



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

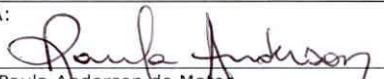
DIUPE 40/2016

Processo: 429.003.591/2015

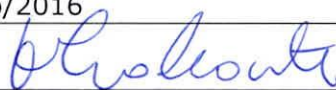
Interessado: Consórcio Morar Bem Nova
Petrópolis

Data: Novembro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:


Paula Anderson de Matos
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas
DIRUR/SUGEST/SEGETH

APROVO:


Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretaria 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 com área total de aproximadamente 767.000m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados na Região do Setor Habitacional Mestre D'ármas, foi a DIUR 05/2016, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

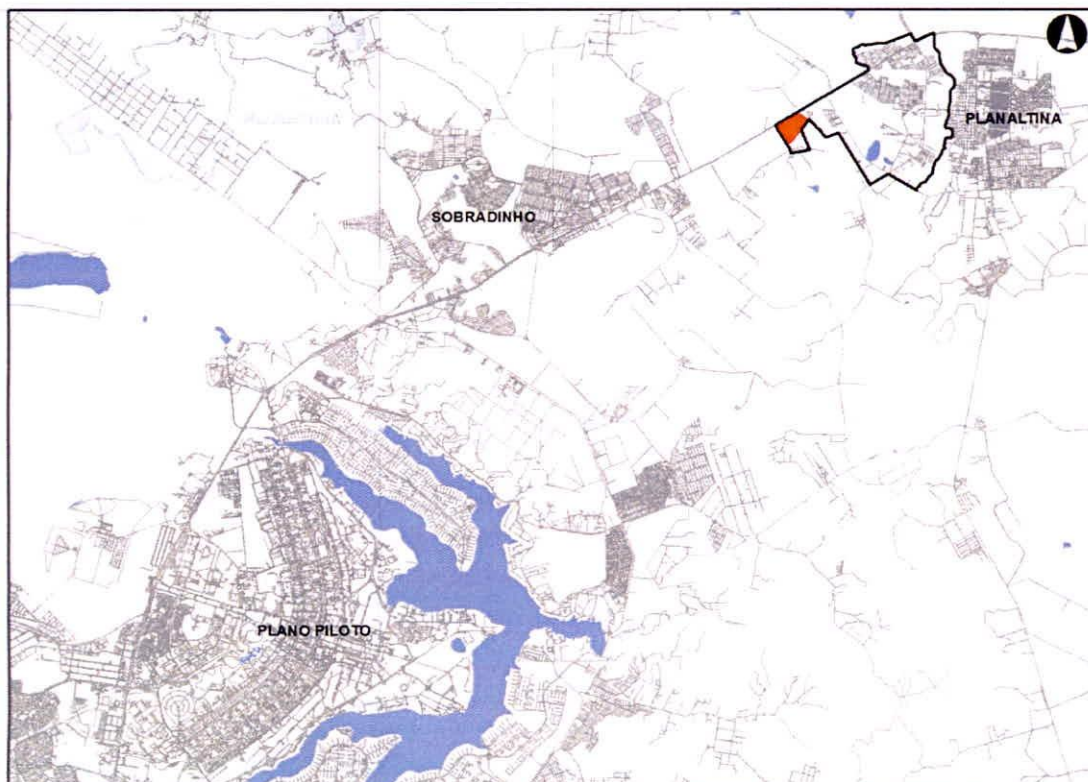


Figura 01 – Localização – Região do Mestre D'ármas

I – Caracterização da Área

Localização: RA de Planaltina - VI

Dimensão aproximada da gleba: 76ha

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Uso Controlado II

Zoneamento da DIUR 05/2016: Zona A, Zona B e Zona C

Zoneamento da APA do São Bartolomeu: Zona de Ocupação Especial de Qualificação

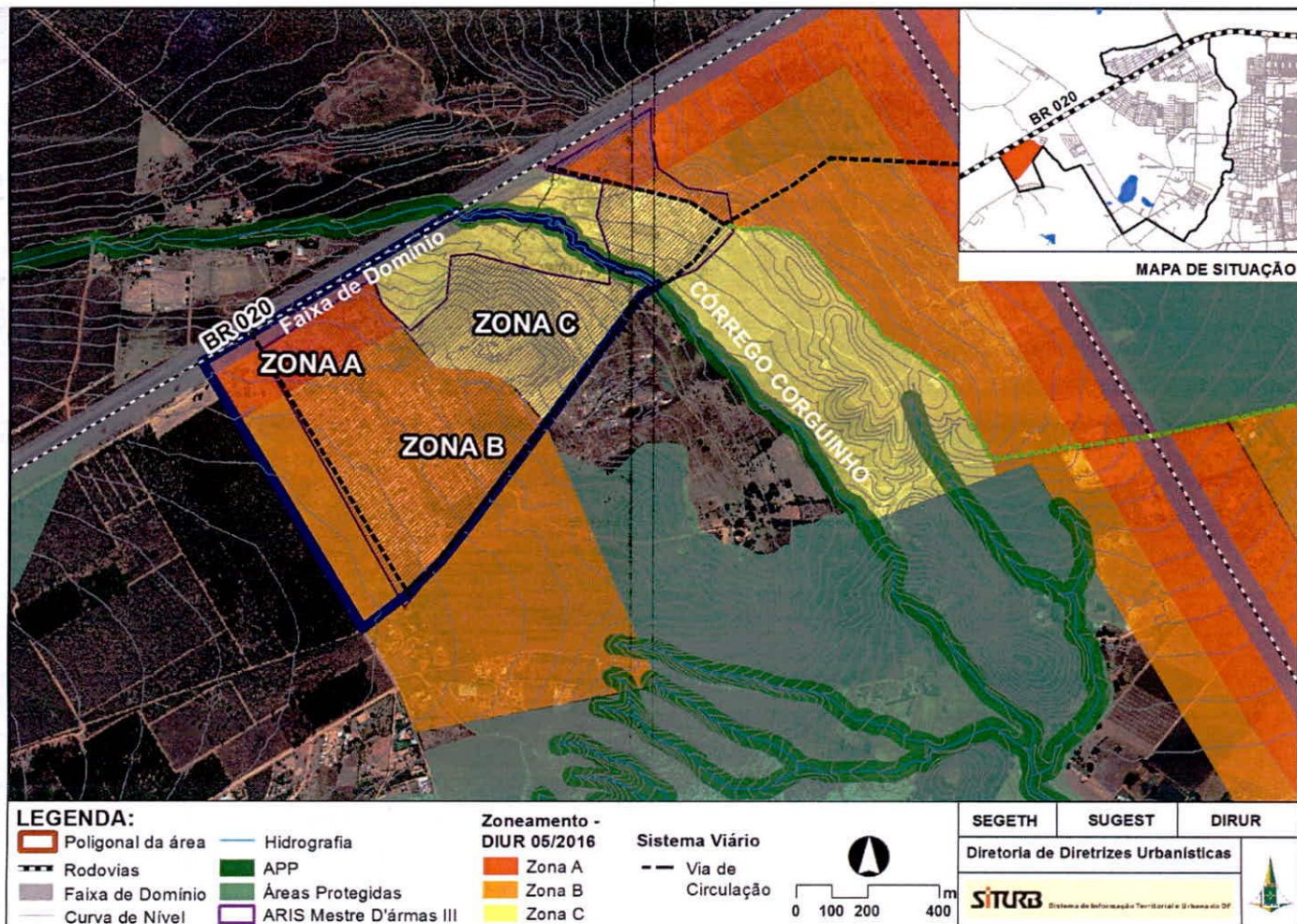


Figura 02 -Zoneamento da DIUR 05/2016

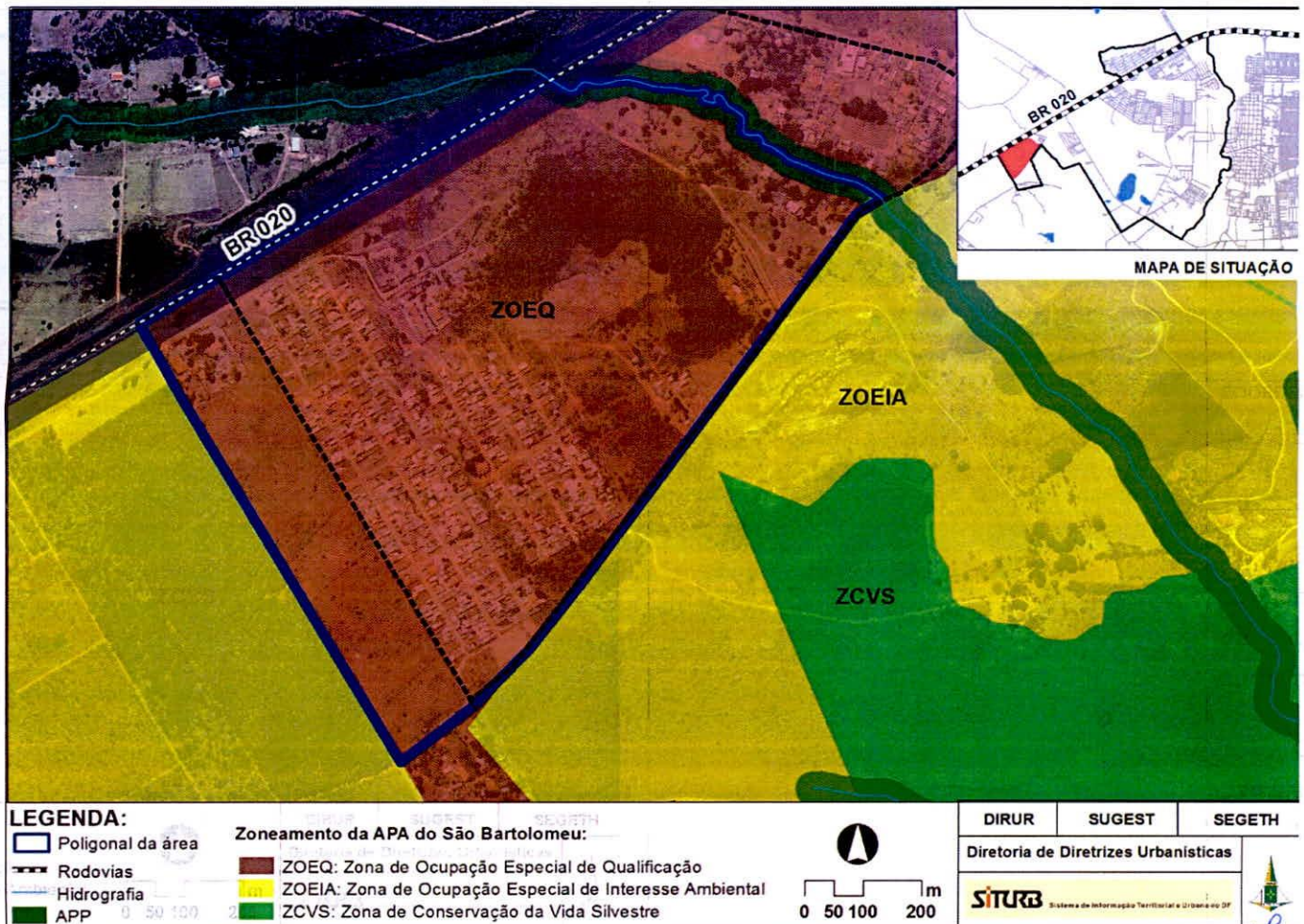


Figura 03 –Zoneamento da APA do São Bartolomeu

II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 05/2016)

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE ¹ (% MÍNIMO)
Zona A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1	2	30	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	30	10%
	Misto	1	2	30	
	Industrial	1	2	30	-
Zona B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	23	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	23	10%
	Misto	1	2	23	
	Residencial – Habitação Coletiva (casas e apartamentos) ²	1	2	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar ²	1	2	10	-
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	23	
Zona C	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1	16	-
	Institucional ou Comunitário	1	1	16	30%
	Misto	1	1	16	
	Residencial – Habitação Coletiva (Apartamentos)	1	1	16	
	Industrial de baixa incomodidade e baixo impacto	1	1	16	-

(1) Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(2) Não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as **Vias de Atividades**.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para as áreas de regularização ARIS Mestre D'armas I, II e III devem seguir o disposto no PDOT no Artigo 131 e anexo VI da lei:

"Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;




FERCAL, MESTRE D'ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO

Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤200m²	R>200m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (12.S-1; 12.S-2; 12.S-3; 15.S-1; 15.S-2; 15.S-3; 16.S-1; 16.S-2; 17.S-1; 17.S-2; 17.S-3; 18.S-1; 21.S-1; 23.S-1; 24.S-1)	500	88	1	0,8	1	1	1	2	3	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.

Os **novos parcelamentos do solo** (glebas não ocupadas) inseridos na **ARIS Mestre D'armas** devem observar o zoneamento proposto na **DIUR 05/2016** quanto aos **usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima** admitidos para cada Zona dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo deste documento.

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área do parcelamento é delimitada ao norte pela rodovia BR 020. Para complementar o sistema viário a DIUR 05/2016 propõe a criação de uma **Via de Circulação**, que promove a conexão entre o sistema viário existente.

A **Via de Circulação** tem a função de ligação interna e de articulação entre a rodovia BR 020 e o núcleo residencial DVO.

Para o dimensionamento da via deverá ser adotada a largura mínima dos componentes da via estabelecidos pela Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

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.

A figura a seguir ilustra o traçado da Via de Circulação incidente na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e conexões com as vias existentes indicadas na figura.

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

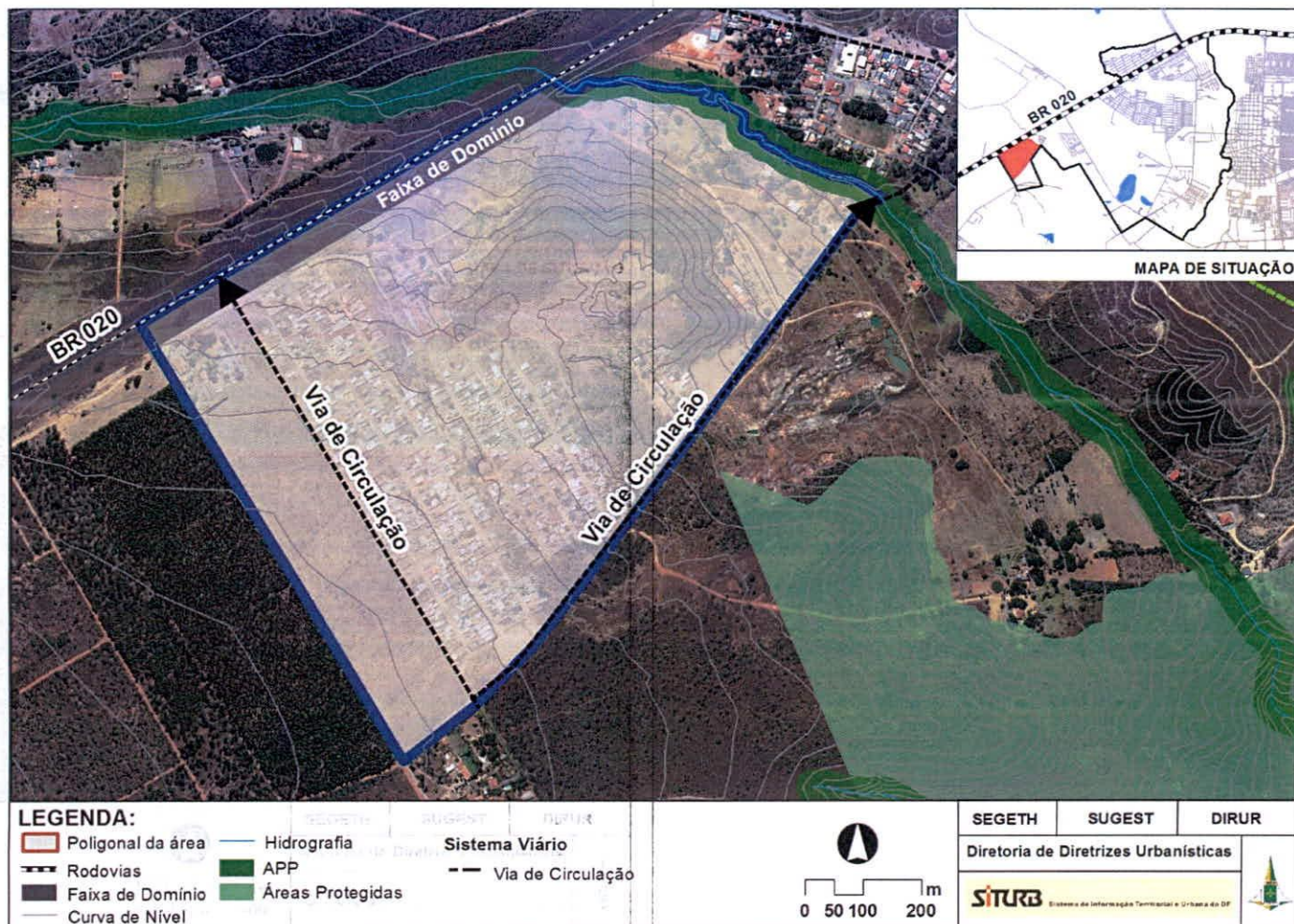


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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 nas áreas de regularização de interesse Social – **ARIS Mestre D'ármas III** - é de 10% (não computada área destinada ao sistema viário) e no restante da gleba é de 15%.

Os 10% da área da gleba inserida na ARIS Mestre D'ármas e 15% das áreas da gleba localizadas fora da ARIS 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, ciclovias 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 área da gleba, utilizada para o cálculo do percentual de área pública, localizada no interior da poligonal da ARIS Mestre D'armas possui aproximadamente 51 hectares e a área restante, fora da ARIS, possui aproximadamente 26,7 hectares.

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

ARIS MESTRE D'ÁRMAS III (APROXIMADAMENTE 51 HECTARES)		
ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	1%	variável
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	9%	-
Equipamento Público Urbano - EPU		
TOTAL	10%	

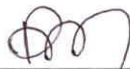
(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, desde que mantido o somatório de no mínimo 10% para áreas públicas.

RESTANTE DA GLEBA (APROXIMADAMENTE 26,7 HECTARES)		
ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	3%	variável
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	12%	-
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.

Recomenda-se que as dimensões dos lotes com destinação de EPC indicados nos quadros acima possuam variação de área entre as listadas a seguir:

- 2.000 m² com testada mínima de 30 metros.
- 2.500 m² com testada mínima de 40 metros.
- 2.800 m² com testada mínima de 50 metros.
- 3.000 m² com testada mínima de 50 metros.
- 3.500 m² com testada mínima de 50 metros.
- 7.000 m² com testada mínima de 70 metros.
- 10.000m² com testada mínima de 90 metros.



As áreas correspondentes ao **EPC** e **ELUP** 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 05/2016. 

VI – Elaboração

Luciana Santa Fé Dantas

Assessora da Diretoria de
Diretrizes Urbanísticas

DIRUR - SUGEST -SEGETH