



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 07/2015

Parcelamento: Matrícula 78.539 – 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.355/2014

Interessado: Alto do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data: Julho de 2015

APROVO:

Paula Anderson

Paula Anderson de Matos
 Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial - LESTE
 DILEST/SUTER/SEGETH

APROVO:

Cláudia Varizo Cavalcante

Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial
 SUTER/SEGETH

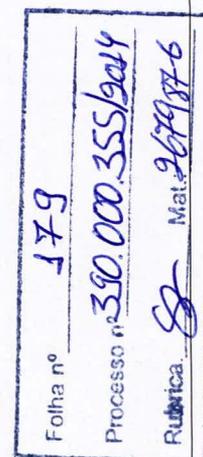
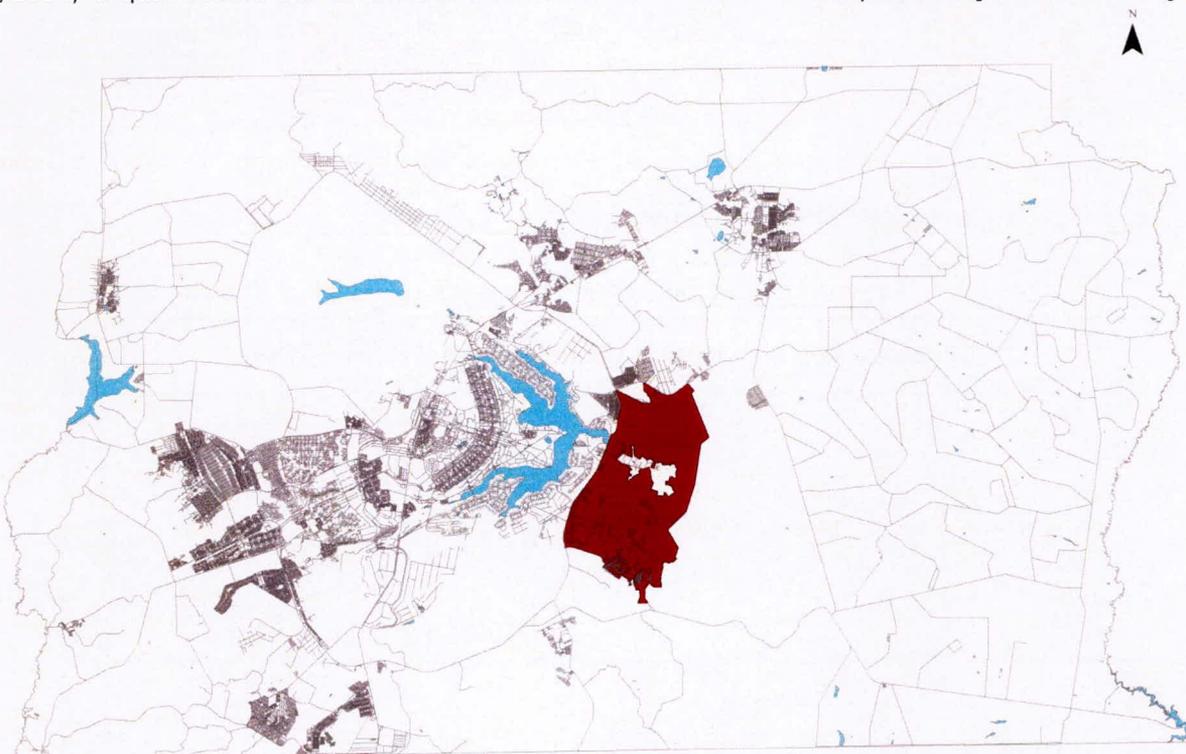
APROVO:

Thiago de Andrade

Thiago de Andrade
 Secretário de Estado

Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, em atendimento às determinações da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos de gleba referente à matrícula 78.539, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 22.000m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE foi a DIUR 06/2014, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

