



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 26/2016

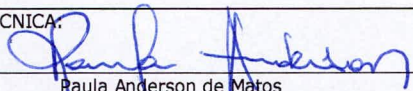
Parcelamento: Matrícula 123.578 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.111/2013

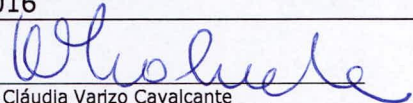
Interessado: Jane de Oliveira Felinto Melo Arruda

Data: Janeiro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:


Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:


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

APROVO:


Luiz Otávio Alves Rodrigues
Secretário Adjunto

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 123.578, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 2.382.687 m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE, para parcelamentos localizados na Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, foi a DIUR 06/2014, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

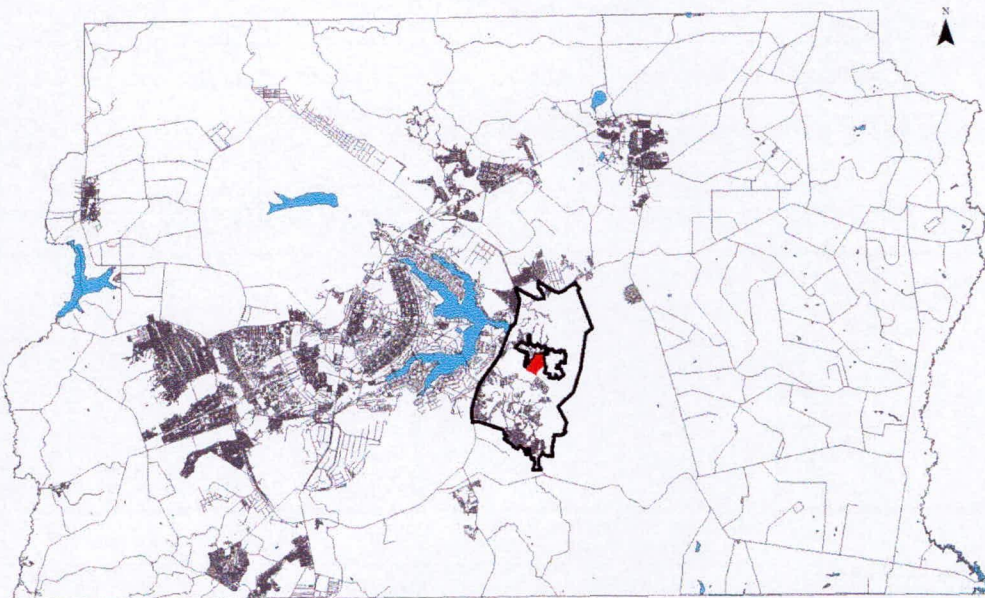


Figura 01 - Localização - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

I – Caracterização da Área

Localização: RA do Paranoá - VII

Dimensão total da gleba: 238ha26a87ca

Zoneamento do PDOT/2009: Zona de Contenção Urbana

Zoneamento da DIUR 06/2014: Zona C, Zona Verde (Conservação da Vida Silvestre) e Zona Rural de Uso Controlado

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

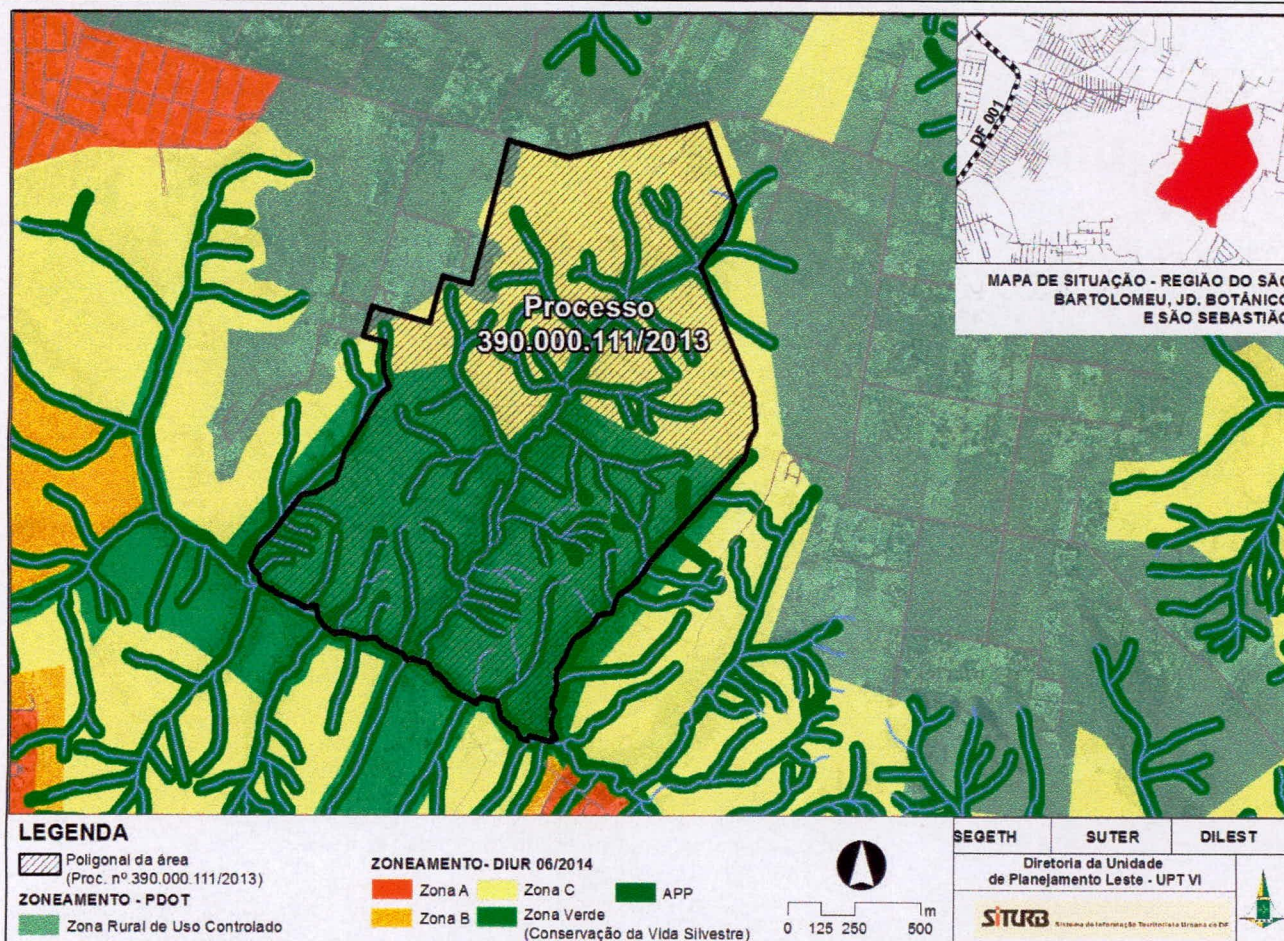


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 06/2014)**QUADROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA****PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES**

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	Nº de pavimentos máximo - Cota inferior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m
Zona C	Muito baixa Até 15 hab/ha	Comércio Bens e prestação de serviços (local)	0,5	1	2	-	2	-
		Prestação de serviços	0,5	1	2	-	2	-
		Institucional ou Comunitário	0,5	1	2	-	2	-
								Taxa de permeabilidade (%) mínimo

	Residencial – Habitação Coletiva (casas) – aplicado à área destinada às unidades autônomas	0,5	1	-	10	-	10	50
--	--	-----	---	---	----	---	----	----

ZONA	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
Zona Verde	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu	- As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. - Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma via estabelecida pela DIUR-06/2014. A via é classificada como **Via de Circulação**.

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 conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais).

Para o dimensionamento da via deverá ser adotada a largura mínima para a caixa da via de **24 metros** para a **Via de Circulação**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

Para a via que faz limite com a gleba, deverá ser previsto o afastamento necessário para fins de implantação da caixa da **Via de Circulação**.

A delimitação da área a ser destinada na gleba para a implantação da via adjacente, indicada nestas Diretrizes, bem como a sua inclusão no projeto de parcelamento, deve observar as seguintes orientações:

- O eixo da via adjacente deve coincidir com o eixo de via existente ou com o limite entre as glebas, dependendo da situação encontrada no local e detalhada em levantamento topográfico;
- O projeto do parcelamento deve conter o desenho das vias adjacentes a gleba, observando as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, ainda que não estejam inseridas em sua totalidade na poligonal da gleba; e
- É de responsabilidade do parcelador a implantação da parte da via incidente em sua gleba.

O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, **comprimento de até 300 metros** entre as interseções viárias que formam o quarteirão. Essa dimensão poderá ser excedida desde que apresentada justificativa técnica no Memorial Descritivo do Plano de Ocupação da Gleba.

A análise do Projeto de Urbanismo da gleba deverá considerar o sistema viário proposto nos projetos de glebas vizinhas aprovados ou que possuam pedido de parcelamento do solo protocolado na CAP desta Secretaria. Este procedimento visa compatibilizar os projetos do sistema viário e desta forma manter a concordância entre as vias.

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.**

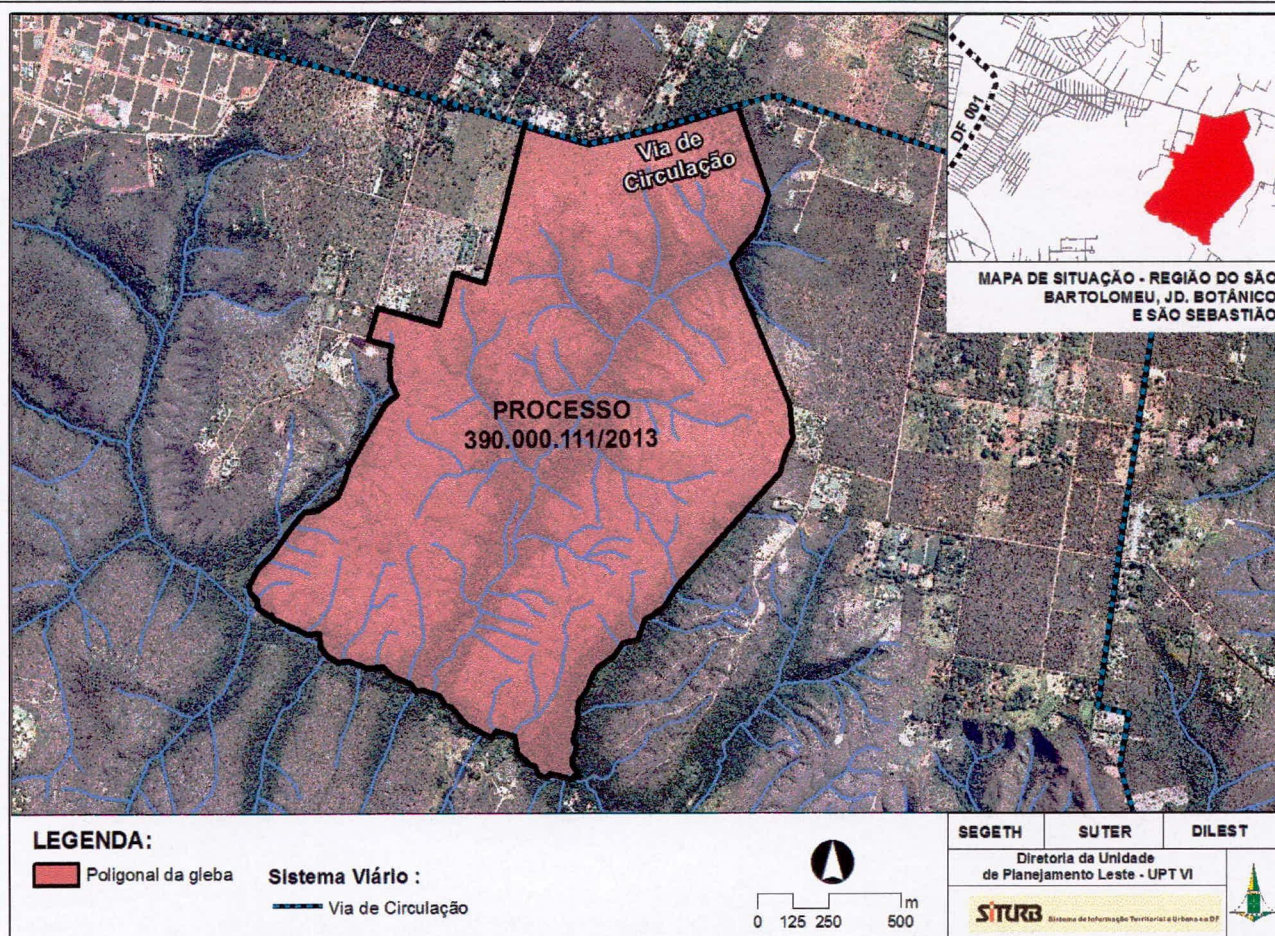


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

IV – Diretrizes para 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 Sul-Sudeste 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, e 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.

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, ELUP e EPU** será feita conforme quadro abaixo:

(Assinatura manuscrita)

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	1,5%	2 lotes: • 1 lote de 1% • 1 lote de 0,5%
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	13,5%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
TOTAL	15%	

(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, desde que mantido o somatório de 15% para áreas públicas.

As áreas correspondentes ao **EPC**, **ELUP** e **EPU** deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas 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.

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

Luciana Santa Fé Dantas	Gerente III da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH