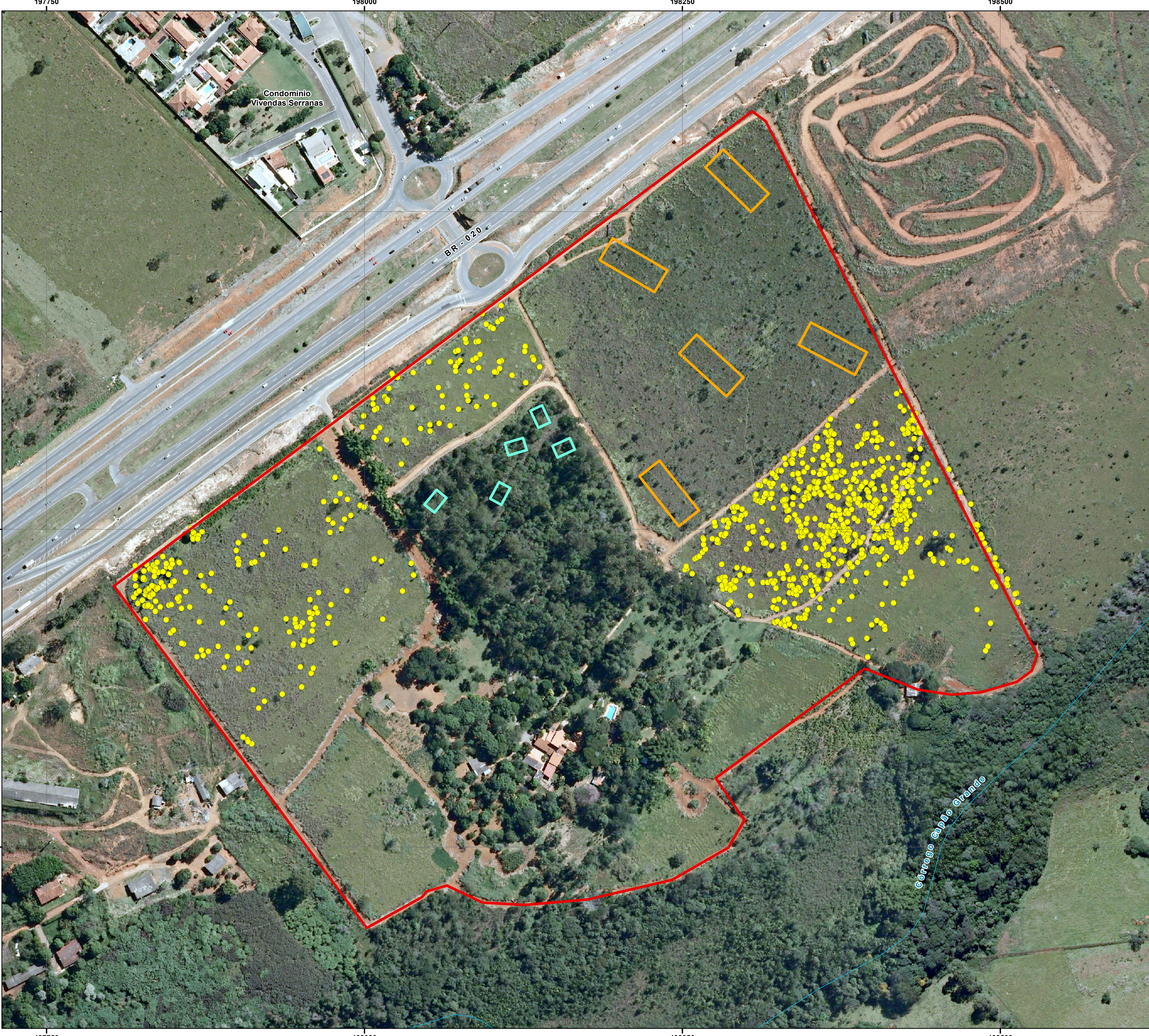




Legenda:

Área de Estudo

Convenções Cartográficas

Curso d'água

Lago / Lagoa / Represa

Inventário Florestal

Cerrado Sentido Restrito

Parcela 20 x 50 (Cerrado Sentido Restrito)

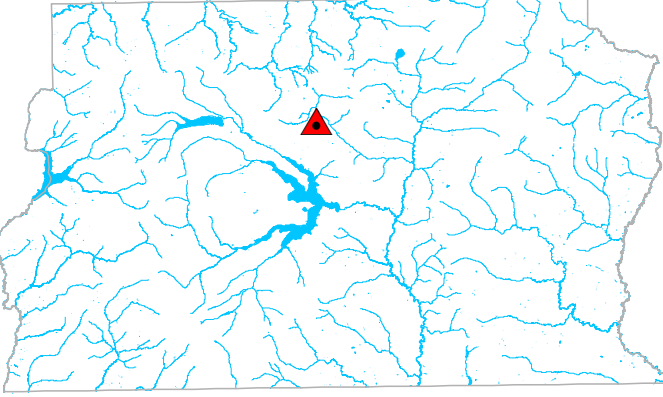
Estrato Florestal

Parcela 10 x 15 (Estrato Florestal)

Censo

Pontos do Censo

Localização - Distrito Federal



Área de Estudo

Informações Cartográficas



Escala 1: 2.000



Projeção cartográfica: UTM
Datum: SIRGAS 2000
Meridiano central: 45°W
Elipsóide: GRS 80

Realização do Estudo:



INVENTÁRIO FLORESTAL

MARJOLINE - SOBRADINHO

Mapa N°:

02

INVENTÁRIO FLORESTAL

Elaboração:

George Gonçalves - CREA: 21.802/D-DF

Novembro de 2017

Coordenação

Lázaro Igor - Engenheiro Florestal CREA 20.159/D - DF

Fonte:

Área de estudo (Geo Lógica). Hidrografia (ADASA 1:10.000). Imagem (Levantamento aerofotogramétrico - 2013). Regiões Administrativas (SITURB). Localização no Distrito Federal (SITURB). Elaboração temática (ArcGis 10.1).

