



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 08/2015

Parcelamento: Matrícula 91.904 – 2º Ofício de Registro de Imóveis
 Processo: 260.047.927/2006
 Interessado: União Desenvolvimento Imobiliário
 Data: Julho de 2015

APROVO:

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

APROVO:

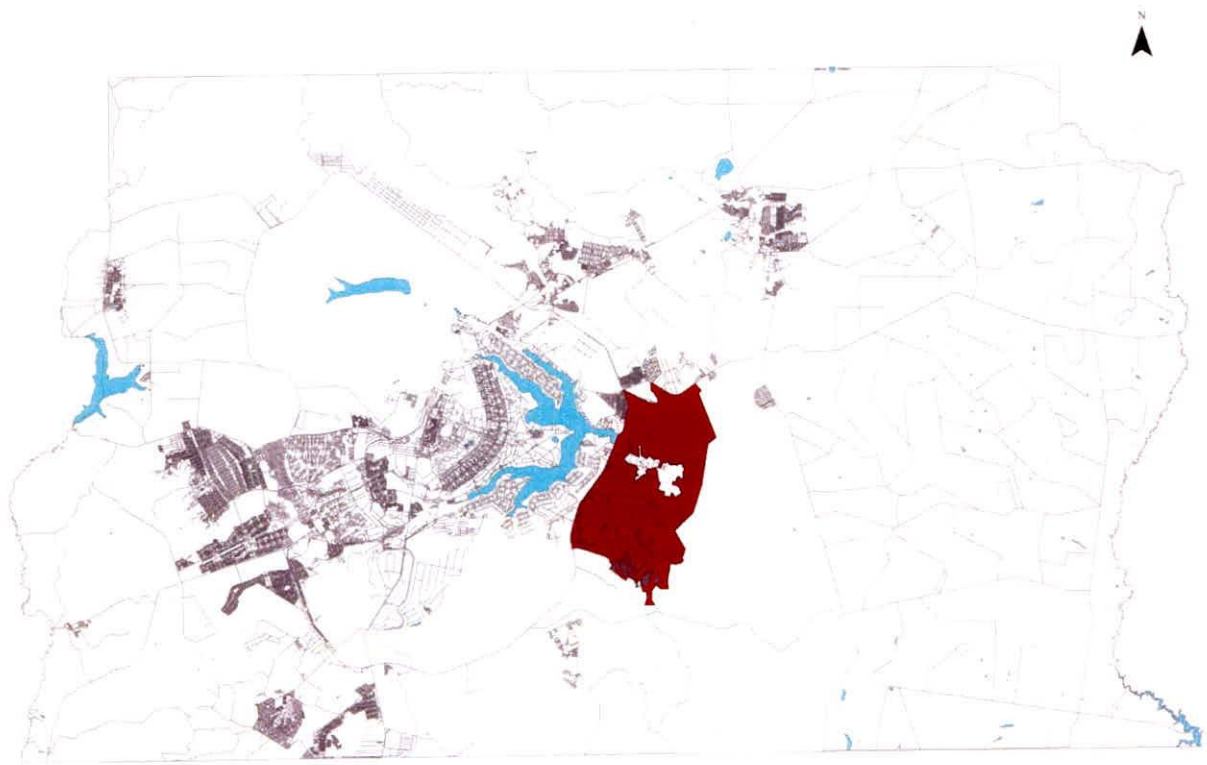
 Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial
 SUTER/SEGETH

APROVO:

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 91.904, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 380.000m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados na do Jardim Botânico, 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

