



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 37/2016

Parcelamento: Matrícula 14.968 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.275/2014

Interessado: Edson de Castro Santos

Data: Novembro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:


 Paula Anderson de Matos
 Diretoria de Diretrizes Urbanísticas
 SEGETH

APROVO:


 Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretaria de Gestão Urbana
 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 14.968, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de aproximadamente 2 hectares.

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.

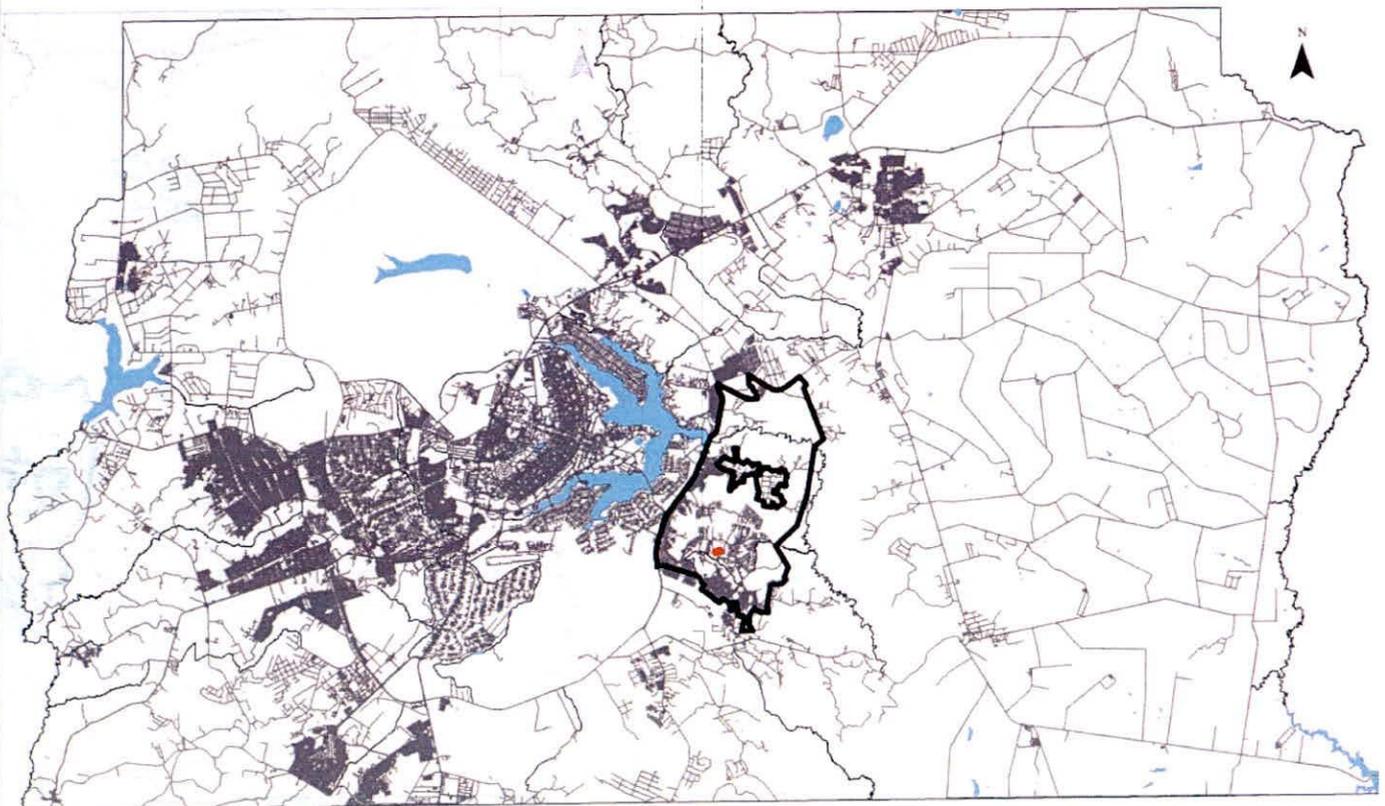
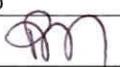


Figura 01 - Localização - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião



I - Caracterização da Área

Localização: RA do Jardim Botânico - XXVII

Dimensão total aproximada da gleba: 2ha

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 na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA)

