



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Gestão Urbana-SUGEST

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 34/2016

Parcelamento da ARIA Empreendimentos Sustentáveis.

Processo: 429.004.951/2015

Interessado: ARIA Empreendimentos Sustentáveis

Data: Novembro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson

PAULA ANDERSON DE MATOS
 Diretora de Diretrizes Urbanísticas
 DIRUR | SUGEST | SEGETH

APROVO:

Cláudia Varizo Cavalcante

CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE
 Subsecretária de Gestão urbana
 SUGEST | SEGETH

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 a poligonal que consta no dvd com levantamento topográfico anexo à pag. 653 do processo, com área aproximada de 111 ha.

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.

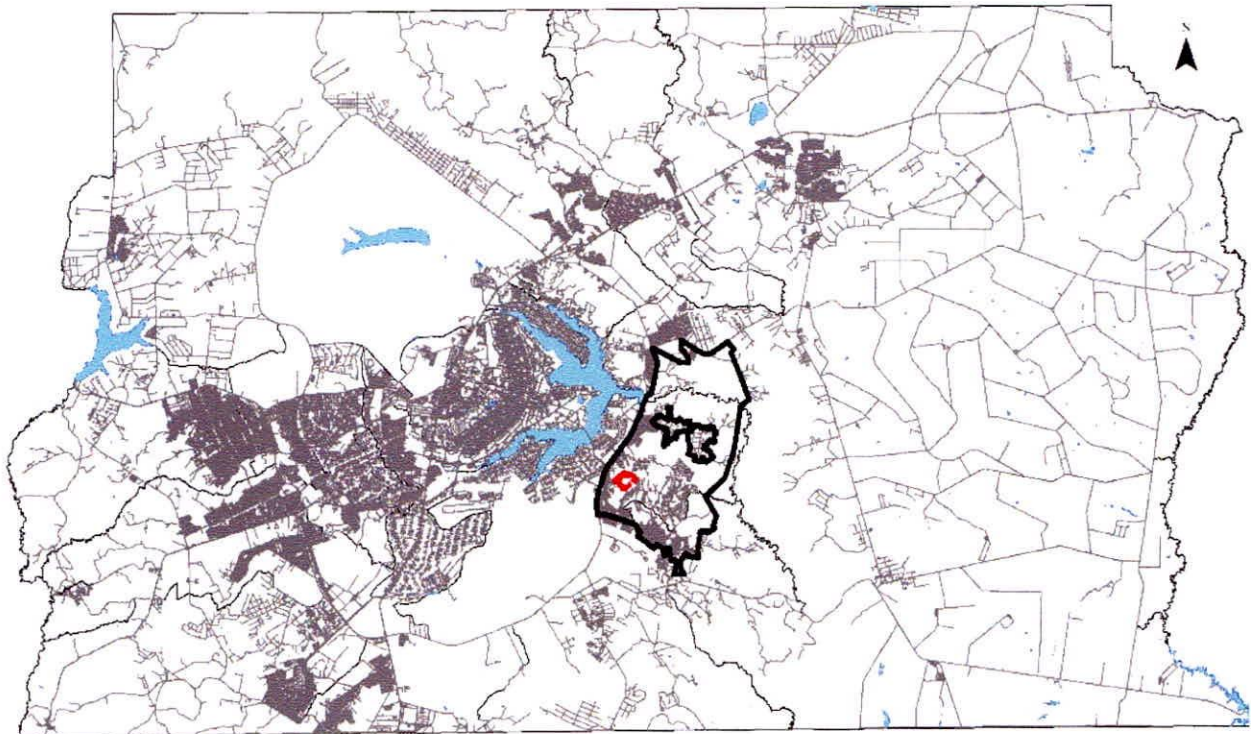


Figura 01 – Localização – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

I – Caracterização da Área

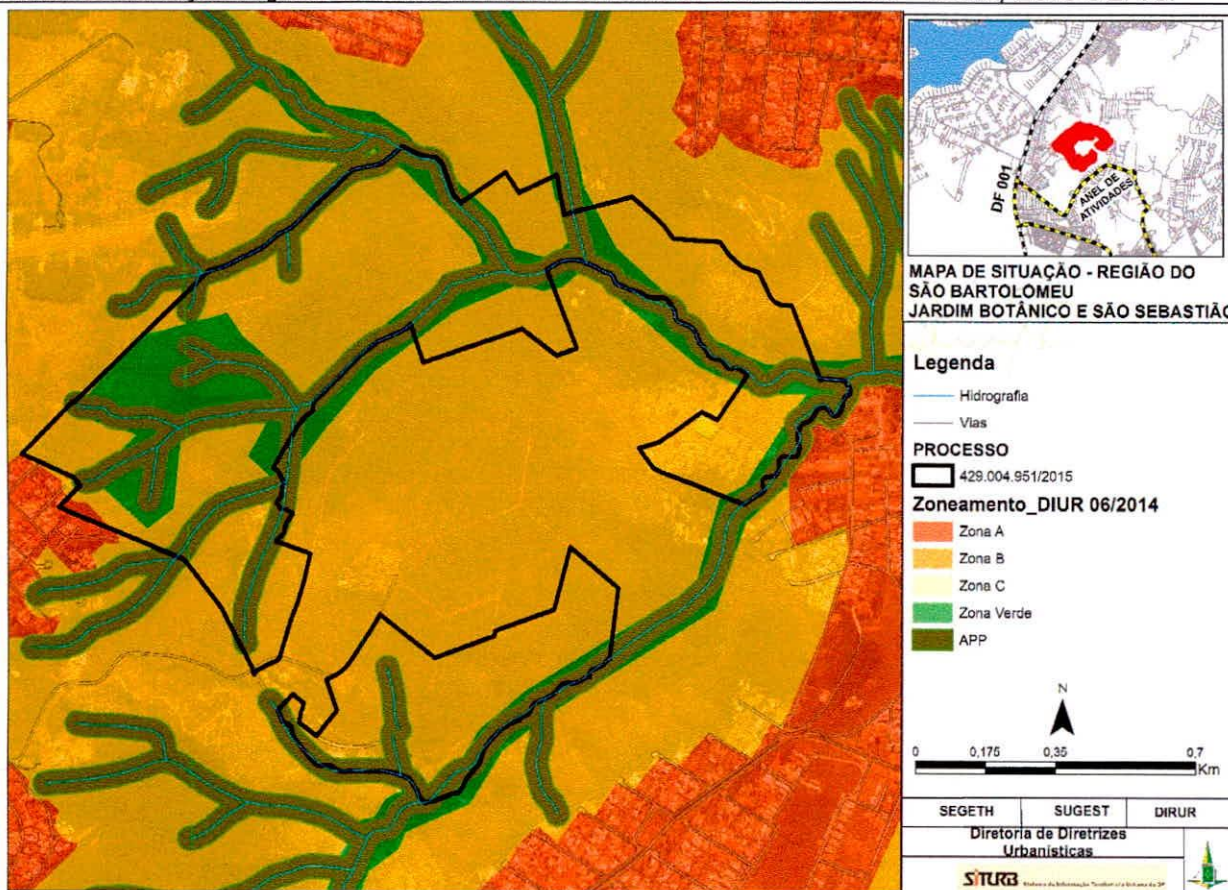
Localização: RA do Jardim Botânico - XXVII

Dimensão aproximada da gleba: 111ha

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 – ZOEIA, ZCVS e ZPVS.

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

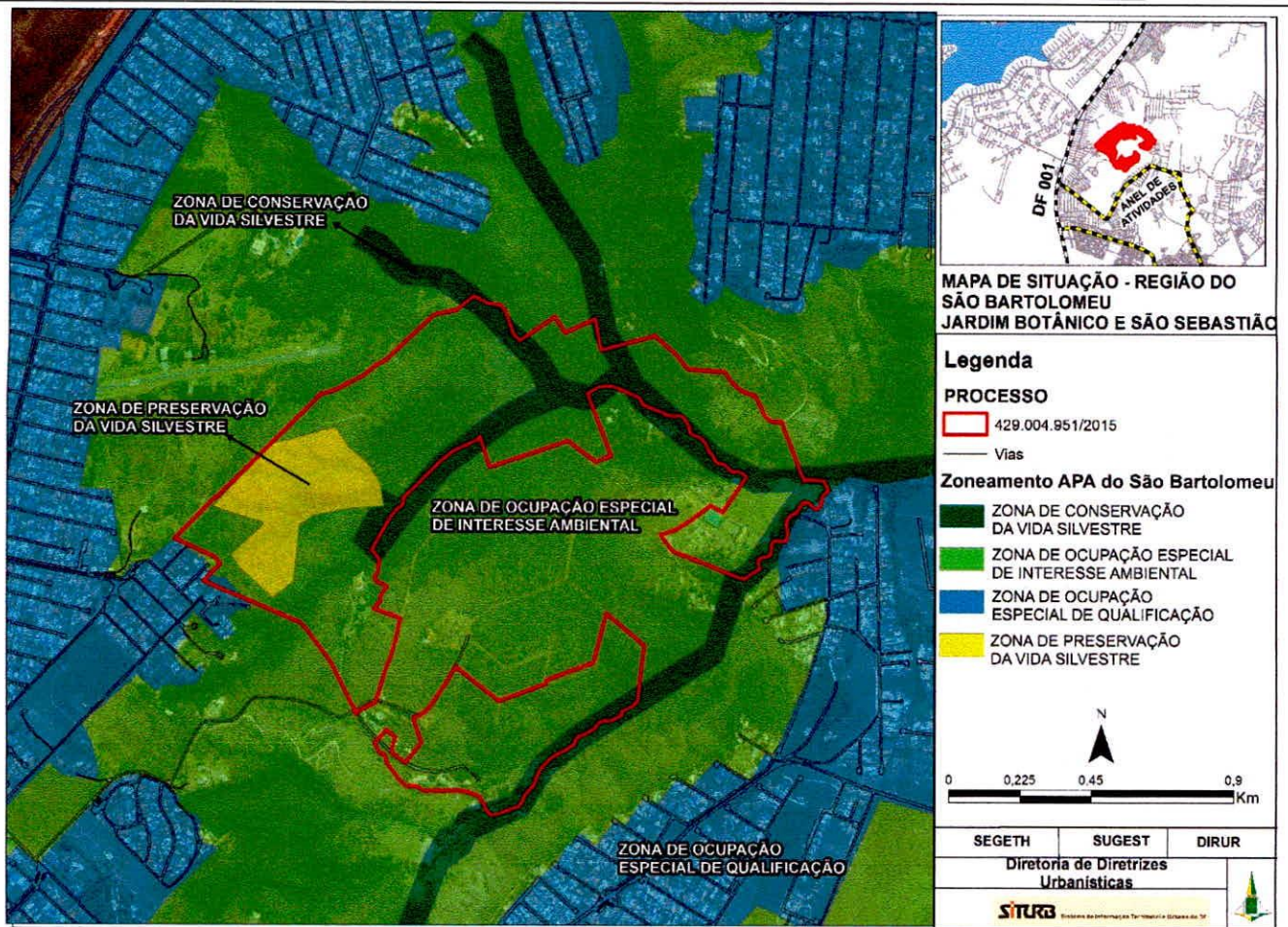


Figura 03 -Zoneamento da APA do São Bartolomeu.

Para a ZOEIA, a Lei nº 5.344/2014 estabelece as seguintes normas:

Art. 13. São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

- I - as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;
- II - as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- III - os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
- IV - os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
- V - a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;
- VI - as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;
- VII - no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;
- VIII - as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;
- IX - a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;
- X - os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;
- XI - as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.

São normas específicas para a ZPVS (Art. 9º)

- I - a pesquisa científica e as coletas a ela associadas são permitidas desde que autorizadas pelo órgão ambiental responsável pela gestão da unidade de conservação;
- II - o uso público é permitido desde que compatível com a categoria e o respectivo plano de manejo das unidades de conservação;
- III - as atividades e as ocupações desenvolvidas dentro de outras unidades de conservação devem ser compatíveis com os respectivos planos de manejo e não podem comprometer a integridade dos recursos naturais;
- IV - apenas as atividades de baixo impacto são permitidas;
- V - é proibido na zona de que trata este artigo:
 - a) edificação de qualquer tipo, salvo se prevista no plano de manejo, destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - b) abertura de vias, exceto aquelas previstas no plano de manejo da unidade de conservação, destinadas à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - c) instalação de infraestrutura de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e cabos aéreos ou subterrâneos de transmissão de dados e imagens, exceto se prevista no plano de manejo da unidade de conservação e destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;
 - d) introdução de espécies exóticas da flora e da fauna;
 - e) coleta de espécimes da fauna e da flora nativas, bem como folhas, frutos e flores, ressalvada aquela com finalidades científicas;
 - f) utilização de agrotóxicos e outros biocidas;
 - g) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - h) prática de esportes motorizados em trilhas;
 - i) corte de árvores nativas e supressão de vegetação nativa em qualquer estágio de regeneração;
 - j) instalação de indústrias.

A ZCVS é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas (art. 10). São normas para a ZCVS (art. 11):

- I - as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;
- II - as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;
- III - as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;
- IV - as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;
- V - a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;
- VI - a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;
- VII - a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;
- VIII - o Manejo Integrado de Pragas - MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;
- IX - o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;
- X - a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;
- XI - a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;
- XII - é proibido:
 - a) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;
 - c) prática de esportes motorizados;
 - d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.

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

QUADROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS 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	Nº de pavimentos máximo Cota inferior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA B	Residencial – habitação unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	--	10	--	10	10
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	4	16	6	23	15
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	16	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	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 figura 04 a seguir.

[assinatura]

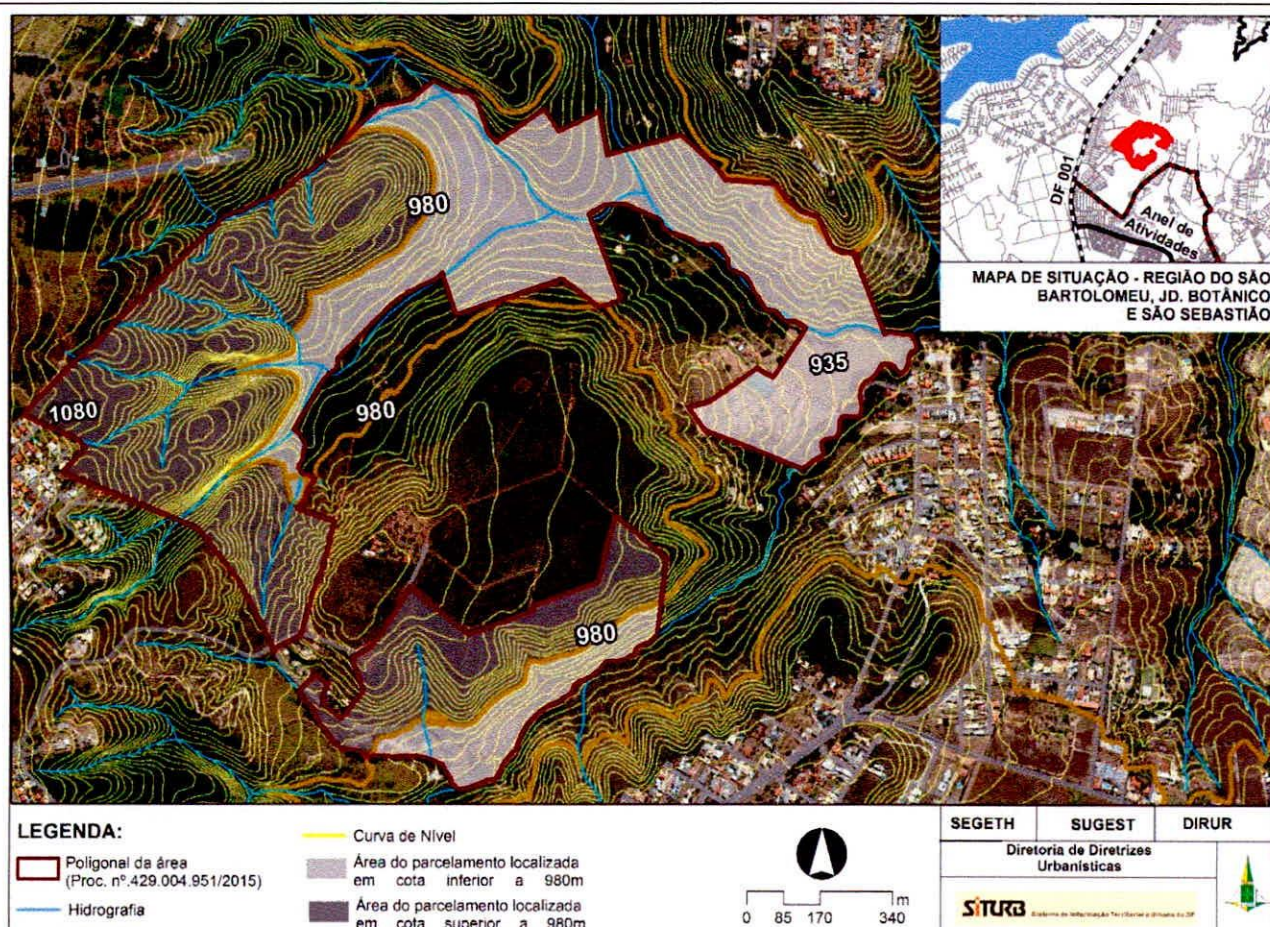


Figura 04 – Curvas de Nível (Fonte: SITURB)

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 05, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma **Via de Circulação** da DIUR-06/2014 e outras vias complementares ao sistema viário estabelecido que são classificadas de acordo com o contexto urbano como **Vias de Circulação de Vizinhaça 1 e 2**.

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).

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 Central de Aprovação de Projetos desta Secretaria. Este procedimento visa compatibilizar os projetos do sistema viário e desta forma manter a

concordância entre as vias.

A figura a seguir ilustra o traçado da Via de Circulação e das Vias de Circulação de Vizinhança incidentes na gleba. Esse desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT**.

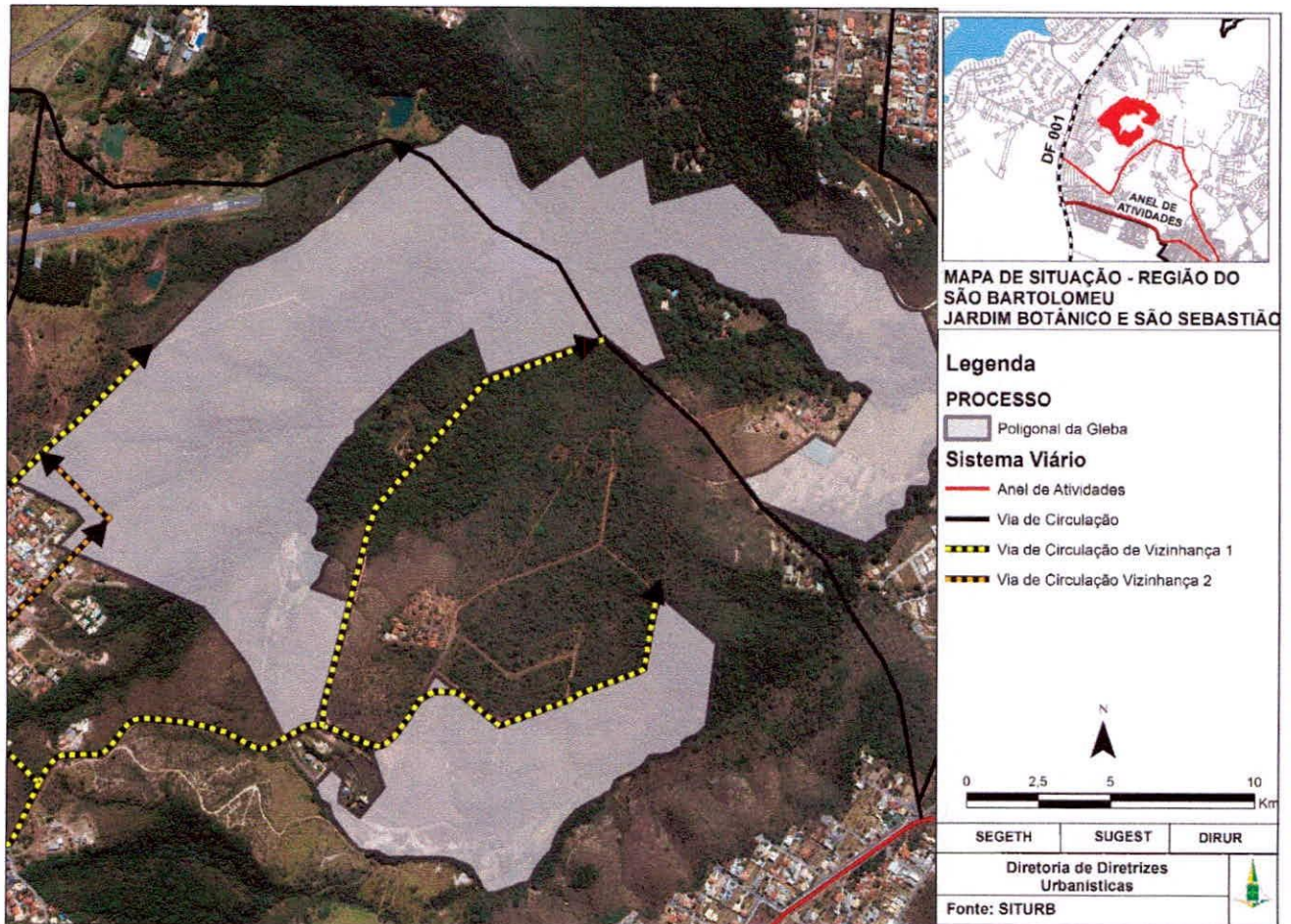


Figura 05 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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.

Sugere-se que a distribuição do percentual de áreas para **EPC** seja feita conforme lista abaixo:

- 1 lote de no mínimo 20.000 m²;
- 1 lote de no mínimo 8.000 m², com testada mínima de 70 m²;
- 2 lotes de no mínimo 3.500 m², com testada mínima de 50 m²; e
- 2 lotes de no mínimo 3.000 m², com testada mínima de 45 m².

Os percentuais e quantidade de lotes de EPC, ELUP e EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas aos órgãos setoriais realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de, no mínimo, 15% para áreas públicas.

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

Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Cristina Rodrigues Campos	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	DIRUR - SUGEST -SEGETH