

TERRACAP
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

Proposta de ocupação para o **Subcentro Leste – Complexo de Furnas e Boca da Mata** – situados na Região Administrativa de Samambaia – RA XII.

DIPRE – Diretoria de Prospecção e Formação de Novos Empreendimentos
GENEP – Gerência de Formação de Novos Empreendimentos

Brasília
Maio, 2009

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO
SUBCENTRO LESTE
COMPLEXO DE FURNAS E BOCA DA MATA
PARCELAMENTOS ADJACENTES À VIA INTERBAIRROS
2ª ETAPA – TRECHO 3

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	4
2	OBJETIVO	4
3	LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA	4
4	DIRETRIZES DE PROJETO	6
4.1	PDL Samambaia – Lei Complementar nº 370/2001	7
4.2	Diretrizes Governamentais	10
4.3	Estudos Ambientais e Urbanísticos e Projeto de Urbanismo – Parcelamento.....	13
5	EQUIPE TÉCNICA.....	14

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	– Poligonal de estudo Subcentro Leste – Complexo de Furnas e Boca da Mata	6
Figura 2	– Mapa Geral do Plano de Ocupação da Via Interbairros – Locação do Setor Urbano desta proposta.....	12
Figura 3	– Setor Urbano desta Proposta.....	13

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	– Coeficiente, Taxa de Ocupação e Gabarito propostos por setor.	10
Tabela 2	– Área das praças e lotes por setor, em m ²	10
Tabela 3	– As áreas parceláveis da proposta.	11
Tabela 4	– População Total por Tipo de Ocupação.	11

1 INTRODUÇÃO

Desde a criação de Brasília, a demanda por terrenos para a implantação dos diversos empreendimentos urbanos é constante, apesar de algumas variações na procura ao longo do tempo. Nem sempre tem sido possível manter o volume de oferta de imóveis compatível com a procura, principalmente em razão dos procedimentos morosos exigidos pela legislação urbanística e ambiental, distrital e federal.

Em se tratando do planejamento territorial urbano do Distrito Federal, diversos planos territoriais já elaborados vêm norteando o crescimento da cidade e dos seus aglomerados urbanos, sendo que para a execução dos empreendimentos propostos pelo Governo, a principal matéria-prima são as terras da Terracap.

Contudo, em razão da configuração polinucleada dos espaços urbanos que surgiram, tem sido verificada a necessidade de ser promovida a integração entre eles, realizando a complementação da malha urbana a fim de que áreas subutilizadas desempenhem adequadamente a sua função social. Esta premissa levou o Poder Público a propor modificações na malha urbana por meio dos seus Planos Governamentais. Tais propostas podem ser observadas, por exemplo, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de 1997 e na sua revisão, aprovada no presente ano.

Diante de tal realidade, diversas são as tentativas de intensificar essas relações, tais como o adensamento de áreas já implantadas e a lenta conurbação urbana que vem sendo promovida, com a criação de novos espaços territoriais urbanos nos interstícios dos existentes.

Seguindo este princípio, a Terracap vem procurando utilizar suas terras disponíveis não só para contribuir com o processo de crescimento urbano ordenado, mas também para participar de empreendimentos governamentais que possam ser revertidos em melhorias para a população do Distrito Federal.

A proposta adiante descrita vem ao encontro desses objetivos e visa não só promover a organização do espaço, ocupando vazios urbanos ociosos, mas também atender aos anseios da população de Samambaia, que participou da definição das diretrizes de ocupação para o Subcentro Leste – Complexo de Furnas e Boca da Mata – quando da elaboração do PDL de Samambaia – Lei Complementar nº 370/ 2001.

2 OBJETIVO

O presente documento descreve de forma sintética a proposta de ocupação para a área do Subcentro Leste – Complexo de Furnas e Complexo Boca da Mata – ambas adjacentes à futura Via Interbairros, visando apresentar os dados técnicos mínimos necessários para o desenvolvimento dos Estudos Ambientais e Urbanísticos dos parcelamentos urbanos para essas áreas.

3 LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DA ÁREA

Os Complexos de Furnas e Boca da Mata estão situados a nordeste da cidade de Samambaia, na Região Administrativa de Samambaia – RA XII –, estando ao norte o Setor de Mansões Leste; ao sul, a via metروviária e Quadras QN 122, QR 122 e QS 122; a leste, a Arie JK e o Parque Boca da Mata; a oeste, a Área de Furnas e a Quadra QI 416. Possui uma área total de aproximadamente 175,19 ha.

Convém ressaltar que se encontra inserida na poligonal em questão a área ocupada pelo SEST/SENAT – ocupada através de um contrato de concessão de uso – e que deverá ser incorporada ao futuro parcelamento. Na área, que ainda não possui registro cartorial, a entidade desenvolve atividades de treinamento, desportivas e de lazer.

Também faz parte desta poligonal e deverá ser absorvida pelo projeto de parcelamento, a área ocupada por entidade religiosa e de interesse social através de concessão de direito real de uso, e que se encontra localizada entre o Setor de Mansões e o Setor QSE de Taguatinga. Vale lembrar que o processo nº 111.004.104/1993 tratou particularmente desta questão, tendo sido inclusive elaborado e depositado em cartório projeto urbanístico para a criação da área, mas cujo registro não foi efetivado.

Além disso, ressaltamos que o presente estudo propõe a extensão da poligonal primitiva do Subcentro Leste Complexo de Furnas para terras contíguas de propriedade da Terracap ainda não parceladas ou ocupadas. Trata-se de uma faixa localizada entre a QI 416 e o Setor de Mansões Leste de Samambaia.

Quanto à situação fundiária da poligonal proposta o Núcleo de Topografia informou, em resposta ao Memorando nº 03/2009 – GENEPE, que a mesma encontra-se em TERRAS DESAPROPRIADAS de propriedade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA, fazendo parte das matrículas nº 214.723, 214.728 e 214.724.

Quanto à interferência da referida poligonal com parcelamentos urbanos registrados em cartório, o Núcleo de Registro informou, também em resposta ao Memorando nº 03/2009 – GENEPE que a área interfere com:

- Espaço Livre de Uso Público, conforme consta da PR 65/1;
- Área Especial 01, da QI 416, destinada ao Corpo de Bombeiros do DF, consubstanciada na planta PR 63/1;
- Área prevista para Estacionamento, conforme consta do Projeto de Urbanismo URB 58/99;
- Poligonal do Setor de Mansões Leste – SML, definida como Área Pública, conforme consta das plantas PR 3/1 a PR 9/1.

Porém, as interferências detectadas não impedem o desenvolvimento dos trabalhos, uma vez que as poligonais definidas são de estudo, e não propriamente as poligonais do loteamento a ser registrado. Esta será definida após todos os estudos e análises necessárias.

A poligonal de estudo da presente proposta foi definida conforme a figura 1.