I – Caracterização da área

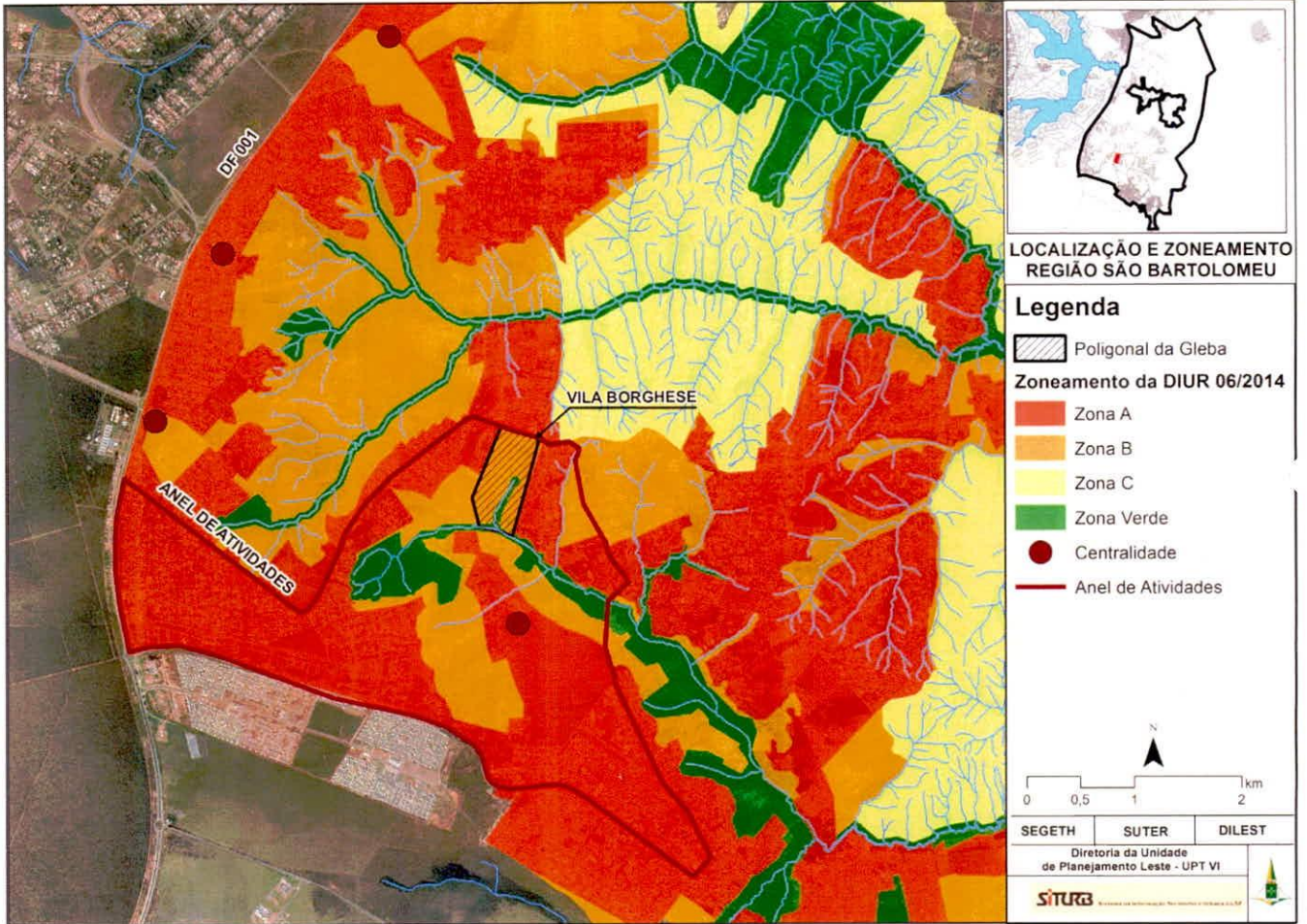
Localização: RA do Jardim Botânico - XXVII

Dimensão total da gleba: 38ha

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Uso Controlado II

Zoneamento da DIUR 06/2014: Zona B

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA da Bacia do São Bartolomeu



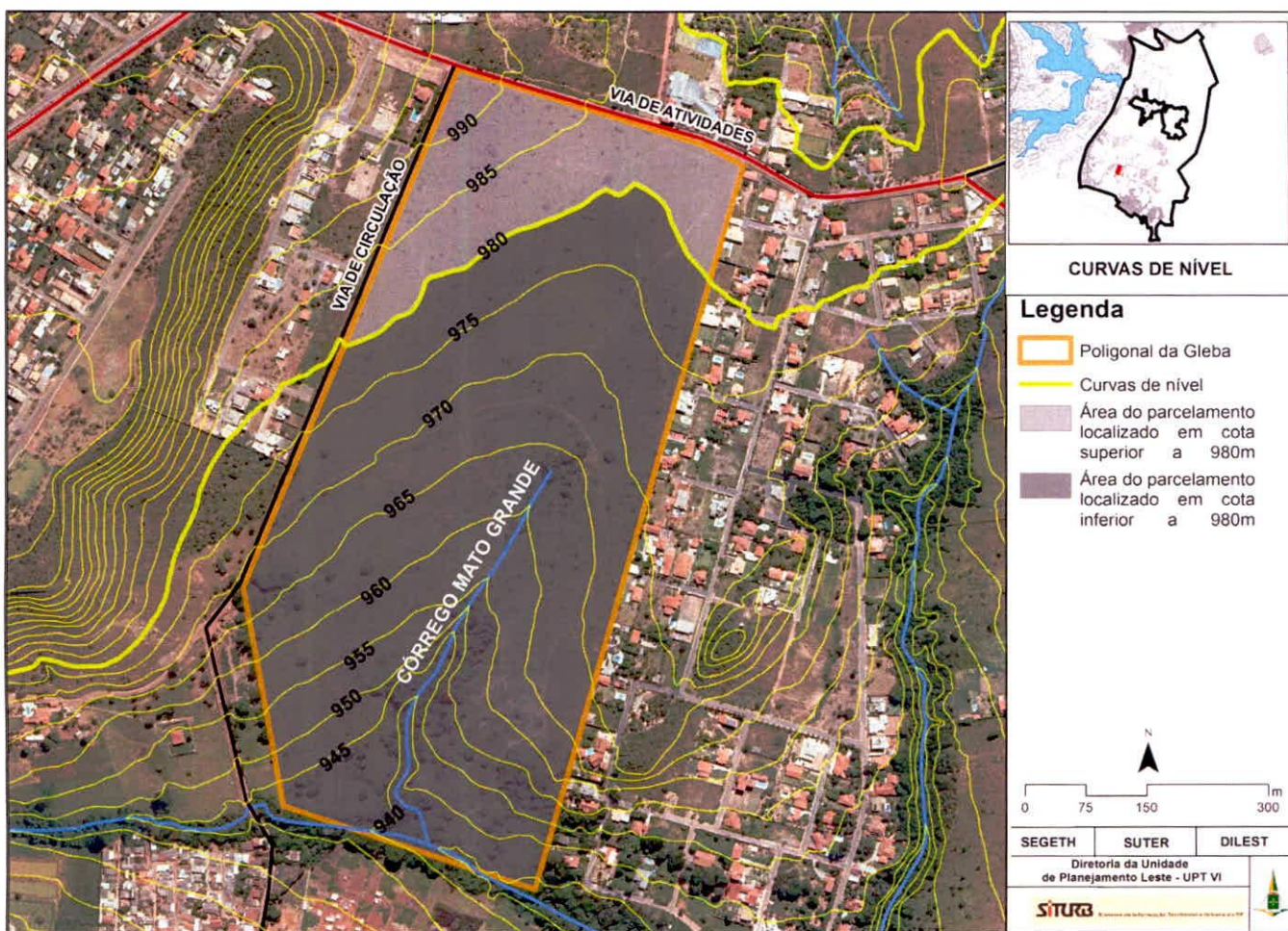
Mapa 02 – Localização e Zoneamento – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

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

QUADRO DO ZONEAMENTO DA GLEBA

ZONA	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	Nº de pavimentos máximo - Cota inferior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
Zona B	Baixa >15<50 hab/ha	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1,2	-	10	6	23	10
		Residencial – Habitação Coletiva	1	1,5	4	16	6	23	15
		Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	4	16	6	23	15
		Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	16	6	23	15
		Industrial	1	2,0	4	16	6	23	15

A altura máxima admitida para os lotes do parcelamento será a estabelecida para as áreas da gleba situadas em cota inferior e 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 duas vias do sistema viário estruturante da Região do Jardim Botânico, estabelecido pela DIUR-06/2014. Uma delas é classificada como **Via de Atividades** e está localizada ao norte do parcelamento, enquanto a outra é classificada como **Via de Circulação** e está localizada no limite oeste.

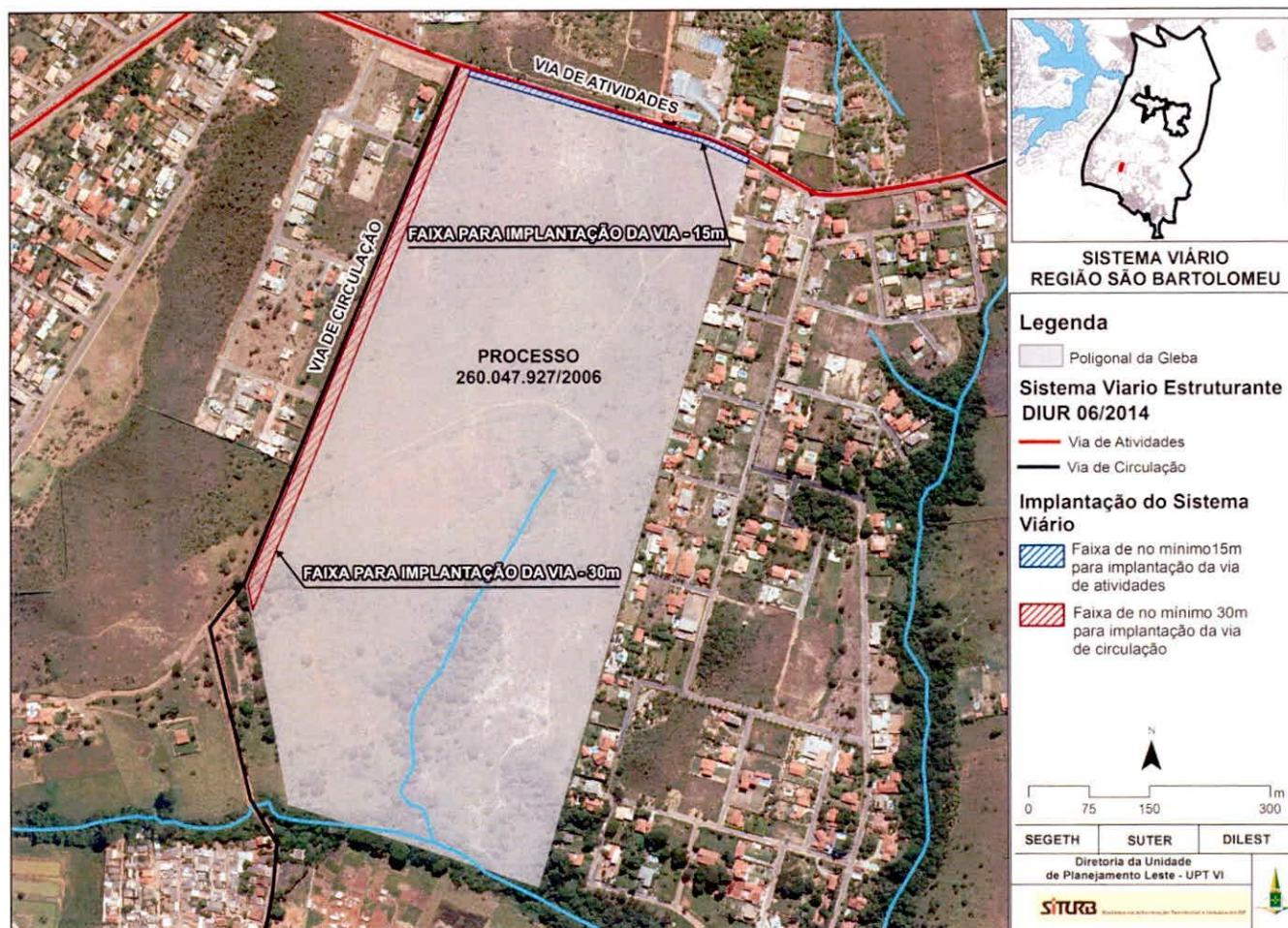
Para o dimensionamento tanto da **Via de Atividades** quanto da **Via de Circulação** deverá ser adotada a largura mínima de **30 metros** para a caixa da via, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

A **Via de Atividades** funciona como eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras.

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 implantação dessas vias, a previsão das faixas de **30 metros** e **15 metros**, que corresponde a largura mínima da via, deverão ser consideradas no limite oeste e deve integrá-las 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 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.

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%	02 lotes sendo: <ul style="list-style-type: none"> • 01 lote com 1% e • 01 lote com 2,5%.
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