[PARCELAMENTO URBANO MARJOLAINE - SOBRADINHO]

Estudo Preliminar

Matrícula: 18.088 - 7º CRI/DF.

Região Administrativa de Sobradinho – RA V
Outubro | 2017



GEO LÓGICA

Sumário

1. INTRODUÇÃO	2
2. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS.....	4
3. CONDICIONANTES FÍSICOS – AMBIENTAIS.....	7
3.1. DECLIVIDADE	7
4. CONCEPÇÃO URBANÍSTICA GERAL.....	8
4.1. DIRETRIZES DO PROJETO	8
4.2. PARTIDO URBANÍSTICO.....	9
4.2.1. USO MISTO	10
4.2.2. USO COMERCIAL	10
4.2.3. ÁREAS PÚBLICAS.....	10
4.3. QUADRO DE ÁREAS E UNIDADES	11
4.4. DENSIDADE.....	12
4.5. SISTEMA VIÁRIO.....	13
5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	14
5.1. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	14
5.2. TAXA DE PERMEABILIDADE	14
5.3. PAVIMENTOS	14
5.4. ALTURA MÁXIMA	14
5.5. SUBSOLO.....	15
5.6. CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES	15
6. EQUIPE TÉCNICA	16

Índice de Figura

Figura 1: Mapa de situação	2
Figura 2: Zoneamento - PDOT/2009	3
Figura 3: Áreas Econômicas – DIUR 02/2014	4
Figura 4: Zoneamento de Usos - DIUR 02/2014.....	5
Figura 5: Mapa de declividade	8
Figura 6: Uso e ocupação solo.....	9
Figura 7: Densidade - DIUR 02/2014	12
Figura 8: Sistema viário estruturante – DIUR 02/2014	13

1. Introdução

O presente empreendimento está localizado na Região Administrativa de Sobradinho, onde a ocupação urbana da região é notadamente fragmentada devido a implantação de diversos parcelamentos informais.

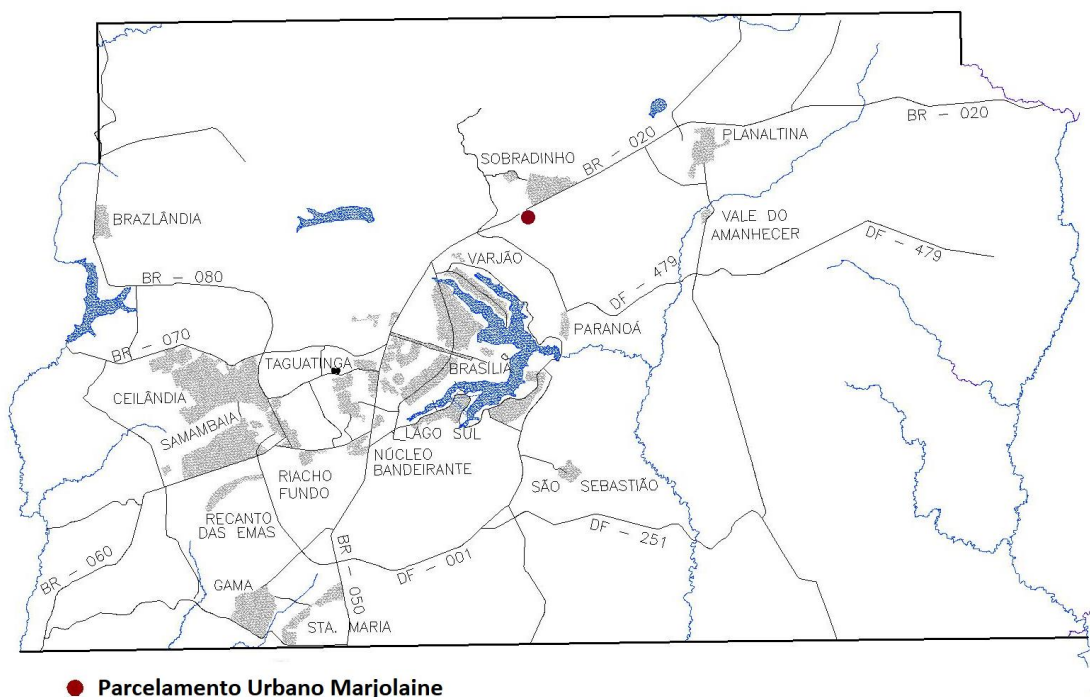


Figura 1: Mapa de situação

O presente parcelamento da gleba denominada Marjolaine, com área de 154.355,96 m² ou 15,4355 ha, localizada na Região Administrativa de Sobradinho - RA V.

O parcelamento integra a Zona Urbana de Uso Controlado II, composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Diante das características ambientais e de ocupação da região, há necessidade de: estruturação urbana; promoção da mobilidade em seus diferentes espaços; valorização e proteção dos seus atributos ambientais; oferta de áreas habitacionais e desenvolvimento de atividades econômicas que promovam a criação de emprego próximo à moradia, todos são preponderantes para o crescimento ordenado da cidade.

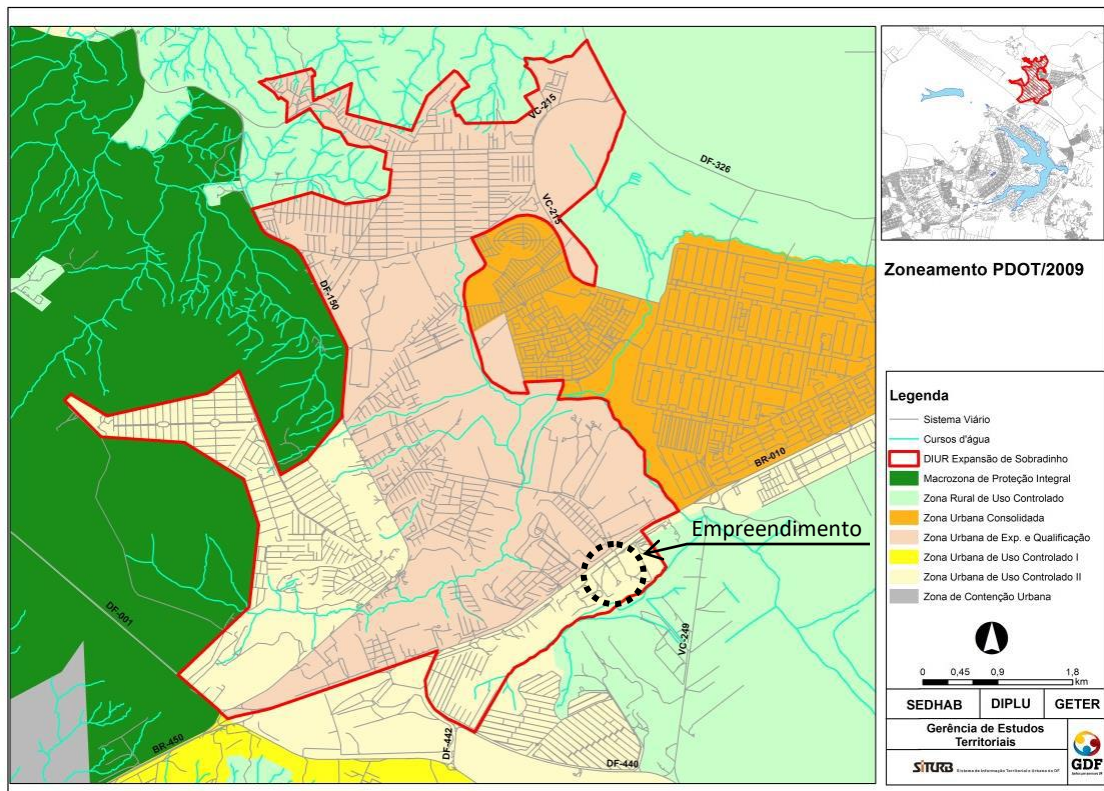


Figura 2: Zoneamento - PDOT/2009

Nessa perspectiva, a DIUR 02/2014 tem por objetivo ordenar o uso e ocupação da região em que se insere o empreendimento, de forma a constituir uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços, indústrias, lazer, e qualidade de vida para a população. Visa orientar a formação de um espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de serviços urbanos para a população local e para o Distrito Federal. Com isso, evita-se a configuração de um mosaico de parcelamentos isolados, desarticulados, alheios ao ambiente urbano em que se inserem.

A área do parcelamento, especialmente tem a denominação de área econômica, “são áreas onde será incentivada a 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”. (PDOT/2009, art.34).

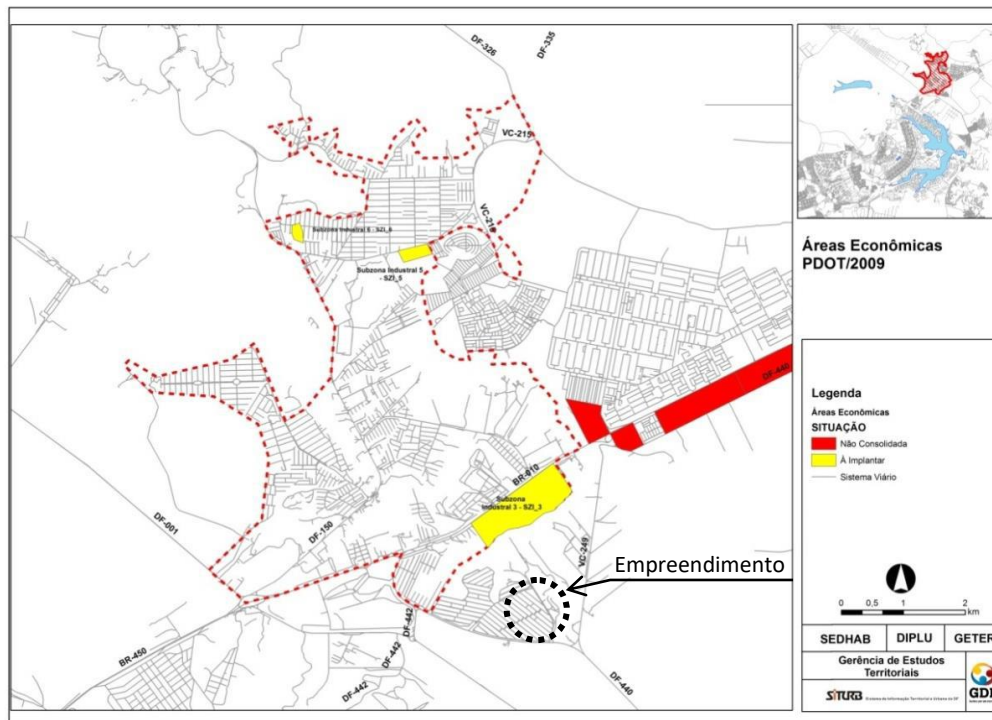


Figura 3: Áreas Econômicas – DIUR 02/2014

2. Condicionantes Urbanísticas

O estudo preliminar de urbanismo tomou como principais condicionantes norteadores: a topografia local, a existência dos parcelamentos limítrofes, além dos parâmetros legais trazidos pela DIUR 02/2014 e demais legislações incidentes.