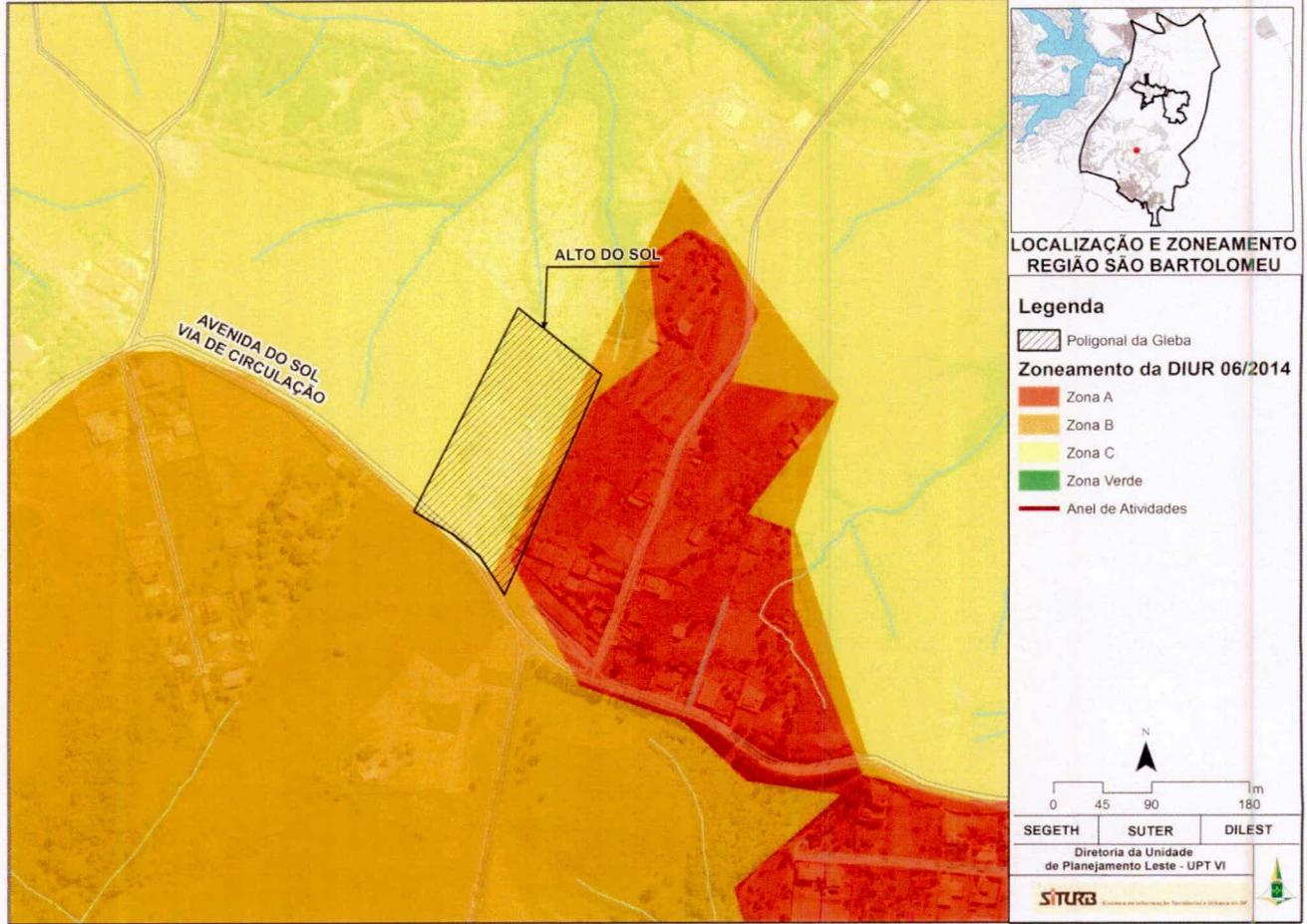


Mapa 01 - Localização - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

SS

I – Caracterização da área

Localização: RA do Jardim Botânico - XXVII Dimensão total da gleba: 02ha 20a 00ca
 Zoneamento do PDOT/2009: Zona de Contenção Urbana
 Zoneamento da DIUR 06/2014: Zona B e Zona C
 Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA da Bacia do São Bartolomeu