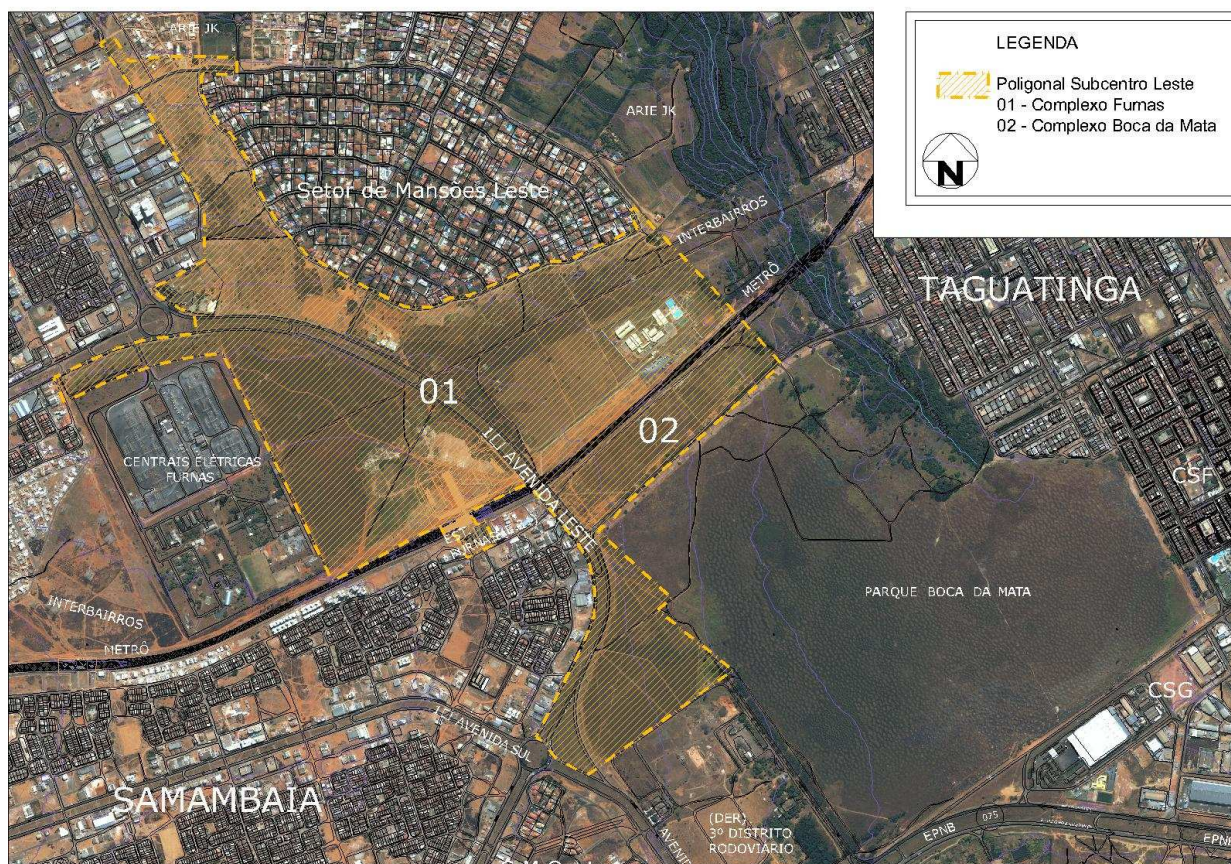


Figura 1 – Poligonal de estudo Subcentro Leste – Complexo de Furnas e Boca da Mata

4 DIRETRIZES DE PROJETO

As diretrizes para a ocupação territorial da área estão definidas segundo três fontes, a saber:

- a primeira, pela autorização da Câmara Legislativa para a criação de unidades imobiliárias naquele setor para o Complexo de Furnas, através da seguinte legislação:
 - a) Lei Complementar n.º 223, de 15.06.1999, que cria área para Igreja entre o conjunto 12 do Setor de Mansões de Taguatinga e a Avenida Leste;
 - b) Lei Complementar n.º 386, de 30.05.2001, que cria a unidade imobiliária destinada a instituição de nível superior.
- a segunda, pelo Plano Diretor Local de Samambaia – Lei Complementar n.º 370, de 2 de março de 2001 – publicada no DODF de 09.03.2001.
- a terceira, por diretrizes governamentais, como é o caso do Plano de Ocupação da via INTERBAIRROS, elaborado pelo arquiteto Jaime Lerner (Versão II – Janeiro 2008).

Para a área de expansão da poligonal, localizada entre a QI 416 e o Setor de Mansões Leste de Samambaia, não foram definidas diretrizes específicas até o presente momento.

4.1 PDL Samambaia – Lei Complementar nº 370/2001

No art. 16, o PDL caracteriza o Subcentro Leste em dois trechos, quais sejam:

- o Trecho 1, denominado Complexo Boca da Mata;
- o Trecho 2, denominado Complexo de Furnas.

O PDL determina em seu art. 98 que o Subcentro Leste será objeto de projeto urbanístico especial observando-se várias diretrizes, dentre elas, a relacionada às Leis Complementares que criam unidades imobiliárias no Complexo de Furnas, Lei Complementar n.º 223 e Lei Complementar n.º 386, já referidas acima.

A elaboração dos projetos urbanísticos deverá ter como base o Plano Diretor Local de Samambaia.

4.1.1 Uso do Solo

Os usos estão definidos na Lei Complementar n.º 370/2001, PDL de Samambaia, conforme descrito a seguir:

Art. 50. No Subcentro Leste, os lotes corresponderão à categoria de:

I – [...]

II – Lotes de Menor Restrição – L2, no Complexo de Furnas.

As atividades permitidas para o uso L2 estão listadas no Anexo II do PDL – Listagem de Atividades Incômodas, a ser publicado oportunamente [...]

4.1.2 Coeficiente de Aproveitamento

Art. 57. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

§ 1º - Para efeito de cálculo da área de construção, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção de:

I – área de garagem e estacionamento de veículos localizadas no subsolo, térreo, primeiro, segundo e terceiro pavimentos;

II – galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

III – áreas do pavimento térreo ocupadas com uso comercial em até cinquenta por cento da superfície do lote, nos casos indicados na coluna “observações” da listagem do anexo VI;

IV – áreas previstas pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

§ 2º - Nos lotes das categorias L1,L2,L3, é obrigatória a construção de, no mínimo vinte por cento da área do lote.

Art. 86. Os coeficientes de aproveitamento para as novas áreas de uso urbano definidas no art. 15 desta Lei Complementar não poderão ultrapassar os seguintes valores:

I – quatro, na área do Complexo de Furnas, no Subcentro Leste;

4.1.3 Taxa de permeabilidade

Art. 87. A taxa de permeabilidade do solo exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

I – para os lotes com área de até duzentos metros quadrados, não é exigida a taxa de permeabilidade do solo;

II – para os lotes com área superior a duzentos metros quadrados até quatrocentos metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a dez por cento da área do lote;

III – para os lotes com área superior a quatrocentos metros quadrados até dois mil metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a vinte por cento da área do lote;

IV – para os lotes com área superior a dois mil metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a trinta por cento da área do lote;

[...]

§ 2º *Excetuam-se do disposto neste artigo os lotes [...] e aqueles com área inferior ou igual a quinhentos metros quadrados com divisas voltadas para o Corredor de Atividades, para os quais não será exigida a taxa de permeabilidade do solo.*

4.1.4 Afastamentos

Art. 65. O afastamento mínimo das fachadas voltadas para logradouro público será calculado aplicando-se a fórmula:

$$Af = \frac{(h-5)-d}{Tg 60^\circ}$$

Onde:

I – Af = afastamento mínimo;

II – h = altura da edificação;

III – d = distância entre a divisa do lote e o meio-fio oposto, conforme indicado no croqui à fl. 38.

IV – $tg 60^\circ = 1,73$ (aproximadamente)

Parágrafo único. Não haverá afastamento obrigatório se o resultado da aplicação da fórmula for negativo”

Art. 66. “O afastamento mínimo das fachadas voltadas para lotes vizinhos, com abertura de vãos de iluminação e aeração, correspondente:

I – a um metro e cinquenta centímetros para o térreo, o primeiro e o segundo pavimentos;

II – ao resultado da fórmula apresentada a seguir, para os demais pavimentos:

$$Af = 1,5 + b + 0,25 \times (n \times 1)$$

Onde:

Af = afastamento mínimo;

b = coeficiente específico da localidade;

n = número do pavimento, a ser calculado para cada pavimento.

§ 1º O coeficiente “b” para as áreas já parceladas de Samambaia será igual a um.

§ 2º nos casos de novos projetos de parcelamento, o valor do coeficiente “b” será estabelecido em documento que os acompanhe”.

4.1.5 Sistema viário e estacionamento

Art. 70. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser desenvolvida, segundo os critérios estabelecidos nos quadros às fls. 39,40 e 41.

Art. 76 “O acesso de veículos ao lote dar-se-á:

[...]

II – por via secundária, em caso de uso não residencial, quando houver divisa voltada para essa categoria de via;

III – por via local, em caso de uso não residencial, quando houver divisa voltada para via secundária;

IV – por via principal, em caso de inexistência das alternativas mencionadas nos incisos anteriores

Parágrafo único. Nos casos em que houver mais de uma via da mesma categoria, o acesso poderá se dar por qualquer das vias.

