

Folha nº	268
Processo nº	390.000.170/2014
Rubrica	158.314-X
Matricula	



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

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 36/2016

Parcelamento: Matrícula 5.741 – 7º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.170/2014

Interessado: Aroldo Lettieri Empreendimentos

Data: Setembro de 2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson de Matos
 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 à matrícula 5.741, do 7º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de aproximadamente 3,26 ha.

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados na Região de Sobradinho e Grande Colorado, foi a DIUR 02/2014, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

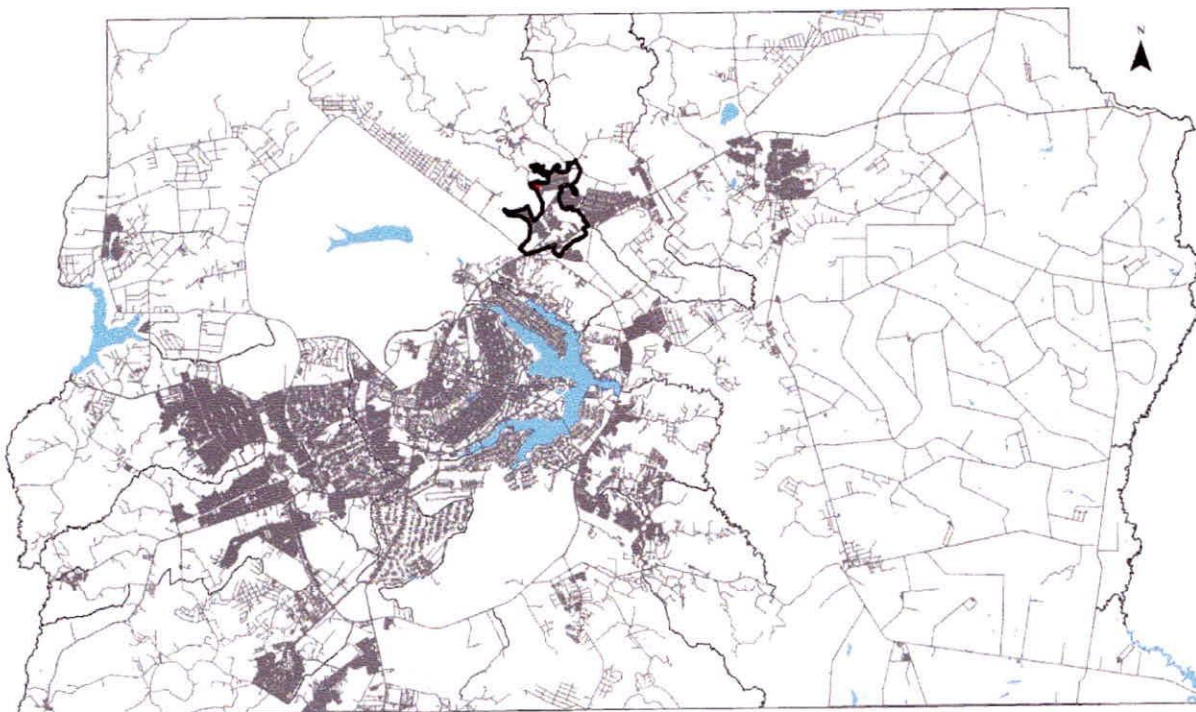


Figura 01 – Localização – Região de Sobradinho e Grande Colorado

I – Caracterização da Área

Localização: RA de Sobradinho I – RA V

Dimensão aproximada da gleba: 3,26ha

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Expansão e Qualificação

Zoneamento da DIUR 02/2014: ARINE - Mansões Sobradinho e ARIS - Mansões Sobradinho II

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central – Zona Urbana e Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem

Conforme estabelecido pelo PDOT, a área está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação e conforme zoneamento proposto pela DIUR 02/2014, a gleba está inserida nas Áreas de Regularização ARINE – Mansões Sobradinho e ARIS – Mansões Sobradinho II.

