



**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 21/2015**

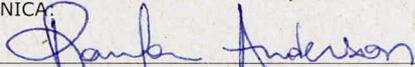
Parcelamento: Matrícula 49.263 – 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.634/2010 – Chácara Aruanda.

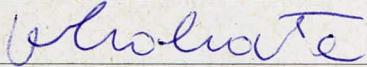
Interessado: Cléber Guimarães e Cirene Lepletierg

Data: Agosto/2015

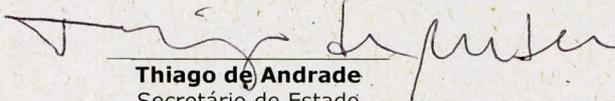
COORDENAÇÃO TÉCNICA:

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

SUPERVISÃO:

  
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 da gleba referente à matrícula 49.263, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 131.040m<sup>2</sup>.

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.



Figura 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: 13ha10a40ca

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

Zoneamento da DIUR 06/2014: Zona A e Zona B

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

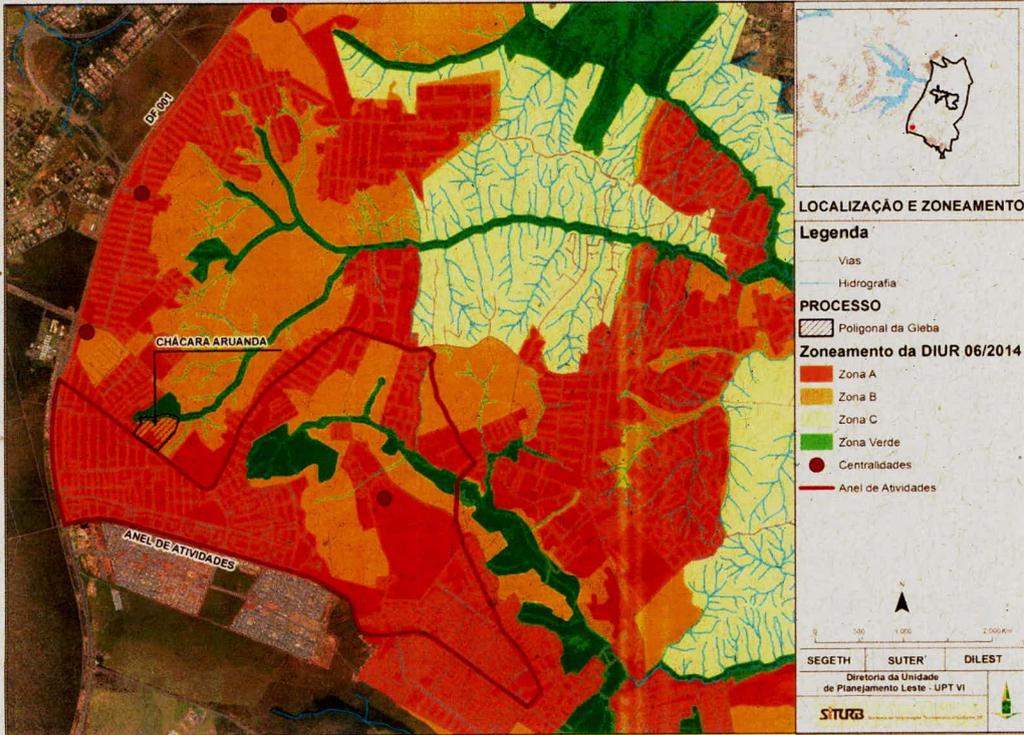


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

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

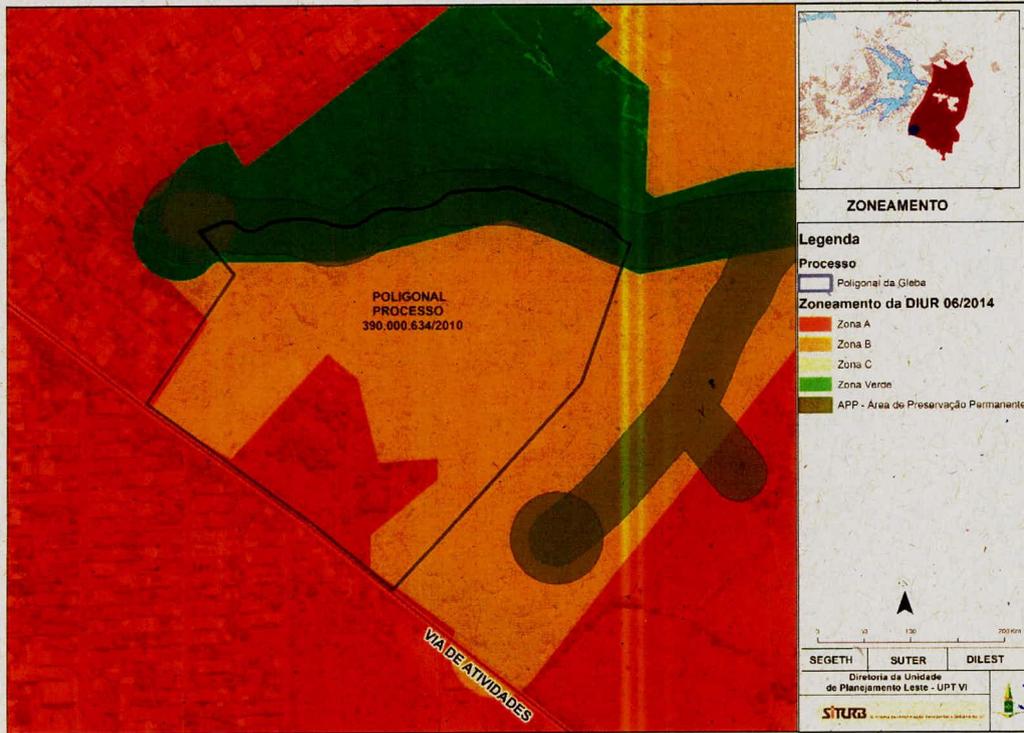


Figura 03 – Zoneamento proposto na DIUR 06/2014.

## QUADRO DE ZONEAMENTO DA GLEBA

ZONA DE OCUPAÇÃO	DENSIDADE (hab/ha)	Parâmetros de uso e ocupação para os lotes					
		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 A	Baixa >15<50 hab/ha	Residencial – habitação unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	--	10	10
		Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	15
		Misto (demais usos com o uso residencial)	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 conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	2,0	4	16	15
Zona B	Baixa >15<50 hab/ha	Residencial – habitação unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	--	10	10
		Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	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 conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	2,0	4	16	15

A altura máxima admitida para os lotes do parcelamento será a estabelecida para glebas situadas em cota superior a 980 m, conforme demonstra figura 04 a seguir.

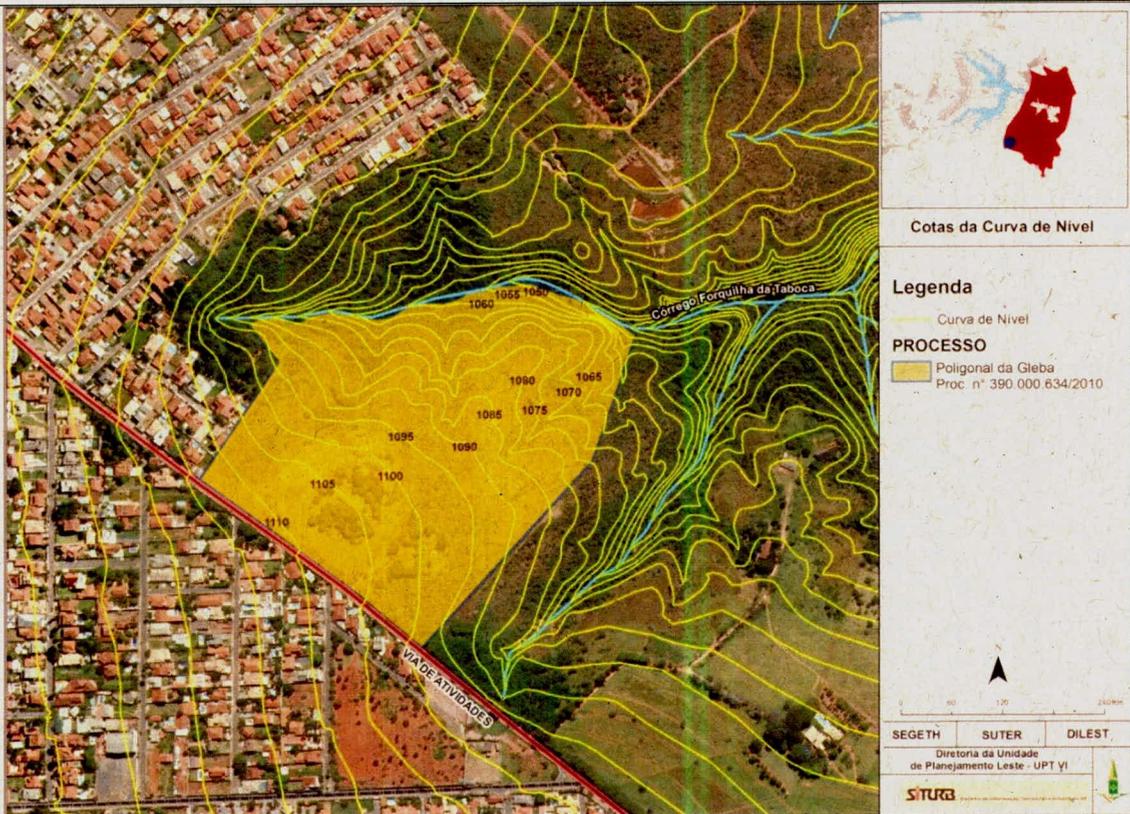


Figura 04 – Curvas de Nível (Fonte: SITURB)

### III – Diretrizes para o Sistema Viário

A poligonal da área é delimitada pela Estrada do Sol que compõe um trecho do Anel de Atividades Jardim Botânico-São Sebastião -Estratégia de Estruturação Viária do PDOT. De acordo com o sistema viário estruturante do Setor Habitacional São Bartolomeu - DIUR 06/2014, esta via é classificada como **Via de Atividades**.

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

A **Via de Atividades** deve incentivar o comércio de bens, a prestação de serviços e o uso institucional n âmbito da região sul-sudeste, de forma a atender toda população residente



Figura 05 – Interferência do sistema viário com a gleba

Para fins de ampliação da **Via de Atividades**, o afastamento determinado pela faixa de **15 metros**, que corresponde metade da largura mínima da via, deverá ser considerado a partir do limite da poligonal da 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.**

#### IV – Áreas Públicas

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 localizada próxima aos limites de APP deverá ser destinada à criação de ELUP – espaço livre de uso e domínio público- com a intenção de constituir um “cinturão verde” de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente sensíveis.

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.

*500*

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	4,0%	01 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,0%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15%</b>	

(\*) 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 de o 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 – Equipe Técnica

<b>Yamila Khrisna O. do N. Cunha</b>	Assessora da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER - SEGETH
<b>Luciana Santa Fé Dantas</b>	Gerente III da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER - SEGETH
<b>Cristina Rodrigues Campos</b>	Gerente II da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER - SEGETH