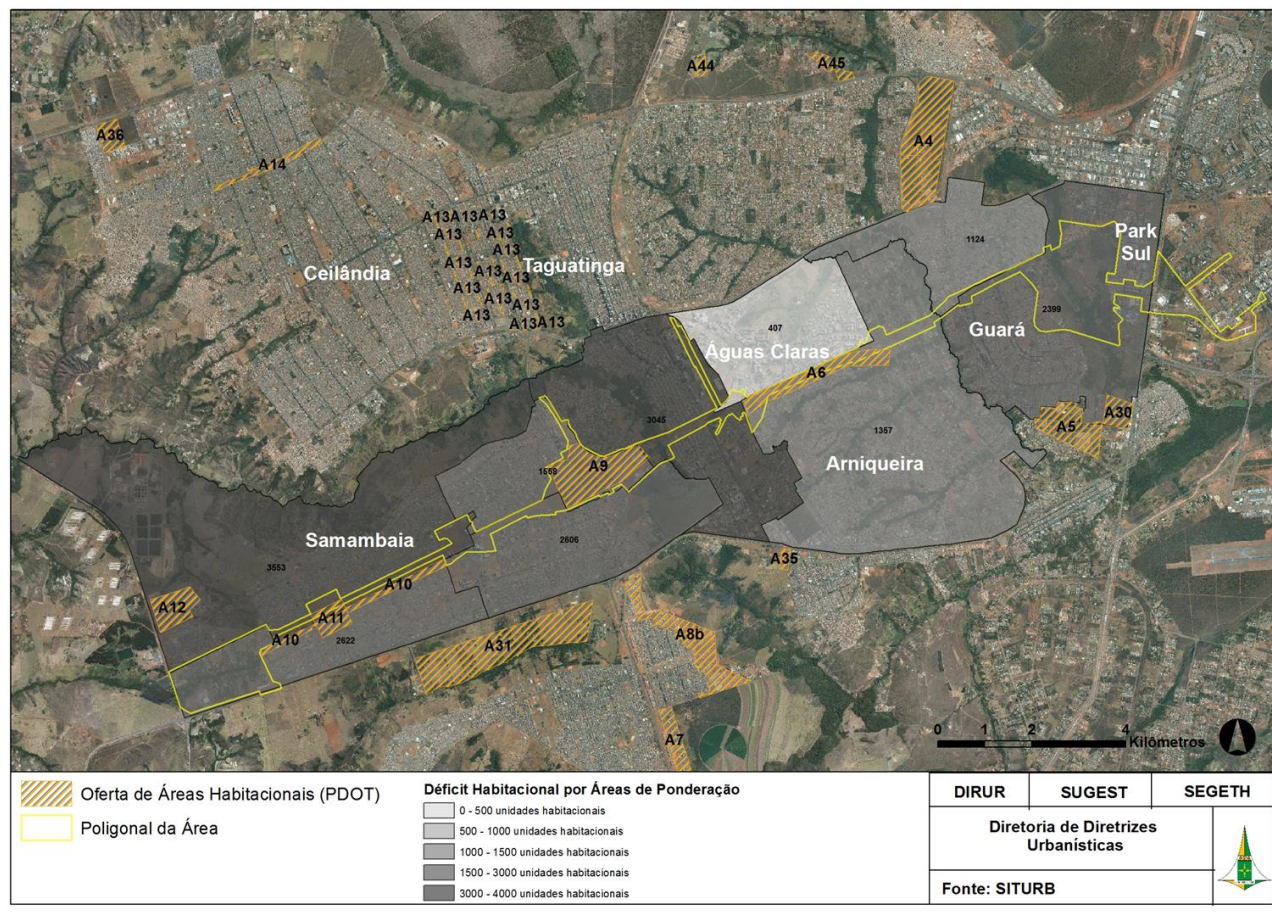


Áreas Públicas e Equipamentos

DENSIDADE POPULACIONAL	PERCENTUAL MÍNIMO DE ELUP
BAIXA	3,0%
MÉDIA	4,0%
ALTA	5,0%

Estratégia Habitacional

1. Mapeamento de áreas de ponderação abrangidas pela Poligonal das Diretrizes Urbanísticas e de áreas de oferta habitacional dentro das áreas de ponderação selecionadas;



Estratégia Habitacional

2. Soma do déficit habitacional das áreas de ponderação abrangidas ou adjacentes de acordo com estudo desenvolvido pela DIHAB/COPLAN/SUPLAN/SEGETH;

RA	ÁREA DE PONDERAÇÃO	TOTAL DE DOMICÍLIOS	DÉFICIT TOTAL
Samambaia	Quadras 100, 300 e 500 Ímpares	12.290	2.622
Samambaia	Quadras 100, 300 e 500 Ímpares	14.136	2.606
Samambaia	Quadras 200, 400 e 600 Ímpares	17.684	3.553
Taguatinga	Taguatinga Sul	20.222	3.045
Águas Claras	Águas Claras	21.634	407
Águas Claras	Arniqueira e Park Way	9.770	1.357
Guará	Guará I	14.462	1.124
Guará	Guará II e Park Sul	19.079	2.399
TOTAL		141.158	18.671

Estratégia Habitacional

3. Cálculo da área de lotes urbanizados correspondentes ao número de unidades habitacionais do item anterior através da equação;

$$A_U = \frac{n_{UH} \times A_{UH}}{k \times C} \quad A_U = \frac{18.671 \times 47,0129 \text{ m}^2}{0,88747 \times 6} \quad A_U = 164.847 \text{ m}^2$$

n_{UH} ⇒ Déficit de unidades habitacionais calculado para áreas de ponderação abrangidas ou diretamente adjacentes à área de oferta habitacional de acordo com estudo da DIHAB/COPLAN/SUPLAN/SEGETH;

k ⇒ Relação entre a soma da área privativa de unidades entregues pela CodHAB-DF no ano de 2016 e a soma da área total construída destes projetos habitacionais. De acordo com dados da CodHAB/DF, foram 146.351m² de áreas privativas entregues e 164.909m² de área total construída. A relação é, portanto, de 0,88747;

A_{UH} ⇒ Média ponderada de área privativa de unidades habitacionais ofertadas pela CodHAB-DF no ano de 2016. Em caso de empreendimentos com mais de um tipo de unidade entregue, considera-se a média aritmética entre os valores de área privativa. De acordo com dados da CodHAB/DF, foram 3.113 unidades entregues, e um total de áreas privativas de 146.351m², resultando em uma média de 47,0129m² por unidade habitacional;

C ⇒ Coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que está inserido, conforme zoneamento das Diretrizes Urbanísticas.

Estratégia Habitacional

4. Cálculo do percentual de áreas de oferta abrangidas pelas áreas de ponderação que estão dentro e fora da poligonal;

ÁREAS DE OFERTA HABITACIONAL NAS ÁREAS DE PONDERAÇÃO ADJACENTES À POLIGONAL	CÓDIGO DA ÁREA DE OFERTA HABITACIONAL CONFORME PDOT	TOTAL DE ÁREA FORA DA POLIGONAL	TOTAL DE ÁREA DENTRO DA POLIGONAL (M²)
Subcentro Leste (Complexo de Furnas)	A11	-	1.530.687 m²
Subcentro Oeste de Samambaia	A9	82.365 m²	318.194 m²
Quadras 100 de Samambaia (QR 103 a 115 e 121 a 127)	A10	440.367 m²	-
ADE Oeste	A12	600.835 m²	-
Área Adjacente ao Bairro Águas Claras	A6	365.638 m²	563.911 m²
QE 60 do Guará II	A30	339.021 m²	-
TOTAL		1.828.226 m²	2.412.792 m²
Razão de áreas de oferta habitacional internas e externas à poligonal			0,7577

Estratégia Habitacional

5. Multiplicação do resultado do passo 4 pela área calculada no passo 3;

Área de Lotes Urbanizados destinados à CodHAB/DF =

$$164.847 \text{ m}^2 \times 0,7577 = 124.905 \text{ m}^2$$


Estratégia Habitacional

6. Definição de proporção de área a ser entregue em cada Área de Oferta Habitacional.

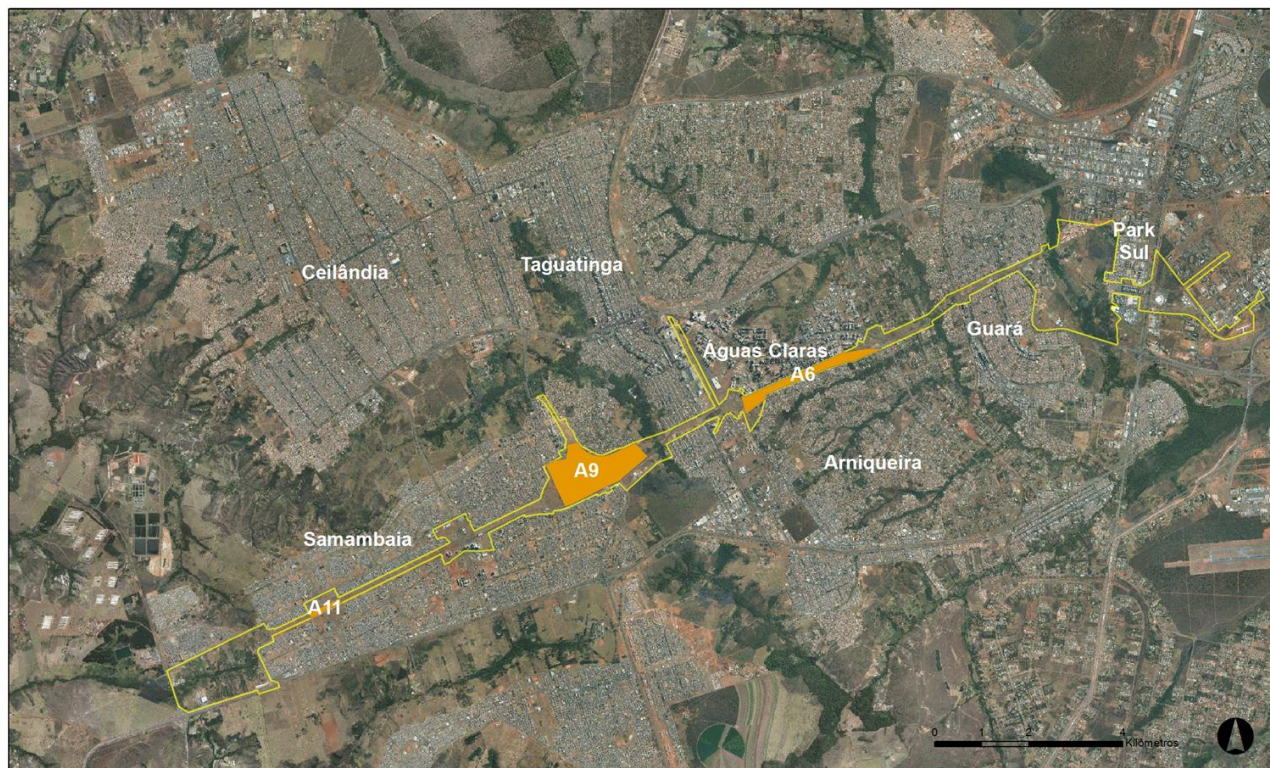
ÁREA DE OFERTA HABITACIONAL (PDOT)	ÁREA DENTRO DA POLIGONAL (HA)	RELAÇÃO ENTRE SUPERFÍCIE DA ÁREA DE OFERTA HABITACIONAL E TOTAL DE ÁREAS DE OFERTA DENTRO DA POLIGONAL	ÁREA TOTAL DE LOTES URBANIZADOS A SEREM TRANSFERIDOS À CODHAB/DF (M²)
A6	56,391	0,2590	32.350
A9	153,068	0,7031	87.820
A11	8,236	0,0378	4.720





Áreas de Oferta Habitacional
 Poligonal da Área

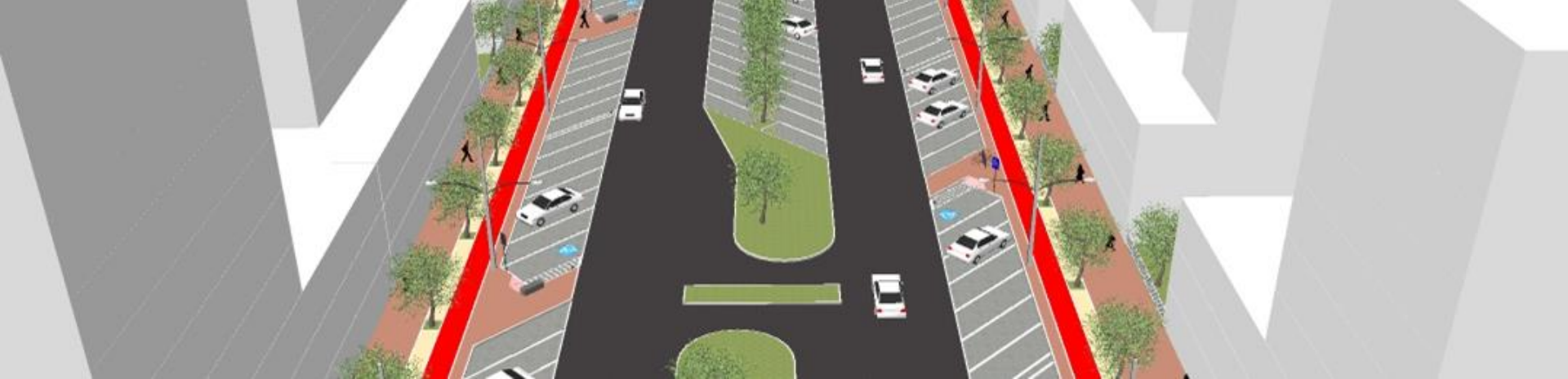
DIRUR	SUGEST	SEGETH
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas		
Fonte: SITURB		

Estratégia Habitacional



-  Áreas de Oferta Habitacional
-  Poligonal da Área

DIRUR	SUGEST	SEGETH
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas		
Fonte: SITURB		



Resultados previstos

- + de 25 Km de ciclovias;
- 124.890 m² de área de lotes doados a CodHAB que poderão atender a um déficit de 14.147 unidades habitacionais;
- sistema de parques conectados (Parques Ecológicos Ezechias Heringer, Gatumé, Três Marias, Boca da Mata, e Parques Urbanos Areal e das Aves);
- tecido urbano conectado e que promove a mobilidade