4.1.6 Consultas

O projeto de parcelamento fica condicionado à verificação de viabilidade junto às Concessionárias de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, de eletricidade, de telefonia e da Companhia de águas pluviais.

4.1.7 Outros parâmetros no PDL de Samambaia para ocupação do solo

Art. 82. Para a elaboração de projetos arquitetônicos com mais de doze pavimentos, a Administração Regional exigirá pareceres dos órgãos competentes quanto à:

I – cones de aproximação de aeronaves;

II – faixas de limitação de gabarito para construção civil;

III – exigência quanto à segurança.

Art. 91. Os projetos urbanísticos deverão obedecer às seguintes diretrizes básicas:

I – racionalizar o uso das áreas públicas;

II – garantir áreas destinadas a praças públicas, equipamentos de lazer, esporte e cultura;

III – definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários, em conformidade com a população prevista para o projeto;

IV – garantir um percentual mínimo de dez por cento de área pública com tratamento permeável.

V – restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais;

VI – atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência de locomoção, conforme o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

Art. 92. As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida.

Art. 93. As nascentes localizadas em área de ocupação urbana serão preservadas e tratadas, e poderão ser objeto de projeto paisagístico submetido à apreciação do órgão ambiental competente.

A estas diretrizes acrescentamos o art. 94 que determina a criação de lote para terminal de integração de ônibus – metrô, junto às estações 31 – FURNAS e requerida pelo METRÔ – DF, quando consultada pelo ofício nº 212/2001 – DITEC de 25 de julho de 2001.

Art. 98. O Centro Urbano e os Subcentros Oeste e Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I – adoção de morfologia adequada à função de centralidade;

II – configuração e constituição de áreas para praças;

III – os lotes corresponderão às categorias de lotes de Média restrição – L1 e lotes de Menor Restrição – L2;

IV – o pavimento térreo dos lotes das áreas mencionadas no caput será destinado aos usos comercial, coletivo e industrial, observadas as atividades previstas nesta lei para as respectivas categorias de lotes por uso;

V – [...]

VI – criação de unidades imobiliárias destinadas a instituições de ensino fundamental a superior no Subcentro leste, no trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e os conjuntos 1 e 2 da Q.I. 416, de Samambaia;

VII – [...]

VIII – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a quatro no Subcentro Leste.

IX – criação de unidades imobiliárias de categoria L2, destinadas a templos religiosos e maçônicos, e entidades sociais e filantrópicas sem fins lucrativos no Subcentro Leste, no

trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, a faixa de servidão da linha do metrô e a Avenida Leste.

4.2 Diretrizes Governamentais

4.2.1 O Plano de ocupação ao longo da Via Interbairros

Em 2007 o Governo do Distrito Federal através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA – contratou o arquiteto Jaime Lerner para elaborar o Plano de Ocupação da área lindeira à futura Via Interbairros, que interligará os diversos núcleos urbanos, desde o Plano Piloto até Samambaia. O Plano caracteriza a área ora pretendida como Setor Furnas. Esta etapa de projeto está localizada na extremidade oeste da Via Interbairros.

Este Plano, em nível macro, apresenta as diretrizes de ocupação e características urbanas de cada um dos setores de ocupação do solo urbano adjacentes à via, as quais devem ser consideradas para os projetos de parcelamento. A seguir, descrevemo-las, extraídas do referido documento.

4.2.2 Delimitação dos Gabaritos Admissíveis

Em toda a proposta da Interbairros, estão sendo admitidas alturas máximas de trinta andares nos dois maiores Pólos – Águas Claras e Furnas – que estão juntos a estações do metrô – e nas áreas lindeiras ao longo do eixo da Interbairros, torres de vinte andares. Nas demais áreas gabaritos de dois a dez andares, conforme o coeficiente e a taxa de ocupação.

	Tipo	Coef.	Taxa de Ocupação	Gabarito
A	Pólo Sub-centro Misto A	4	0,50	10% - 30 90% - 10
B	Pólo Sub-centro Misto B	4	0,50	10
C	Eixo / Misto	4	0,25	20
D	Eixo / Habitacional	4	0,25	20
F	Média Densidade / Habitacional	0,8	0,40	4
H	Comércio / Serviços - Médio/Grande	0,8	0,50	2
I	Institucional - Praças	0	0,00	0
	Institucional - Lotes	1,5	0,6	2

Tabela 1 – Coeficiente, Taxa de Ocupação e Gabarito propostos por setor.

Os Equipamentos Públicos Comunitários estão previstos em todo o eixo da Interbairros e são divididos em Praças e Lotes, de acordo com cada setor. Para a área em questão está previsto conforme a tabela a seguir:

Setor	Praças	Lotes
FURNAS	53.600,95	204.904,65

Tabela 2 – Área das praças e lotes por setor, em m².

As áreas parceláveis da proposta estão distribuídas conforme a tabela a seguir:

Tipo		SAMAMBAIA / FURNAS
A	Pólo Sub-centro Misto A	69.168,99
B	Pólo Sub-centro Misto B	43.030,00
C	Eixo / Misto	52.444,73
D	Eixo / Habitacional	112.408,77
F	Média Densidade / Habitacional	165.529,80
H	Comércio / Serviços - Médio/Grande	105.019,60
I	Institucional – Praças	53.600,95
	Institucional – Lotes	204.904,65
TOTAL DO SETOR		806.107,49

Tabela 3 – As áreas parceláveis da proposta.

A população por tipo de ocupação pode ser observada na tabela abaixo:

Tipo		Uso (%)		Área Total Construída (m²) Por uso	Índice de Ocupação	4 hab/un Unidades Habitacionais	População Total
A	Pólo Sub-centro Misto A	100%	Diversos	69.168,99	1 pessoa à cada 10 m²		6916,90
		0%	Sem Uso	0,00			0,00
B	Pólo Sub-centro Misto B	20%	Diversos	8.606,00	1 pessoa à cada 10 m²		860,60
		80%	Habitacional	34.424,00	1 unidade à cada 100 m²	344	1376,96
C	Eixo / Misto	100%	Diversos	52.444,73	1 pessoa à cada 10 m²		5244,47
		90%	Habitacional	47.200,26	1 unidade à cada 150 m²	315	1258,67
D	Eixo / Habitacional	0%	Sem Uso	0,00			0,00
		100%	Habitacional	112.408,77	1 unidade à cada 150 m²	749,3918	2997,57
F	Média Densidade / Habitacional	0%	Sem Uso	0,00			0,00
		100%	Habitacional	165.529,80	1 unidade à cada 120 m²	1.379	5517,66
H	Comércio /Serviços - Médio/Grande	100%	Diversos	105.019,60	1 pessoa à cada 30 m²		3500,65
		0%	Sem Uso	0,00			0,00
I	Institucional - Praças Institucional - Lotes	100%	Institucional	53.600,95			
		100%	Institucional	204.904,65	1 pessoa à cada 10 m²		20490,47

853.307,75

2.788 UNIDADES HABITACIONAIS	48.164 POPULAÇÃO TOTAL
37.013 POPULAÇÃO FLUTUANTE	11.151 POPULAÇÃO RESIDENTE

Tabela 4 – População Total por Tipo de Ocupação.

Nas considerações finais do Plano, o arquiteto Jaime Lerner registra ainda a seguinte diretriz: *deve ser feita uma verificação mais detalhada de ocupação junto aos planos diretores que ainda estão em desenvolvimento e uma adequação ao Plano Diretor do Guará, onde se constata uma proposta diferente de ocupação nas áreas de intervenção.*

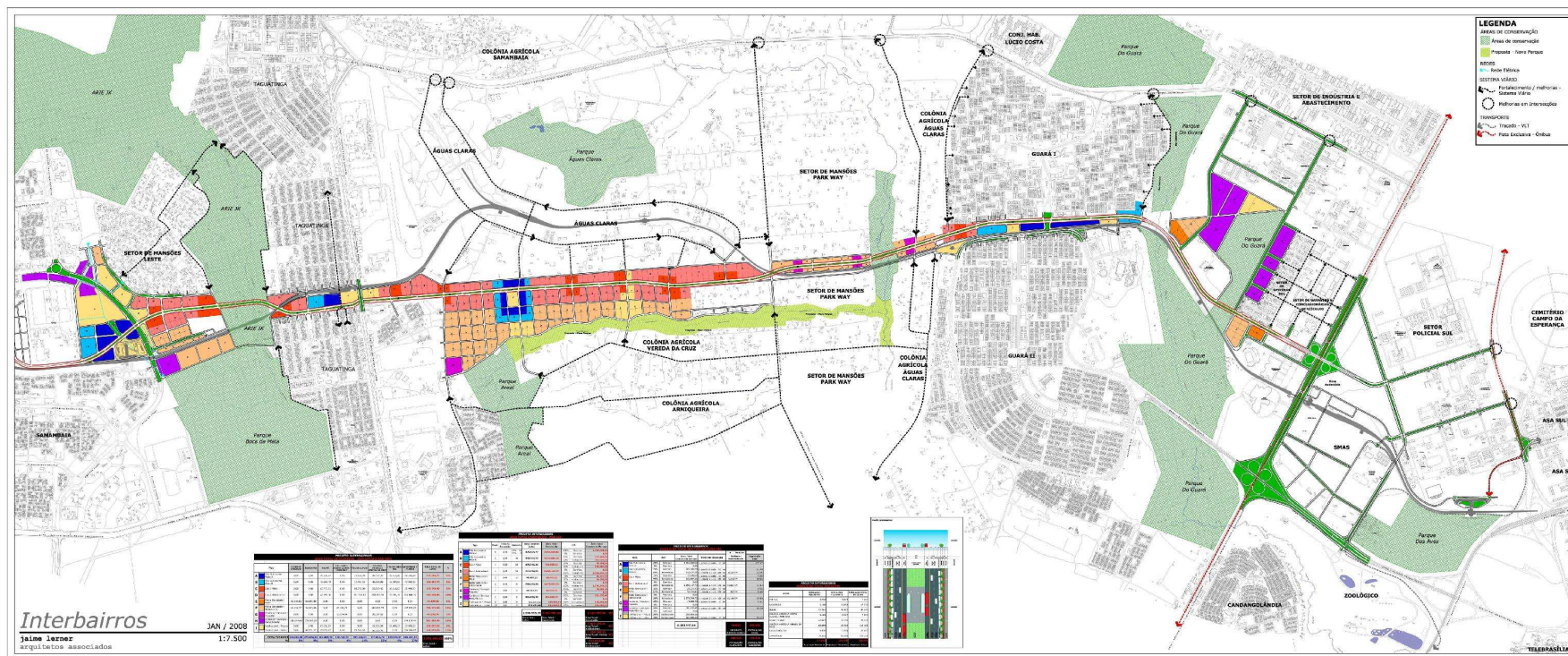


Figura 2 – Mapa Geral do Plano de Ocupação da Via Interbairros – Localização do Setor Urbano desta proposta