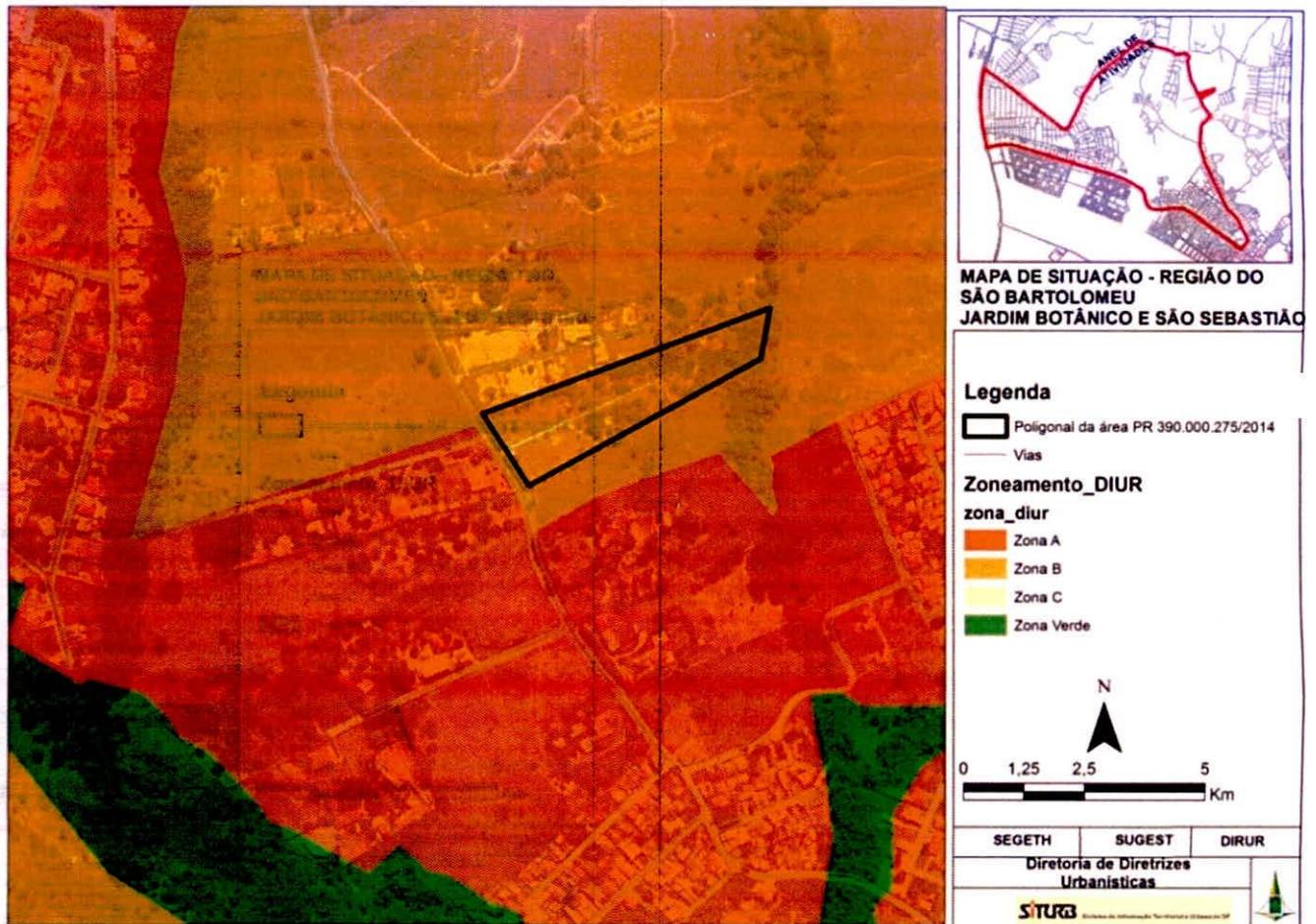


Figura 02 - Localização e Zoneamento - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

W. A. O. 1

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

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	USO/ATIVIDADE	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO COTA INFERIOR A 980m	ALTURA MÁXIMA (m) COTA INFERIOR A 980m	TAXA DE IMPERMEABILIDADE (% MÍNIMO)
Zona B	Residencial - Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	-	10	10
	Residencial - Habitação Coletiva (apartamentos)	1	1,5	6	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	6	23	15
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	1,5	6	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (Observado inciso IX do art.5º da Lei 5.344/2014)	1	2,0	6	23	15

A altura máxima admitida para os lotes do parcelamento será a estabelecida para as áreas da gleba situadas em cota inferior a 980 m, conforme demonstra a Figura 03 a seguir.