Mapa 02 – Localização e Zoneamento – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

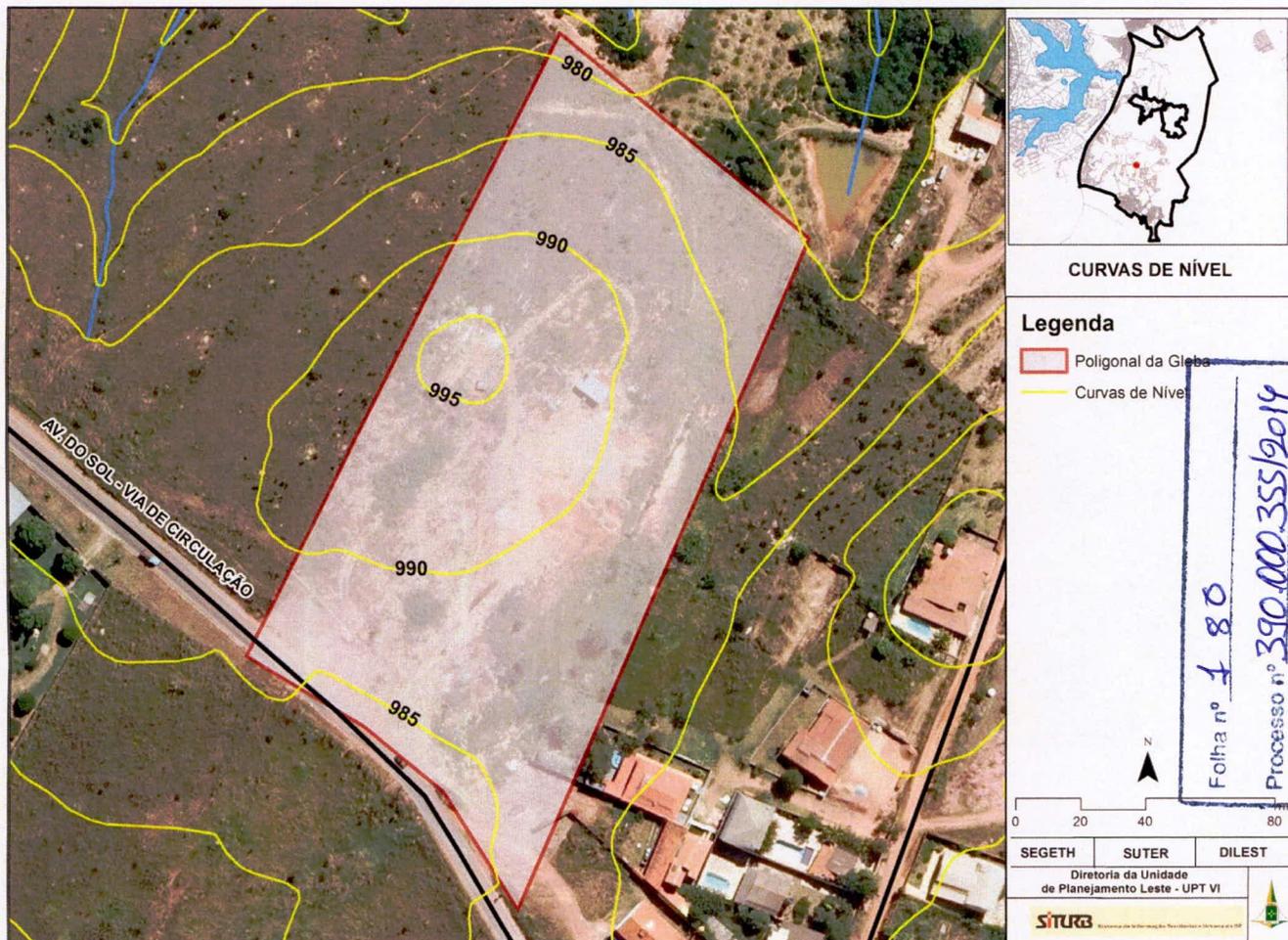
II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Densidades (DIUR 06/2014)

QUADRO DO ZONEAMENTO DA GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES						
	DENSIDADE	USO/ATIVIDADE	Coefficiente de Aproveitamento básico	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo - Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
Zona B	Baixa >15<50 hab/ha	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1,2	-	10	10
		Residencial – Habitação Coletiva	1	1,5	4	16	15
		Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	4	16	15
		Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	16	15
		Industrial	1	2,0	4	16	15

Zona C	Muito baixa Até 15 hab/ha	Comércio Bens e prestação de serviços (local)	0,5	1	2	-	20
		Prestação de serviços	0,5	1	2	-	50
		Institucional ou Comunitário	0,5	1	2	-	50
		Residencial – Habitação Coletiva	0,5	1	-	10	50

A altura máxima admitida para os lotes do parcelamento será a estabelecida para as áreas da gleba situadas em cota superior a 980 m, conforme demonstra mapa 03 a seguir.



Mapa 03 - Curvas de nível (Fonte: SITURB)

III – Diretrizes para o Sistema Viário

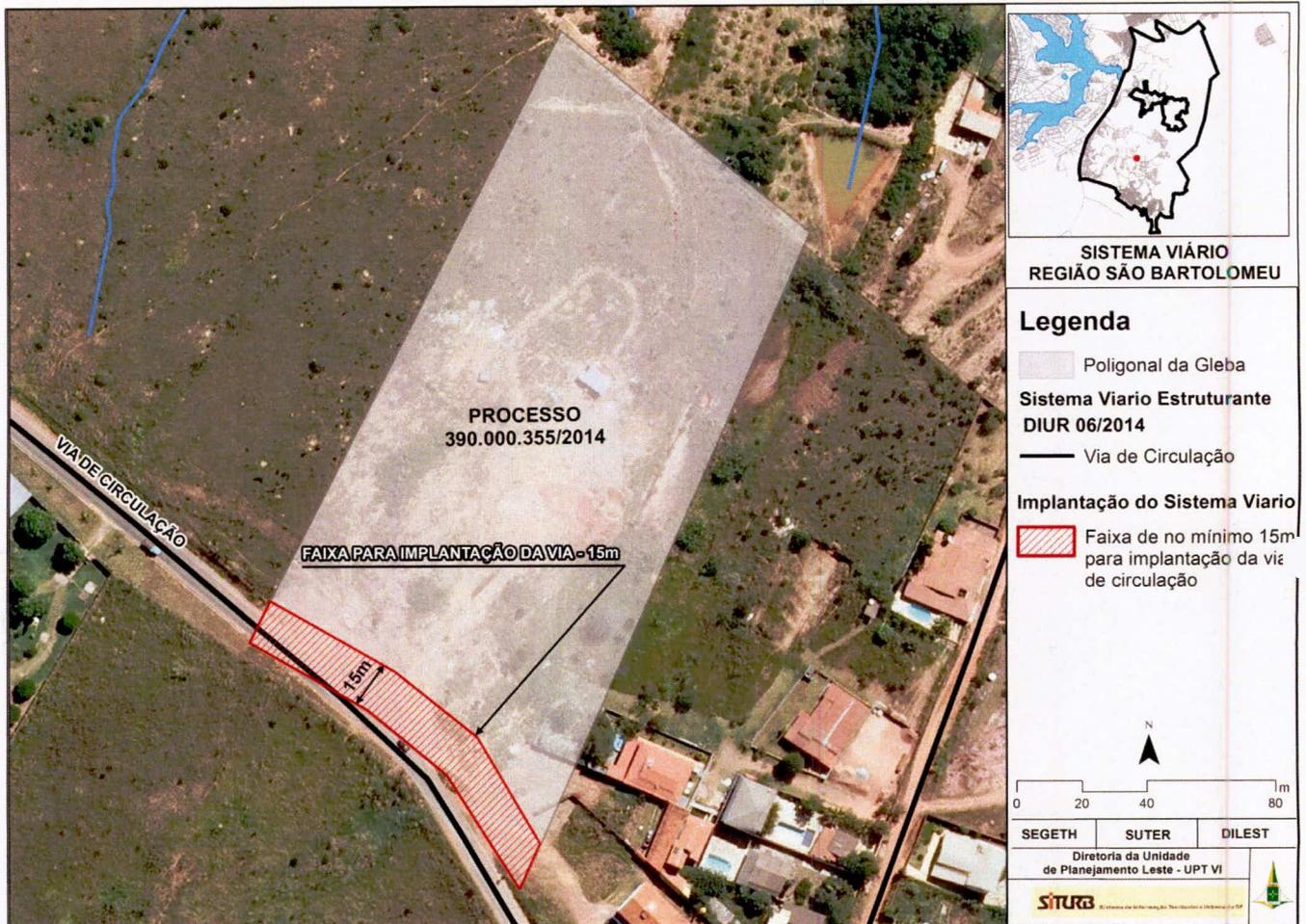
Conforme ilustrado no mapa 04, a poligonal da área do parcelamento é delimitada por uma via do sistema viário estruturante da Região do Jardim Botânico, estabelecido pela DIUR-06/2014. Está localizada na Avenida do Sol, ao sul do parcelamento e é classificada como **Via de Circulação**.

Para o dimensionamento da **Via de Circulação** deverá ser adotada a largura mínima de **30 metros** para a caixa da via, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

As **Vias de Circulação** visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividade aos pontos de centralidade.

Para fins de ampliação dessa via, a previsão da faixa de **15 metros**, que corresponde à metade da largura mínima da via, deverá ser considerada no limite sul e deve integrar e permitir a conexão com o Sistema Viário Estruturante determinado pela DIUR 06/2014, sendo de responsabilidade do parcelador a execução do trecho incidente em sua gleba.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na Nota Técnica nº 572.000.002/ 2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN.



Mapa 04 – Interferência do sistema Viário com a gleba

IV – Áreas Públicas

O percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área passível de parcelamento da gleba. O percentual mínimo de área pública a ser aplicado na região do Jardim Botânico é de **15%** (não computada a área destinada ao sistema viário).

Os 15% da área em questão deverão ser destinados à criação de **EPC, ELUP e EPU**, de uso e domínio público. Esses espaços deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

As áreas correspondentes ao EPC, EPU e ao ELUP deverão localizar-se, preferencialmente, em local de franco acesso, articulado 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.

A área destinada à criação de ELUP – espaço livre de uso e domínio público, localizados próximos aos limites de APP deverá ser criada com a intenção de constituir um “cinturão verde” de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente sensíveis. Esse espaço deve ser integrado ao tecido urbano por meio de calçadas, ciclovias, vias e transporte coletivo, podendo constituir um parque urbano de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

S. P. P. P.

A definição do percentual de áreas para **EPC, ELUP e EPU** considera o planejamento para a região como um todo, que visa a distribuição dessas áreas no tecido urbano vinculada às suas dimensões e localização.

A distribuição do percentual de áreas para EPC e ELUP será feita conforme quadro abaixo:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	3,5%	01 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,5%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
TOTAL	15%	-

(*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projetos – CAP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

OBSERVAÇÕES:

1. Não poderão constituir ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10m;
2. Não serão computadas as áreas públicas localizadas em área interna aos parcelamentos caracterizados como condomínios Urbanísticos;
3. No cálculo da área reservada à ELUP e EPC, não foi computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

V - Considerações Finais

1. No caso do interessado incorporar no parcelamento o condomínio urbanístico, será necessário a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar.
2. Para os demais parâmetros não apresentados nestas Diretrizes Específicas de Parcelamento do Solo Urbano deverá ser consultada a DIUR 06/2014.

VI – Técnico Responsável



Luciana Santa Fé Dantas

Gerente

DILEST | SUTER | SEGETH

Folha nº	181
Processo nº	390.000.355/2014
Rubrica	Mat 2679876