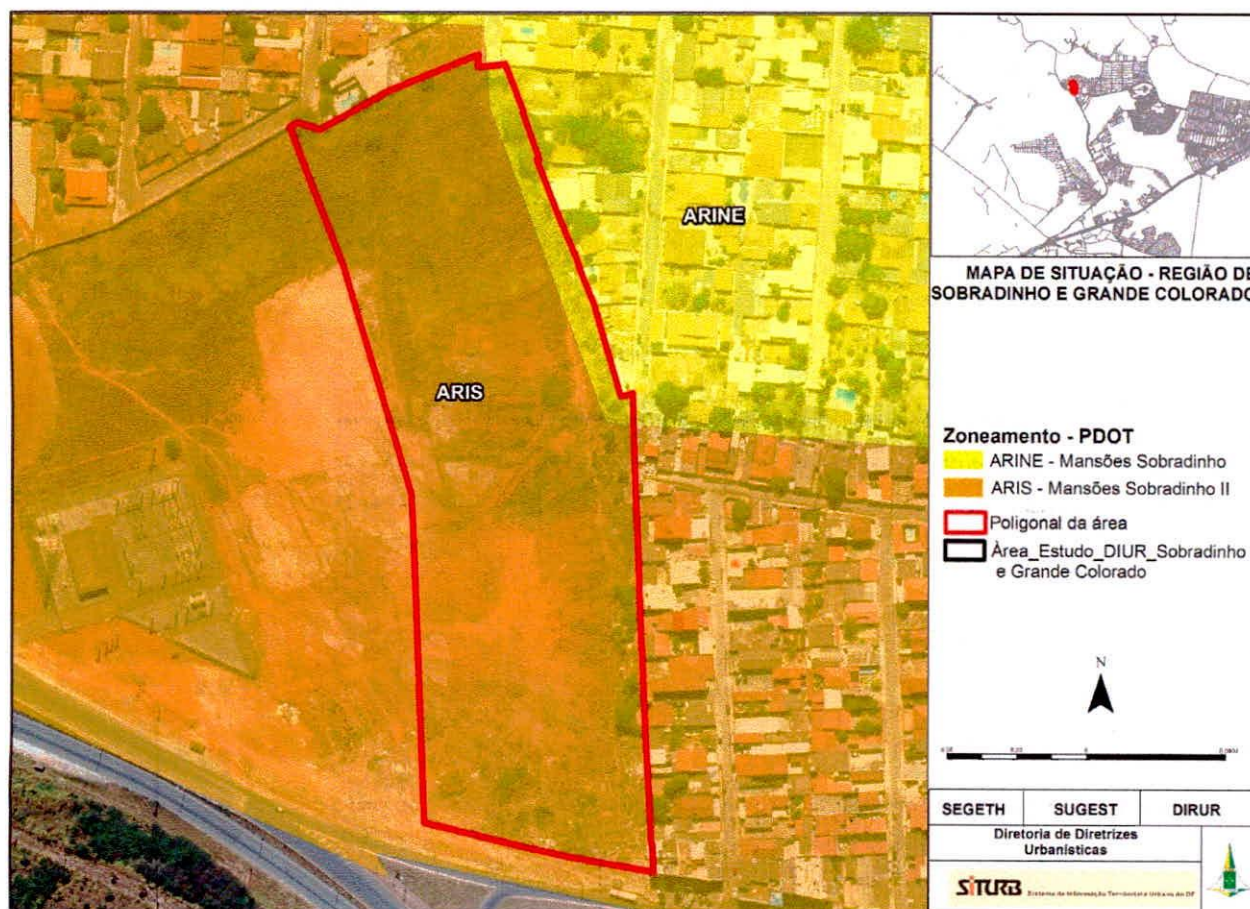


Figura 02 – Zoneamento DIUR 02/2014

A gleba encontra-se situada APA do Planalto Central, parte na Zona Urbana- ZU e parte na Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem- ZPPR. A Área de Proteção Ambiental (APA) – APA do Planalto Central constitui unidade de conservação federal, e teve o seu Plano de Manejo aprovado pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade por meio da Portaria nº. 28, de 17 de abril de 2015.

A gleba em estudo tem interferência com porções da Zona Urbana e da Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem, como mostra a figura 04 a seguir.

São normas para o uso urbano na Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem:

- a) O uso urbano será permitido exclusivamente na Macrozona Urbana, assim definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.
- b) Não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.
- c) Não será permitida a implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares.

Para a Zona Urbana o Plano de Manejo define:

A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

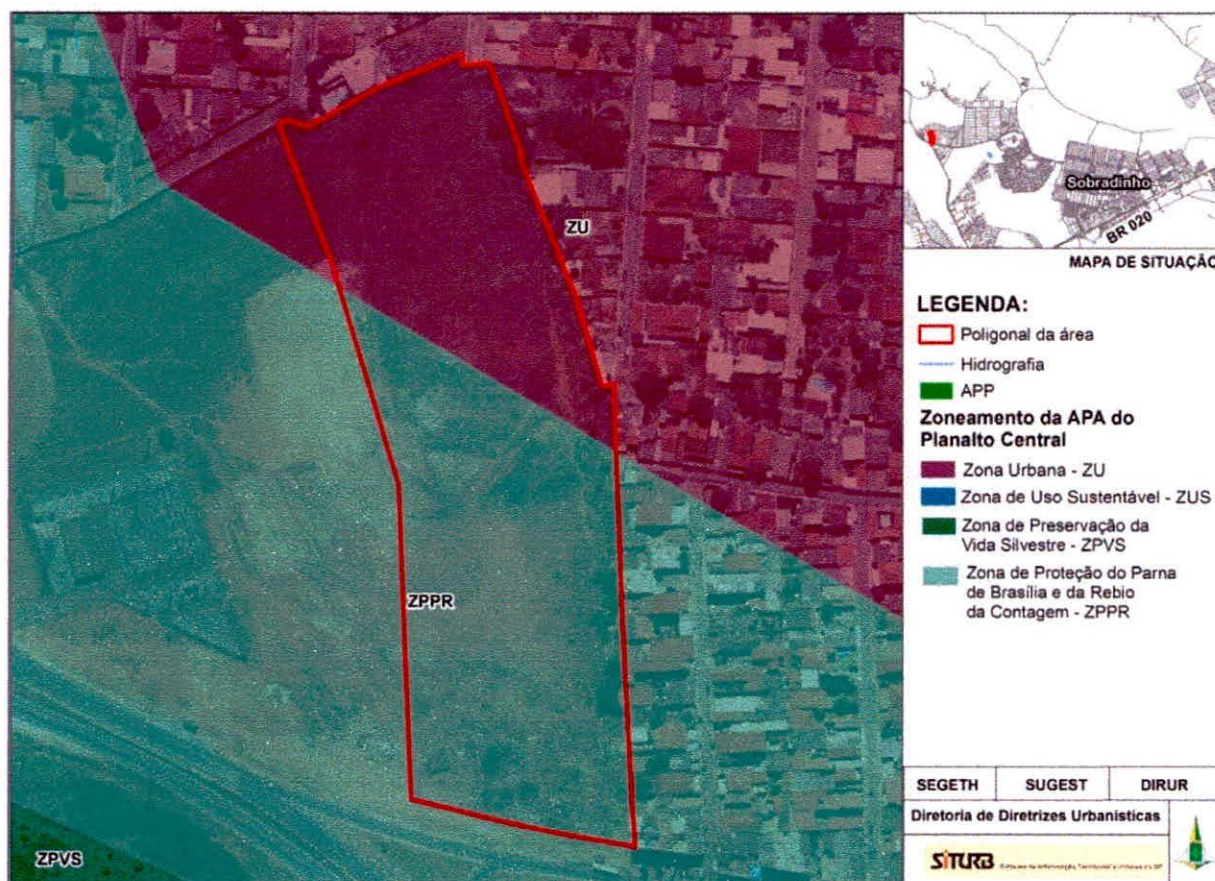


Figura 03 – Zoneamento da APA do Planalto Central

II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 02/2014)

Conforme DIUR 02/2014, as áreas inseridas na Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE, devem adotar, para usos misto, comércio, serviços e institucional, o número máximo de **5 (cinco) pavimentos** e altura máxima das edificações de **19,5m**. As áreas inseridas na ARIS Mansões Sobradinho, devem adotar, para usos misto, comércio, serviços e institucional, o máximo de **4 (quatro) pavimentos** e altura máxima das edificações de **16m (dezesseis metros)**. Para uso residencial - habitação unifamiliar é admitida a altura máxima de **10m (dez metros)**. Contudo, nas áreas inseridas na Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem, deve ser adotado o número máximo de 4 pavimentos estabelecido pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central. Os demais parâmetros são os definidos na tabela IV do anexo VI do PDOT, reproduzida a seguir.

Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1;1.E-2;1.E-3;5.E-1;6.E-1;10.E-1; 10.E-2;11.E-1;27.E-1;27.E-2;27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1;5.S-1;6.S-1;11.S-1;11.S-2;27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

Obs.:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

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-02/2014. A via é classificada como **Via de Circulação Expressa**. Com o objetivo de complementar o sistema viário da região e dar continuidade ao sistema viário existente foram criadas **Vias de Circulação de Vizinhança**.

As **Vias de Circulação de Vizinhança** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-02/2014. No caso deste parcelamento ela conecta-se com a Via de Circulação Expressa.

A figura a seguir ilustra o traçado das **Vias de Circulação de Vizinhança** incidentes na gleba. O desenho das vias são indicativos e poderão sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas

suas continuidades e conexões com vias existentes.

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.**

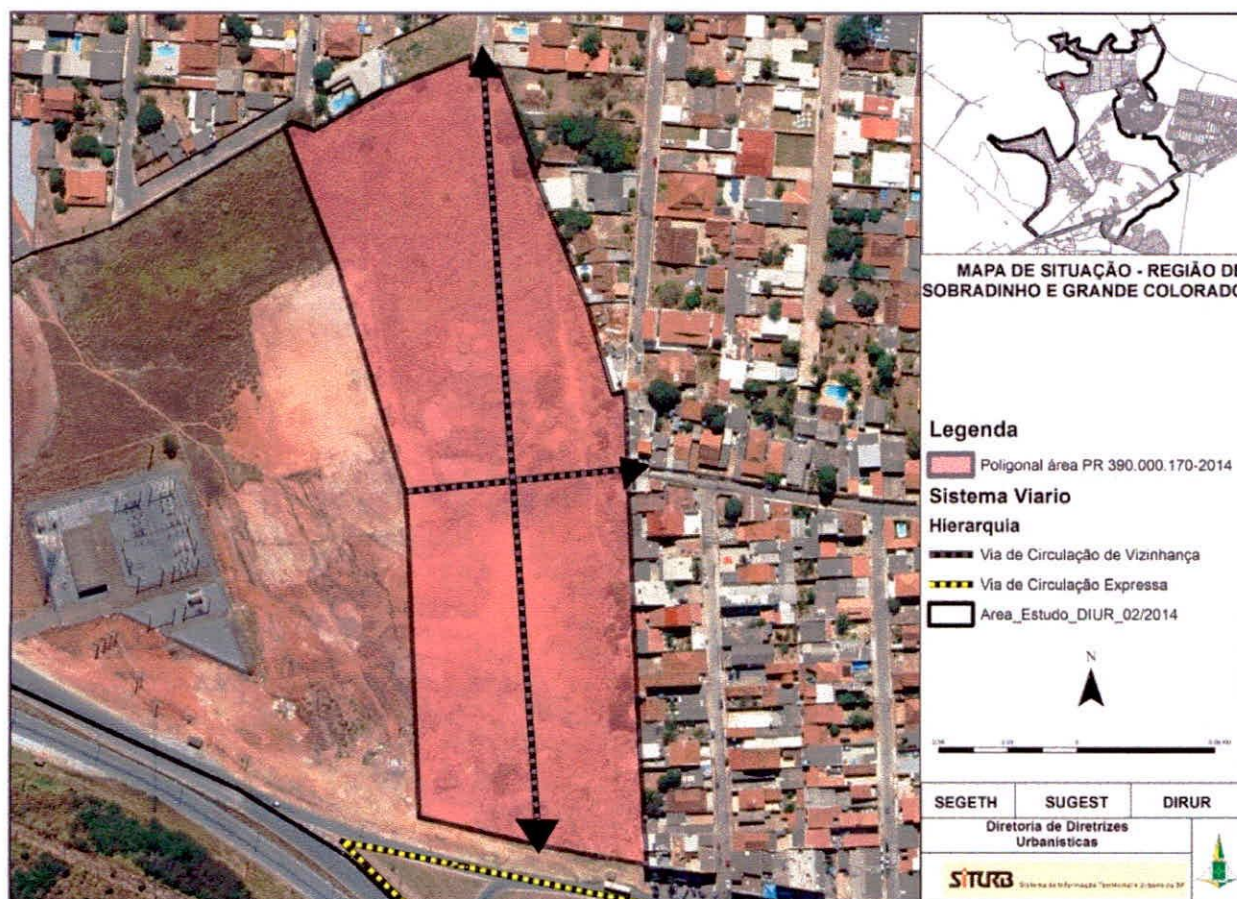


Figura 04 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	5,0%	1 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11%	-
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 realizadas pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% para áreas públicas.

O Lote com destinação a EPC deve estar localizado **no limite oeste da poligonal** da gleba. Esta recomendação tem o objetivo possibilitar o remembramento com unidades imobiliárias destinadas a EPC nos parcelamentos de glebas vizinhas com o objetivo de obter área de dimensão maior, necessária para atender a demanda por Equipamentos Públicos.

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 necessária 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

Folha nº	273
Processo nº	390.000.170/2014
Rubrica	158.314-X
Matricula	

7/6

Urbano deverá ser consultada a DIUR 02/2014.

Handwritten signatures and initials

VII - Equipe Técnica

Yamila Khrisna O. do N. Cunha

Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

DIRUR - SUGEST -SEGETH

Larissa Queiroz Noletto

Analista de Planejamento e Gestão Urbana - Arquiteta

DIRUR - SUGEST -SEGETH