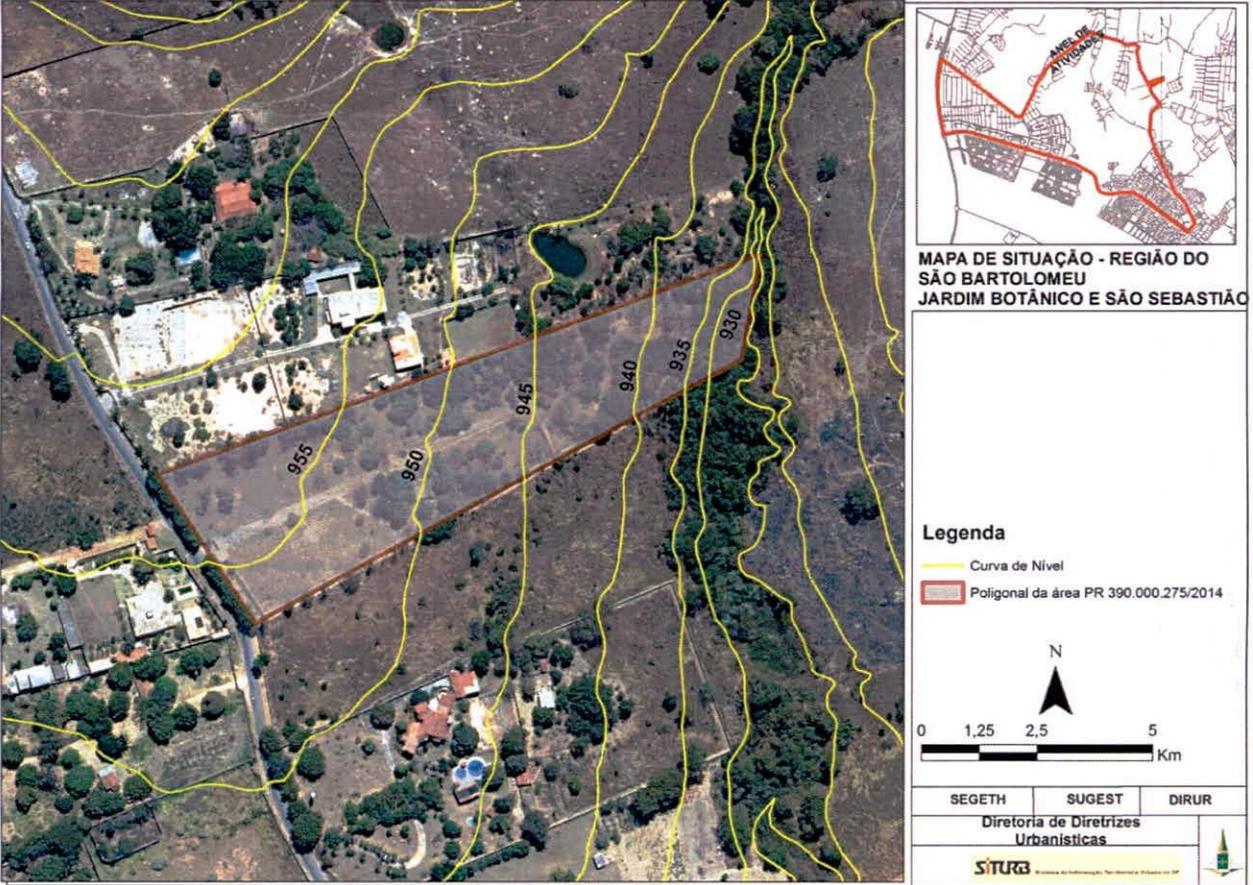


Figura 03 - Curvas de Nível (Fonte: SITURB)

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 04, a poligonal da área é delimitada por um trecho do Anel de Atividades, componente da Estratégia Viária do PDOT. De acordo com o sistema viário estruturante do Setor Habitacional São Bartolomeu - DIUR 06/2014, 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 continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

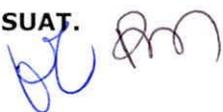
Para a **Via de Atividades**, que faz limite com a gleba, deverá ser previsto o afastamento necessário para fins de implantação de sua caixa.