A pesquisa buscou levantar os aspectos quantitativos e qualitativos dos parcelamentos já implantados na região, além das possibilidades de público alvo, e de outros aspectos urbanos, econômicos e sociais relevantes para nortear o programa de necessidades do projeto.

2.1. Diretriz Urbanística Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 02/2014

A área da proposta urbanística está contemplada em sua totalidade na Diretriz Urbanística Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 02/2014, sendo abarcada pela Zona B.

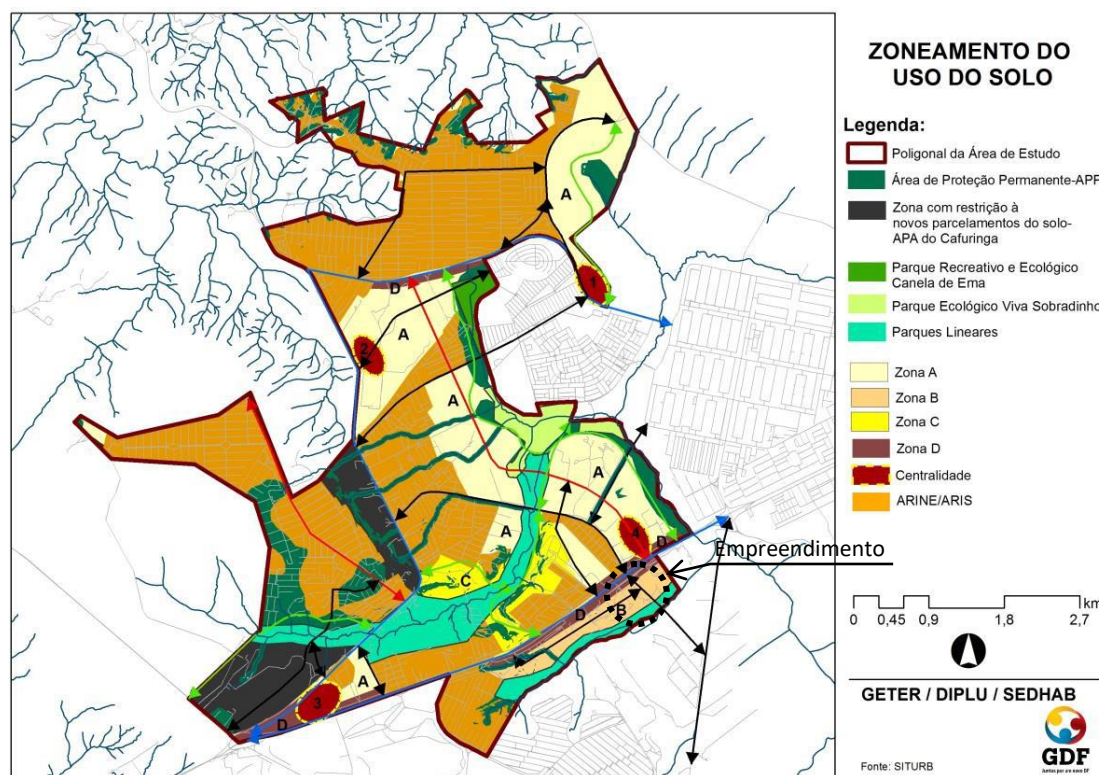


Figura 4: Zoneamento de Usos - DIUR 02/2014

2.1.1. Uso do solo

Zona B

Conforme a DIUR 02/2014, a região objeto deste estudo situa-se na Zona B classificada pelo PDOT como área econômica a implantar, para as quais foram estabelecidas diretrizes, entre outras (art. 35):

“[...]

II - possibilitar implementação do uso misto e a revisão das atividades de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

[...]

VI - incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”

A porção oeste da Zona é constituída das áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, cuja ocupação deve ser compatível com a proteção ao meio ambiente.

Considerando suas características de acessibilidade, tanto ao eixo de transporte coletivo como à centralidade 4, a zona deve ser destinada a atividades de comércio, serviços, indústrias de baixo impacto e institucionais de médio e grande porte, como centro cultural ou campus universitário, que valorize a ocupação e seja atrativo para outras atividades complementares.

Admite-se o uso residencial somente associado a uso institucional. Nesses casos, deverão ser previstas atividades de comércio e serviços locais e equipamentos comunitários para atendimento à essa população, de forma a evitar aqueles deslocamentos vinculados às suas demandas cotidianas.

A ocupação dessa zona, na forma admitida por estas diretrizes, tendo em vista a barreira física imposta pela BR-020, exige o planejamento e implementação de solução segura de travessia da rodovia e acesso à centralidade para a população, e que não cause interferência no Corredor Eixo Norte de transporte coletivo.

Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Consideram-se Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Em consonância ao PDOT, o presente estudo preliminar adota o percentual presente DIUR 02/2014 que especifica os parâmetros urbanísticos para destinação de áreas públicas para a implantação de áreas verdes, Equipamentos Públicos

Urbanos/Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público de no mínimo 15%, sendo que o cálculo do percentual mínimo previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, exclui as áreas de APP, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

Quanto aos Espaços Livres de Uso Público, estas não serão computadas em negas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Os Equipamentos Públicos Comunitários devem ser situadas preferencialmente em local 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.

3. Condicionantes Físicos – Ambientais

3.1. Declividade

A lei nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano no território nacional estabelece uma série de restrições para parcelamentos urbanos, não permitindo o parcelamento em: terrenos alagadiços sujeitos a inundações; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde; ou em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % e em áreas de preservação ecológica.

Ressalta-se que o empreendimento em comento não sofre restrição condicionada a declividade do terreno.

A gleba encontra-se em área com declividade variável, conforme mapa de declividade abaixo:

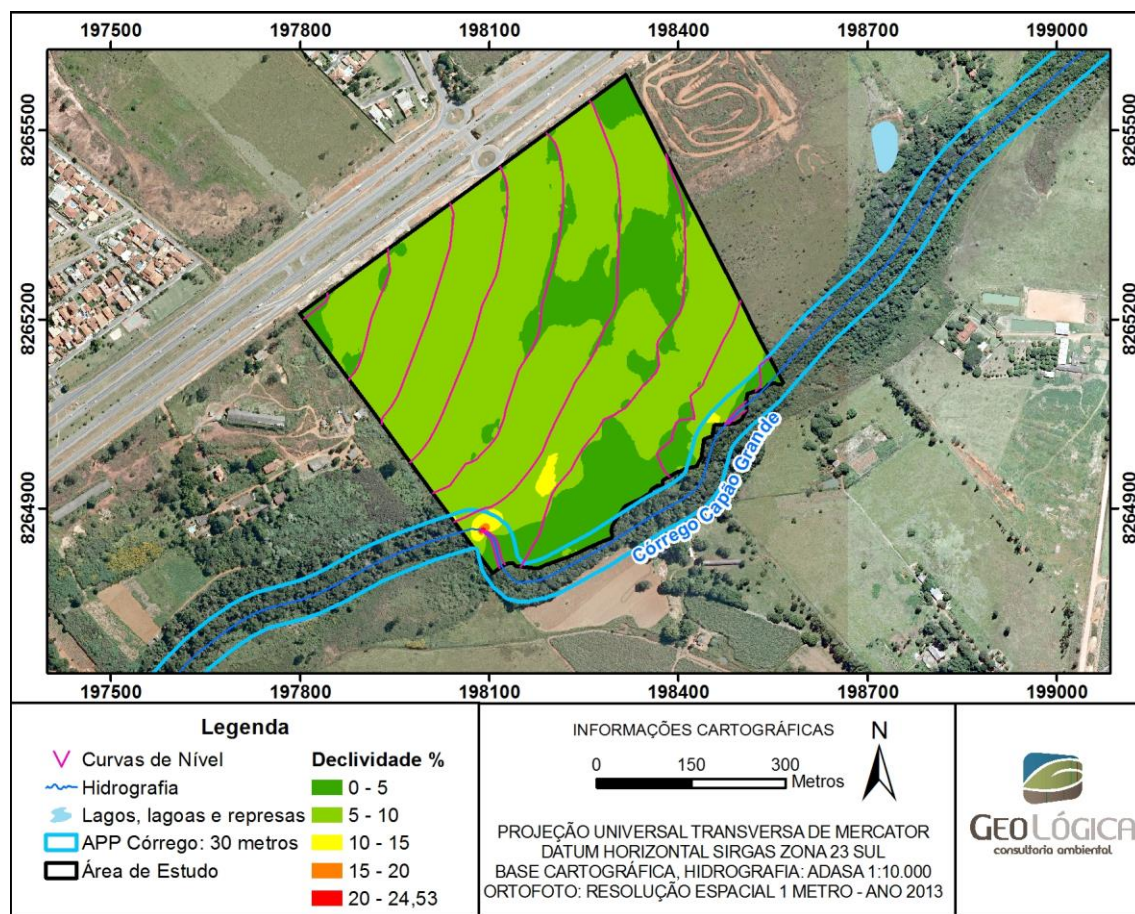


Figura 5: Mapa de declividade

4. Concepção Urbanística Geral

4.1. Diretrizes do projeto

- Destinar, preferencialmente, aos usos comerciais, serviços e institucional.
- Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo.
- Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente;
- Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.
- Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão no máximo em torno de 20.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de

grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

- Atender a parte da demanda por áreas comerciais, de prestação de serviço e institucionais na região;
- Criar sistema viário simples na porção interior do projeto;
- Permeabilidade no uso comercial, ou seja, valorizar os espaços no nível do térreo, criando um grande ambiente de convivência, interligando o projeto/área de ocupação mista e institucional; e
- Implantação seguindo o relevo do terreno.

4.2. Partido Urbanístico

O projeto de urbanismo tem como objetivo o desenvolvimento de um parcelamento em uma área útil de aproximadamente 154.355,96 m² ou 15,4355 ha, da qual serão distribuídos 04 lotes de uso comercial, 04 lotes de uso misto e 01 lote destinado a Equipamento Público Comunitário, bem como áreas destinadas a áreas verdes e espaços livres de uso público para a implantação de praças e espaços de convivência.

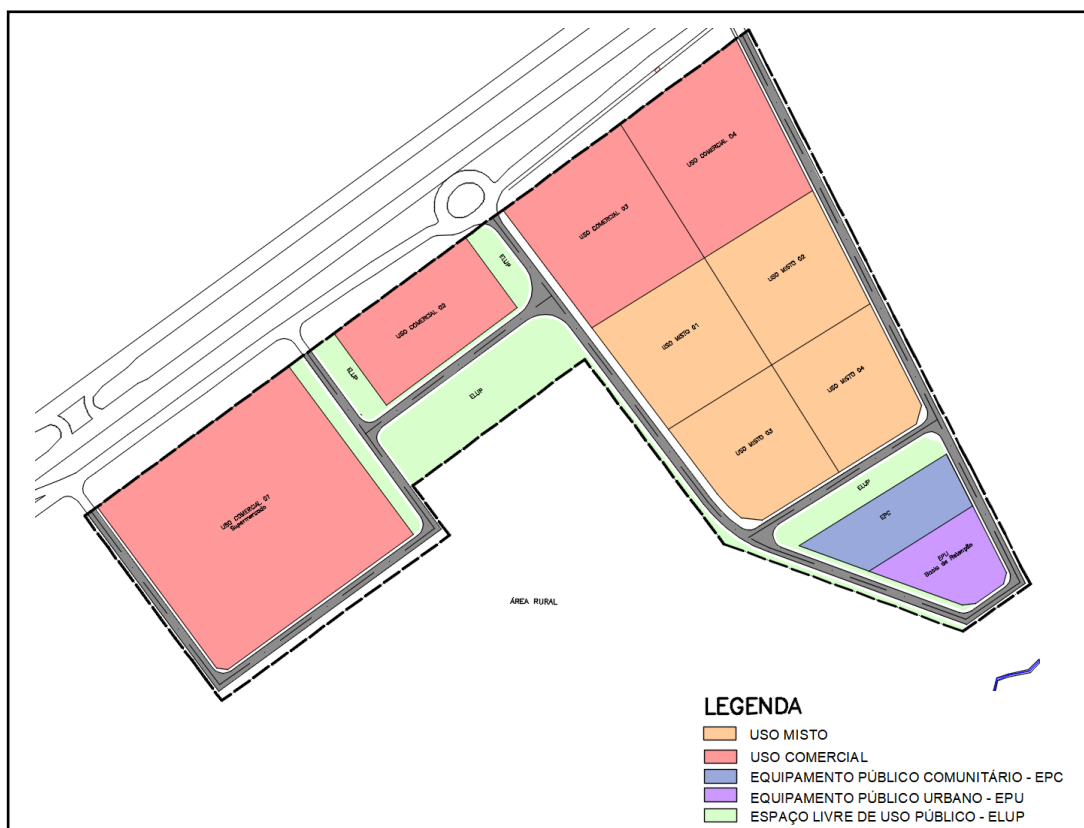


Figura 6: Uso e ocupação solo

4.2.1. Uso Misto

Os lotes destinados a uso misto consiste na distribuição de áreas comerciais no pavimento térreo e de habitações coletivas nos 5 pavimentos posteriores, ofertados sobre uma grande área de lazer interna, com a intenção de integração e permeabilidade visual e física entre as edificações.

4.2.2. Uso Comercial

Os lotes destinados ao uso comercial tem como previsão a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego local e regional, estando distribuídos em 04 lotes de dimensões variadas.

Da mesma forma, os lotes deverão harmonizar-se com a região e com as atividades dispostas na via, bem como a topografia local, além de permitir a permeabilidade, principalmente no que tange ao pedestre. Sendo assim, a proposta de parcelamento traz restrições para que tais lotes sejam cercados.

A proposta é que o projeto arquitetônico de tais edificações valorize os espaços no nível do térreo, criando um grande ambiente de convivência.

4.2.3. Áreas Públicas

A Diretriz Urbanística – DIUR 02/2014, estabelece que o percentual mínimo de áreas públicas é de 15%, distribuídos entre Equipamento Público Comunitário/Urbano – EPC/EPU, Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Áreas Verdes por se tratar de Área de Relevante Interesse Social – ARIS.

O Equipamento Público Comunitário – EPC está assentado sobre a Via de Atividades, permitindo amplo acesso ao público para atendimento da demanda a ser estudada pela Secretaria de Gestão do Território e Habitação.

No que tange aos Espaços Livres de Uso Público – ELUP, estes estão dispostos em ambas as áreas, de forma a tornar a área do empreendimento em grande parte permeável, além de possibilitar a criação de uma ambiente harmônico e bucólico para as áreas residenciais.

4.3. Quadro de áreas e unidades

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

1 - ÁREA TOTAL DA GLEBA (matrícula)		100%	15,4355
2 – FAIXA DE DOMÍNIO		-	-
ÁREA TOTAL PARCELÁVEL		100%	15,4355
DESTINAÇÃO	LOTES (quantidade)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
3 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a. Misto	4	23,51	3,6286
b. Comercial	4	42,14	6,5045
c. Equipamento Público Comunitário - EPC	1	3,39	0,5231
d. Equipamento Público Urbano - EPU	1	2,80	0,4329
Subtotal	10	71,84	11,0891
4 – Sistema de Circulação (pedestres e veículos)		18,15	2,8023
5 – Espaços Livres de Uso Público (ELUP) e Áreas Verdes		10,00	1,5443
TOTAL			1,9433
ÁREA PÚBLICA (Lei 6.766/79) (*) (3c + 3d + 4 + 5)		34,35	5,3025
EPC + EPU + ELUP (**)		16,20	2,5002

(*) Em atendimento às exigências do § 1º do artigo 4º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, calculada sobre a área total da gleba.

(**) Em atendimento a DIUR 02/2014, calculada sobre a área total parcelável.

4.4. Densidade

O empreendimento enquadra-se na categoria de média densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT, variando entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha), na Zona Urbana de Uso Controlado II.

Contudo, a DIUR 02/2014, escalona a área do empreendimento em densidade média (50 a 150 hab/ha), conforme exposto abaixo:

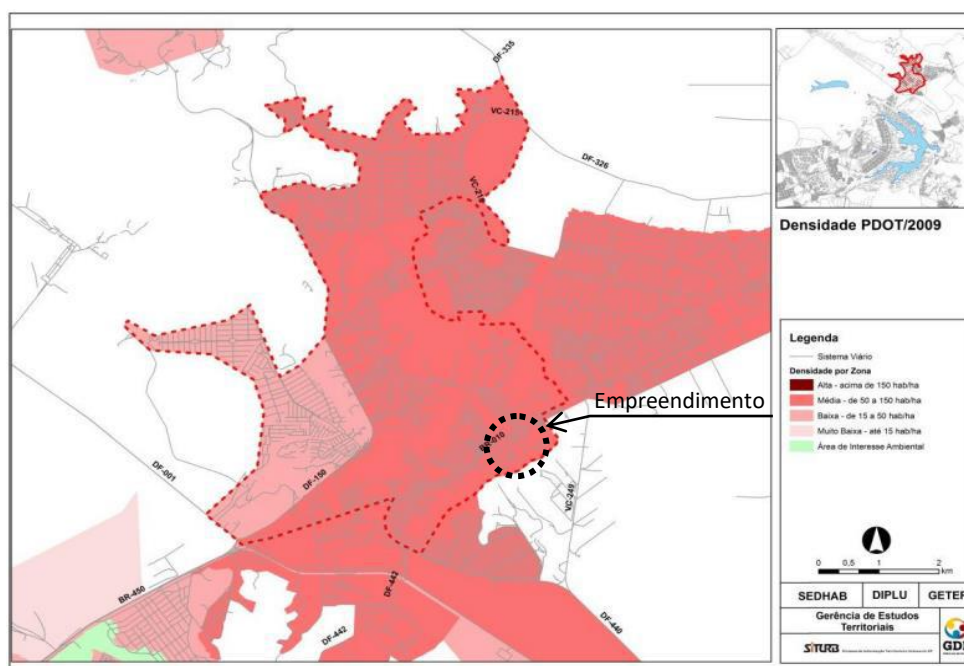


Figura 7: Densidade - DIUR 02/2014

A população máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais são calculados tendo como referência a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010).

Neste sentido, devido ao empreendimento ter 154.355,96 m² ou 15,4355 ha, a população máxima permitida é de 2.315 habitantes, distribuídos em 701 unidades habitacionais.

4.5. Sistema viário

Em conformidade a DIUPE 02/2014, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária existente que compõe o sistema viário da Região de Sobradinho e Grande Colorado.

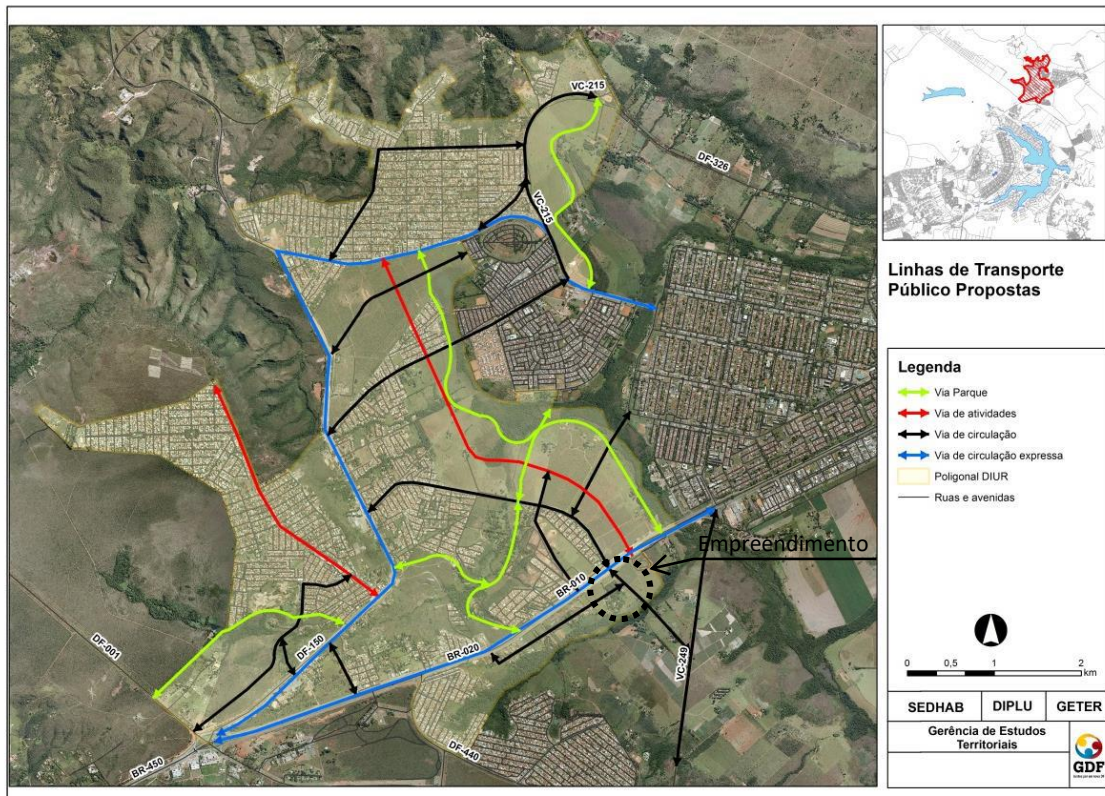


Figura 8: Sistema viário estruturante – DIUR 02/2014

O empreendimento encontra-se limítrofe a BR-020 que tem por objetivo integrar o sistema rodoviário federal, estando sujeita a diretrizes específicas com relação à sua dimensão. Nessa rodovia foi prevista a implantação do corredor Eixo Norte do PDTU/DF, e deverá dar suporte à implantação de um sistema de transporte coletivo de alto desempenho, integrado à circuitos internos de transporte local.

Na BR 020, as travessias - pedestres, veículos motorizados e veículos não motorizados – não poderão ser em nível, a fim de garantir fluidez do tráfego rodoviário e do transporte coletivo previsto para o Eixo Norte, e deverão ser planejadas atendendo aos seguintes critérios: segurança do usuário; mobilidade e acessibilidade, considerando todos os meios de locomoção; composição com a paisagem urbana, evitando grandes obstáculos visuais; integração ao conjunto do

parcelamento; e adequação às condições físicas do terreno, como declividades e tipo de solo. Os projetos de travessias deverão ser aprovados em conjunto com o parcelamento.

5. Parâmetros Urbanísticos

5.1. Coeficiente de Aproveitamento

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

Abrangência da Via de Atividades

C.A – Uso Comercial = Básico - 1 (um) e Máximo – 2 (dois)

C.A – Uso Misto = 1 (um) e Máximo – 2 (dois)

C.A – Uso Institucional (EPC) = 1 (um)

- i. São consideradas no cálculo da área construída todas as áreas cobertas, exceto aquelas cuja exclusão está prevista no Código de Edificações do Distrito Federal.
- ii. Subsolos destinados às garagens não serão computados na área máxima de construção permitida.

5.2. Taxa de Permeabilidade

- i. A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.
No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade no mínimo de 20% (vinte por cento) para todos os lotes, a qual deverá estar implantada por ocasião da expedição da carta de habite-se.
A Taxa de Permeabilidade poderá ser ajustada de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

5.3. Pavimentos

Para os lotes de uso misto, comercial e EPC são de 6 (seis) pavimentos.

- i. A cota de soleira dos lotes será a cota altimétrica correspondente ao ponto médio da área de cada edificação no lote, em relação ao perfil natural do terreno.

5.4. Altura Máxima

- i. A altura máxima permitida para as edificações dispostas no lotes de uso misto, comercial e EPC são de 23,00 (vinte e três) metros.

5.5. Subsolo

- i. É permitida a construção de subsolo nos lotes dos parcelamentos da Região desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.
- ii. Será permitido o uso do subsolo para os lotes de uso coletivo e uso comercial em área diretamente relacionada a ocupação no nível térreo.

5.6. Classificação de Usos e Atividades

O projeto urbanístico toma como base a tabela em anexo do Decreto nº 37.966, de 8 de maio de 2017, para definição da classificação de uso e atividades para cada lote exposto.

USO	ATIVIDADE	CÓD.
(EPC)	Atividade a ser definida pelo GDF	-
Comercial e de Prestação de Serviços	Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas	45-G
	Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas	46-G
	Comércio Varejista	47-G
	Correio e outras atividades de entrega	53-H
	Alimentação	56-I
	Edição e edição integrada à impressão	58-J
	Telecomunicações	61-J
	Atividades dos serviços de tecnologia da informação	62-J
	Atividades de prestação de serviços de informação	63-J
	Atividades de serviços financeiros	64-K
	Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde	65-K
	Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde	66-K
	Atividades imobiliárias	68-L
	Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria	69-M
	Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial	70-M
	Serviços de arquitetura e engenharia, testes e análises técnicas	71-M
	Pesquisa e desenvolvimento científico	72-M
	Publicidade e pesquisa de mercado	73-M
	Outras atividades profissionais, científicas e técnicas	74-M
	Atividades veterinárias	75-M
	Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros	77-N
	Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas	79-N
	Serviços para edifícios e atividades paisagísticas	81-N
	Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente as empresas	82-N
	Atividades esportivas e de recreação e lazer	93-R
	Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos	95-S
	Outras atividades de serviços pessoais	96-S

Misto	Habitação Multifamiliar (apartamentos)	
	Comércio varejista não-especializado	47.1
	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo	47.2
	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação, equipamentos e artigos de uso doméstico	47.5
	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos	47.6
	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos.	47.7
	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados	47.8
	Correio e outras atividades de entrega	53-H
	Alimentação	56-I
	Edição e edição integrada à impressão	58-J
	Telecomunicações	61-J
	Atividades dos serviços de tecnologia da informação	62-J
	Atividades de prestação de serviços de informação	63-J
	Atividades de serviços financeiros	64-K
	Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde	65-K
	Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde	66-K
	Atividades imobiliárias	68-L
	Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria	69-M
	Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial	70-M
	Serviços de arquitetura e engenharia, testes e análises técnicas	71-M
	Pesquisa e desenvolvimento científico	72-M
	Publicidade e pesquisa de mercado	73-M
	Outras atividades profissionais, científicas e técnicas	74-M
	Atividades veterinárias	75-M
	Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros	77-N
	Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas	79-N
	Serviços para edifícios e atividades paisagísticas	81-N
	Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente as empresas	82-N
	Atividades esportivas e de recreação e lazer	93-R
	Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos	95-S
	Outras atividades de serviços pessoais	96-S

6. Equipe Técnica

Projeto Urbanístico do Parcelamento Marjolaine Data: Outubro/2017			
Região Administrativa de Sobradinho RA - V			
Nome	Categoria Profissional	CAU	Rubrica
Adriano Machado	arquiteto	A44059-0	