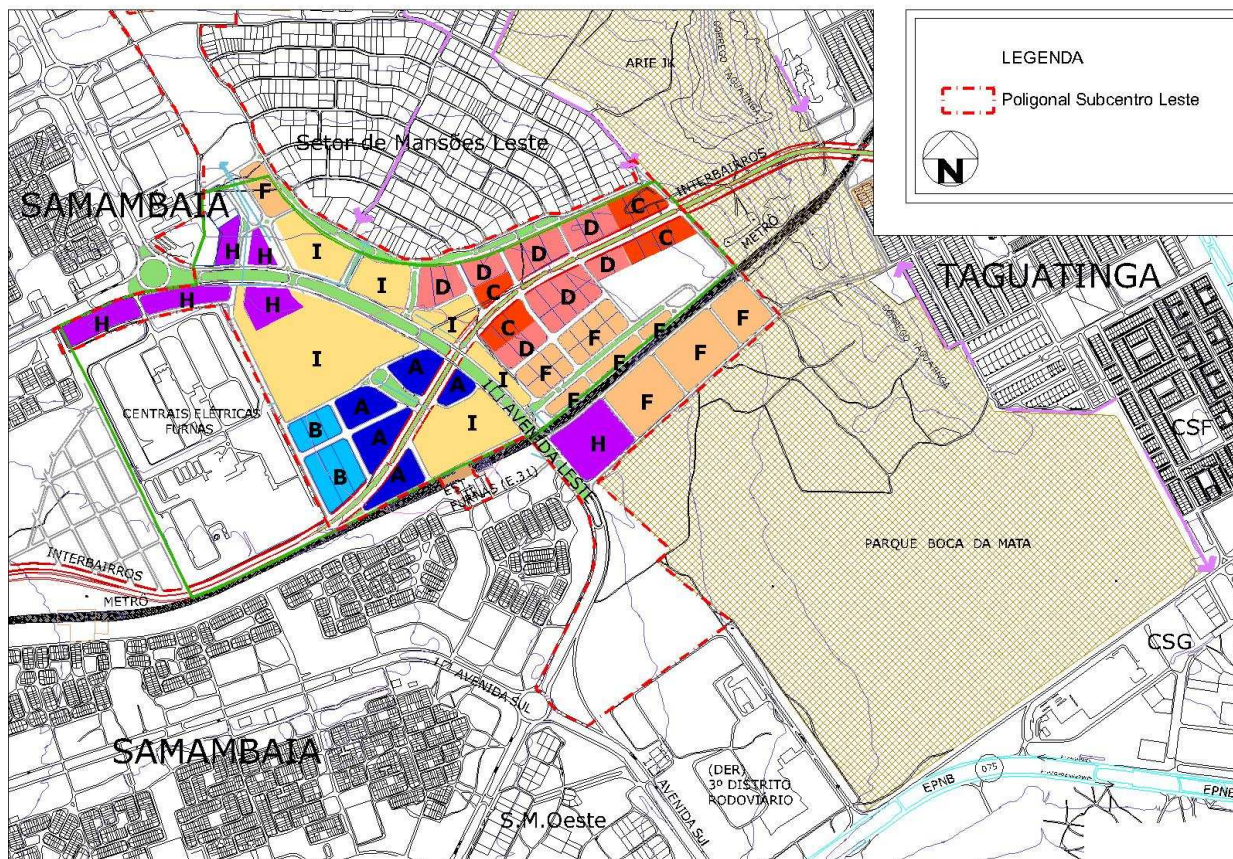


Figura 3 – Setor Urbano desta Proposta

4.3 Estudos Ambientais e Urbanísticos e Projeto de Urbanismo – Parcelamento (URB, MDE, NGB ou PUR)

A proposta ora apresentada terá seu desenvolvimento sob a ótica da viabilidade técnica urbanística, ambiental e econômica. A realização dos estudos e projetos necessários para viabilizar o empreendimento contribuirão para indicar a forma mais adequada para a ocupação dos espaços, considerando a disponibilidade de área, a compatibilidade ambiental, a vocação local e outros elementos que servirão de parâmetros para alcançar os objetivos pretendidos.

A poligonal de estudo para o presente trabalho abrange não só as áreas definidas para o local no Plano de Ocupação ao longo da via Interbairros – POLVI – mas também espaços vazios no Subcentro Leste e áreas contíguas, como é o caso do terreno atualmente ocupado pelo SEST/ SENAT, a fim de racionalizar os procedimentos de elaboração dos estudos e projetos do local. Estas áreas não tiveram definição pelo POLVI, tampouco pelos estudos já realizados para a região ou pelo Plano Diretor de Samambaia.

5 EQUIPE TÉCNICA

Supervisão

Eng. Marcus Vinicius Souza Viana

Diretor

Diretoria de Prospecção e Formação de Novos Empreendimentos

Coordenação

Arq. Valdo César D. de Carvalho – CREA 1.015/D – DF

Gerente

Gerência de Formação de Novos Empreendimentos

Equipe Técnica

Arq. Lícia Mascarenhas Braga – CREA 12.459/D – DF

Arquiteta

Gerência de Formação de Novos Empreendimentos