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

- O eixo da via deve coincidir com o eixo de via existente devidamente detalhada no levantamento topográfico da gleba;
- O projeto do parcelamento deve conter o desenho da Via de Atividades, 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 metade da via considerada a partir do eixo da via existente, devidamente indicada no levantamento topográfico da gleba, incidente em sua 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 02/ 2015 – DAURB/SUAT.**



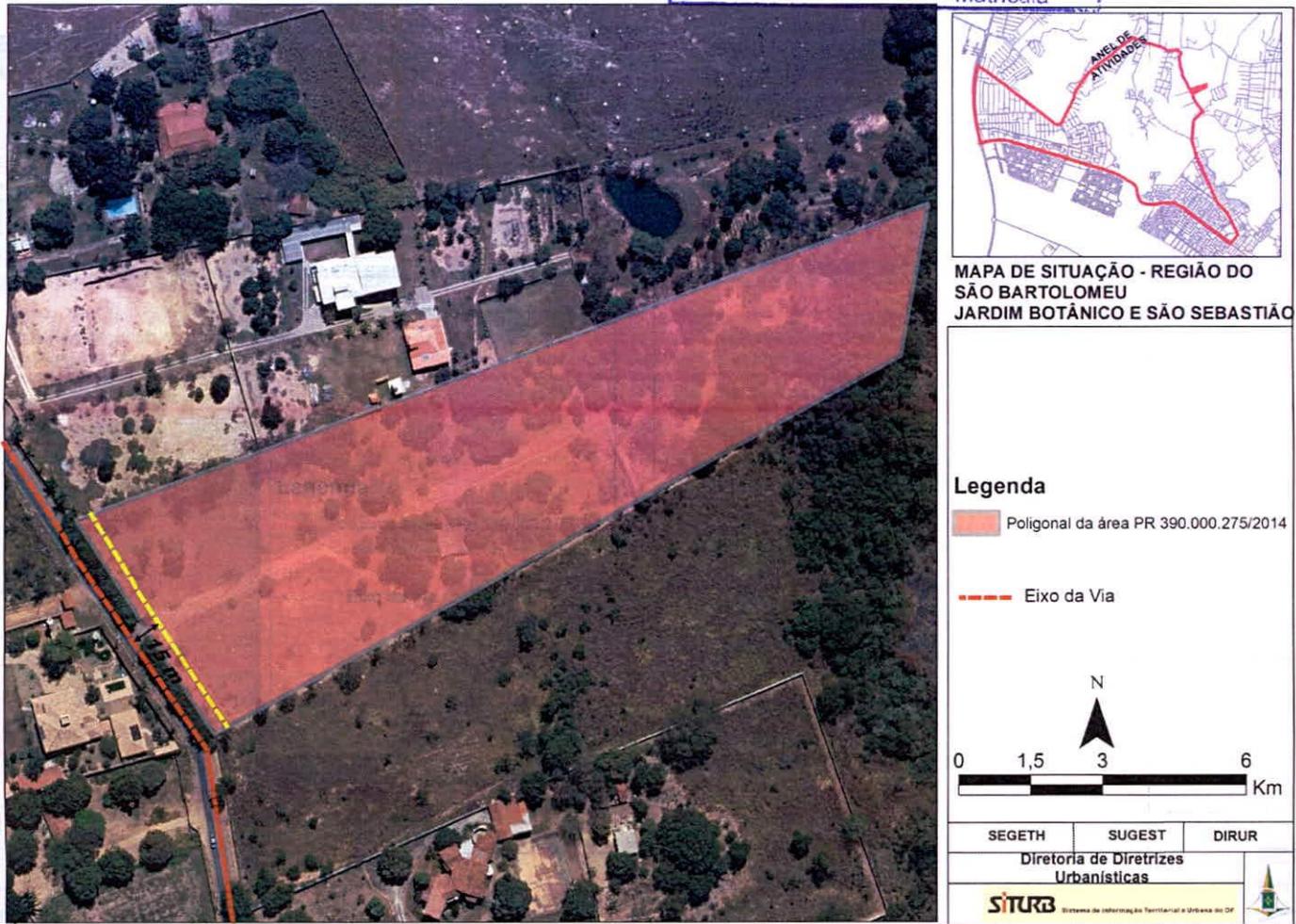


Figura 04 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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:

Handwritten signatures: vl and 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 nergas 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 Ur. o deverá ser consultada a DIUR 06/2014.

VI – Equipe Técnica

Larissa Queiroz Noletto	Analista de Planejamento e Gestão Urbana - Arquiteta	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH