



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

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 35/2016

Parcelamento: Matrícula 139.769 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 429.004.934/2015

Interessado: Eduardo Carvalho Alencar

Data: Outubro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

APROVO:

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

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 à matrícula 139.769, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área de aproximadamente 20.000 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.

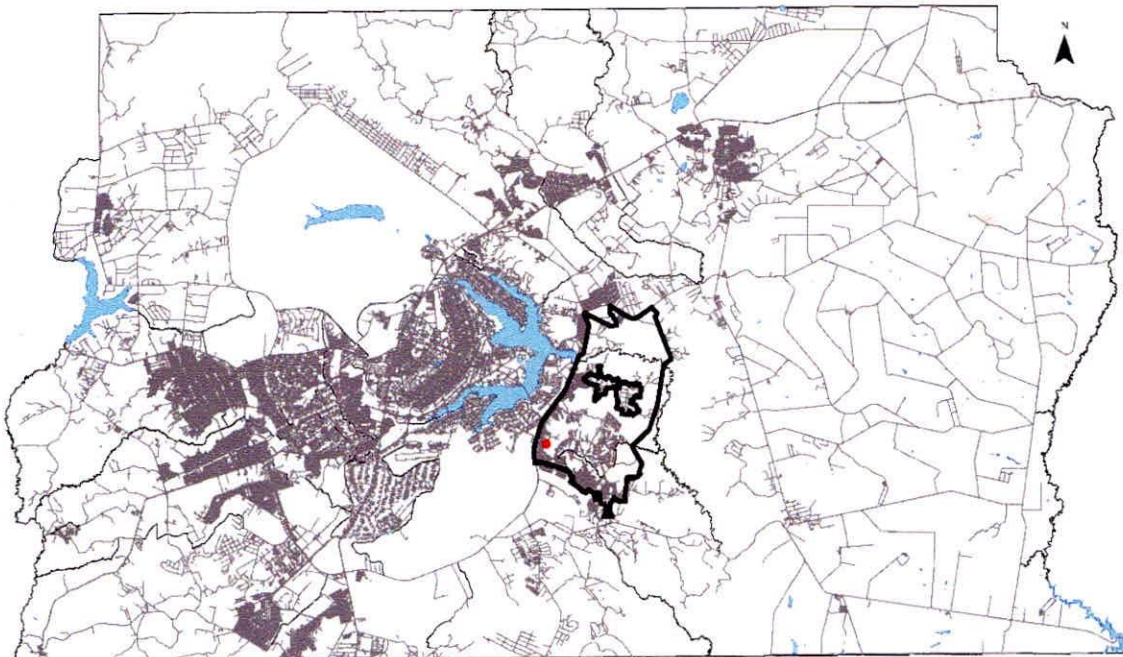


Figura 01 - Localização - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

I – Caracterização da Área

Localização: RA do Jardim Botânico - XXVII

Dimensão aproximada da gleba: 02ha

Zoneamento do PDOT/2009: ZUUC II e ARINE Jardim Botânico e Setor Habitacional Jardim Botânico

Zoneamento da DIUR 06/2014: **Zona A** (ZOEQ e Zona Urbana de Uso Controlado II)

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA da Bacia do São Bartolomeu, Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ

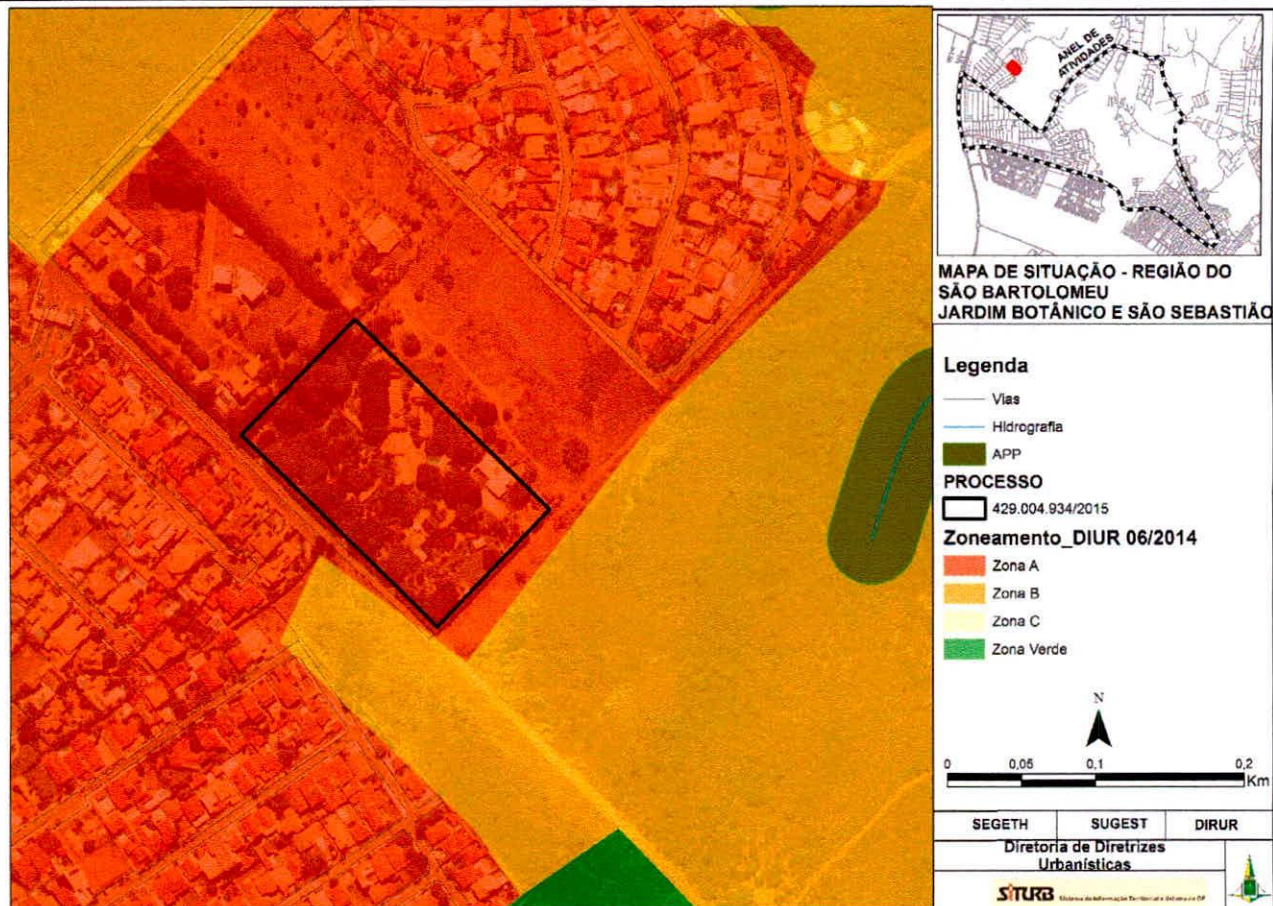


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

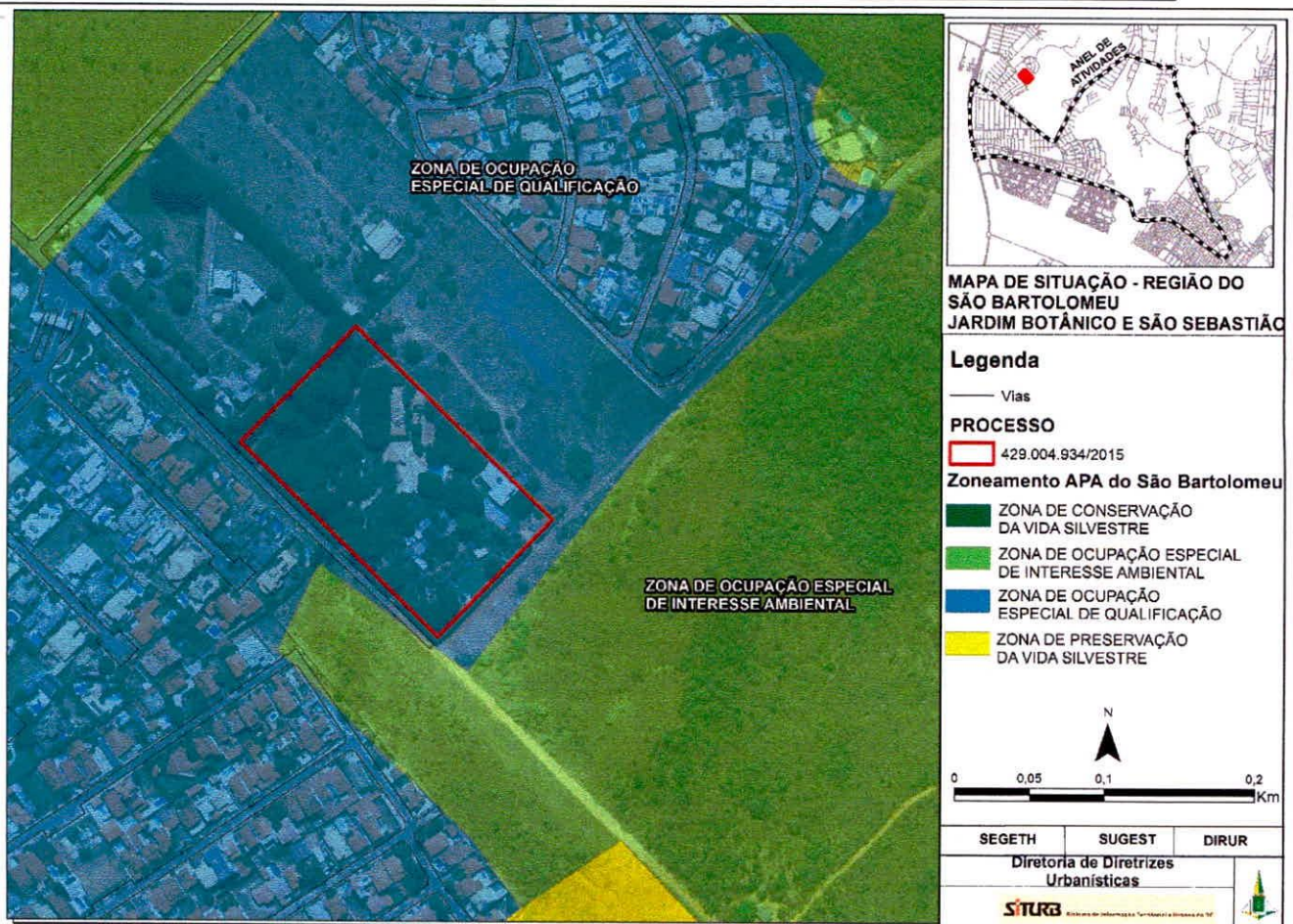


Figura 03 –Zoneamento da APA do São Bartolomeu.

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

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

- I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;
- II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;
- III – devem ser adotadas medidas de:
 - a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;
 - b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;
- IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;
- V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

[assinatura]

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	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
ZONA A	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

(*) para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

(**) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(***) lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

(****) Para os lotes R>400 m², o coeficiente básico é de 0,8 conforme disposto no PDOT.

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 figura 04 a seguir.

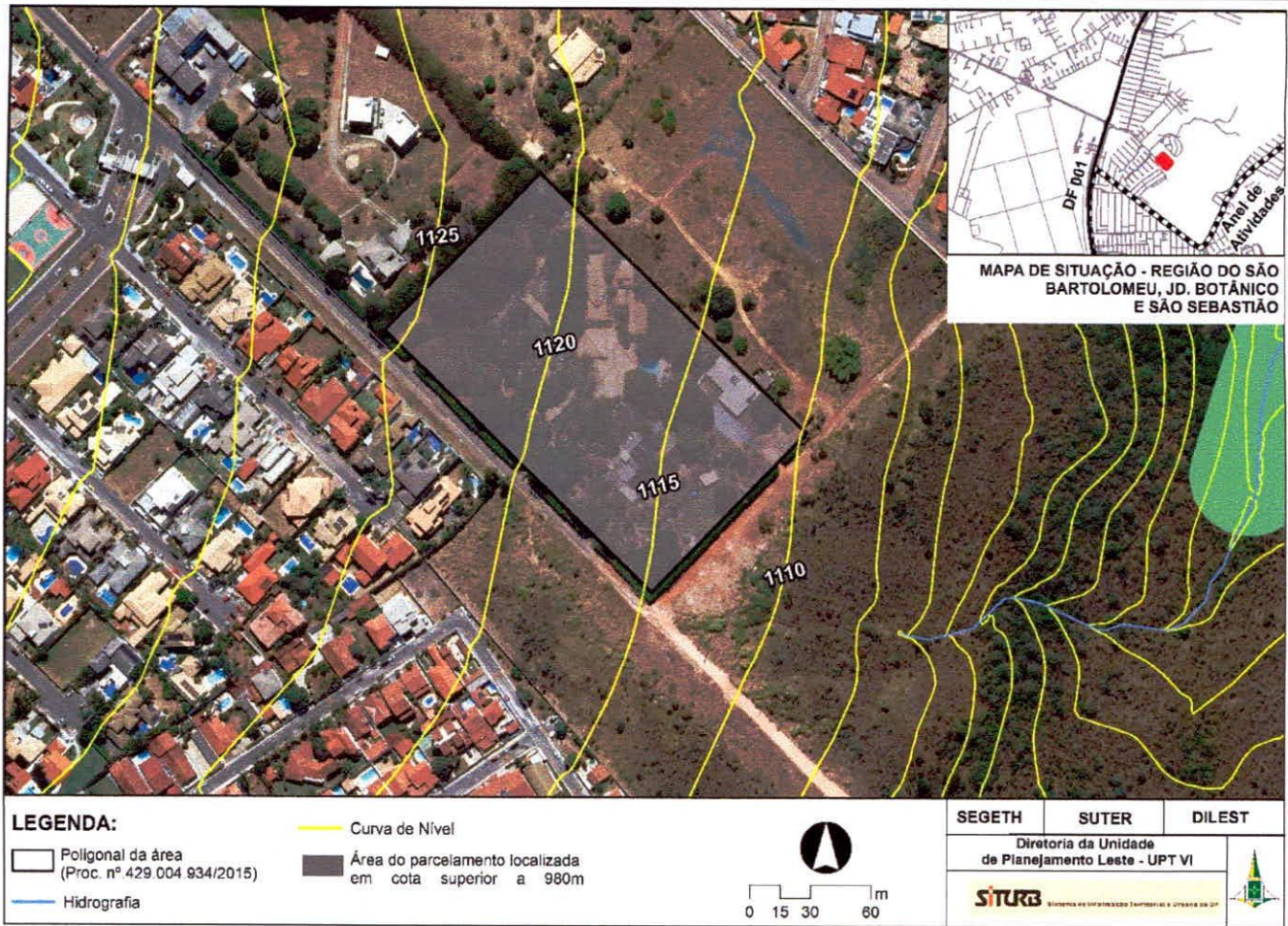


Figura 04 – Curvas de Nível (Fonte: SITURB)

III – Diretrizes para o Sistema Viário

O sistema viário proposto nestas Diretrizes atende à Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em especial ao disposto no inciso IV do artigo 4º:

"Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
 (...) IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. "

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

As Vias de Circulação de vizinhaça 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.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas de **17 metros** para as caixas das **Vias de Circulação de Vizinhaça 1**, e de **12 metros** para a caixa da **Via de Circulação de Vizinhaça 2**,

[Handwritten signature]

visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

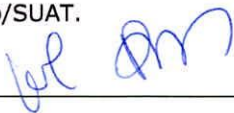
Para as vias que fazem limite com a gleba, deverá ser previsto o afastamento necessário para fins de implantação das caixas das Vias de Circulação de Vizinhança 1 e 2.

A delimitação da área a ser destinada na gleba para a implantação e ampliação das vias de Circulação de Vizinhança 1 e 2, indicadas nestas Diretrizes, bem como a sua inclusão no projeto de parcelamento, deve observar as seguintes orientações:

- O projeto do parcelamento deve conter o desenho das vias adjacentes a gleba, observando as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via¹, ainda que não estejam inseridas em sua totalidade na poligonal da gleba;
- É de responsabilidade do parcelador a implantação da metade da **VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 1** que deverá ser considerada a partir do eixo da caixa da via existente (área hachurada na Figura 05) devidamente detalhada no levantamento topográfico da gleba.
- É de responsabilidade do parcelador a implantação da metade da **VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2** que deverá ser considerada a partir do limite sudeste da poligonal gleba, conforme área hachurada da Figura 05.

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 02/2015 DAUrb/SUAT.



¹ -Caixa da via: É a dimensão total entre as testadas das unidades imobiliárias (lotes, glebas) confrontantes com a via.

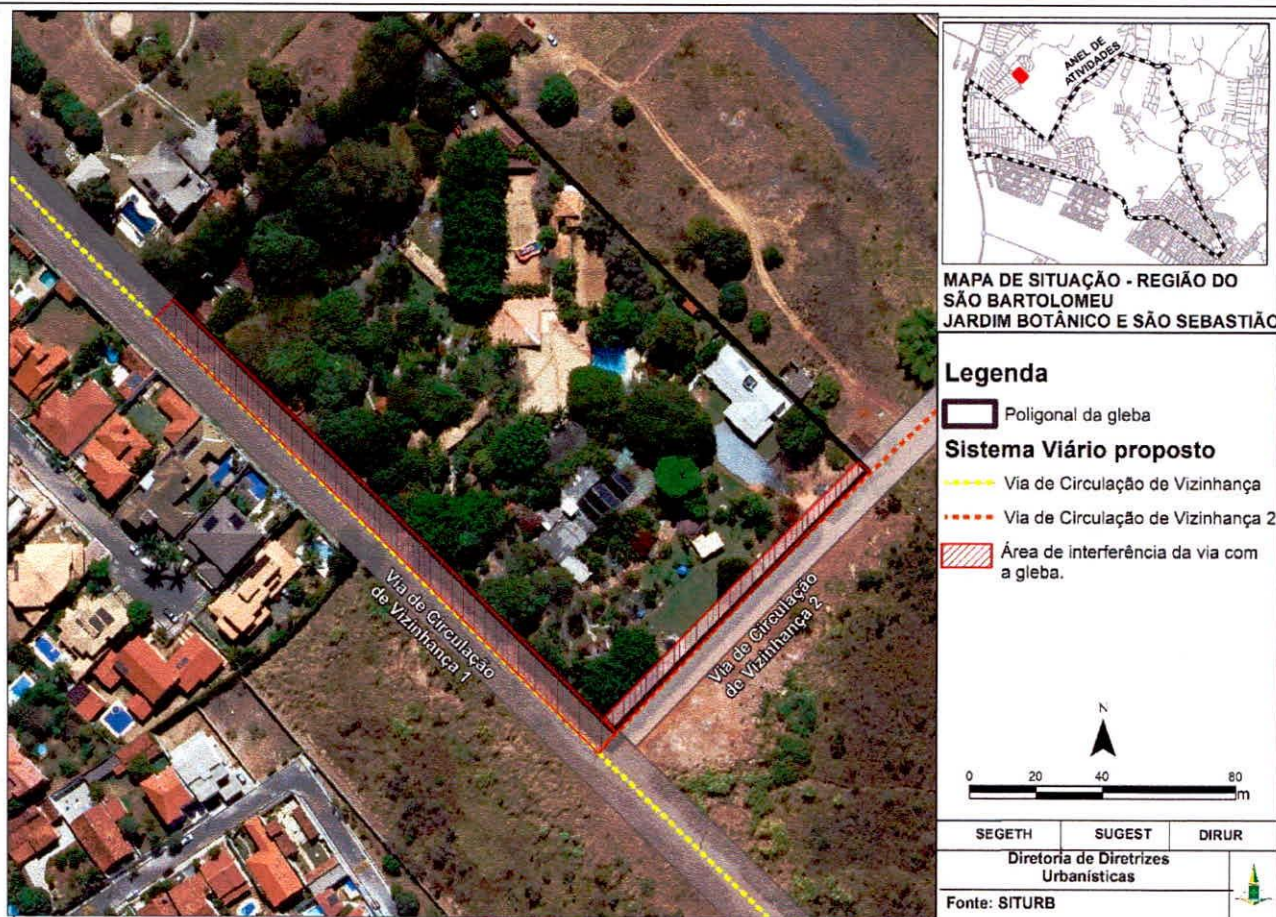


Figura 05 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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.

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

we am

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	-	-
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	15%	-
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, 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