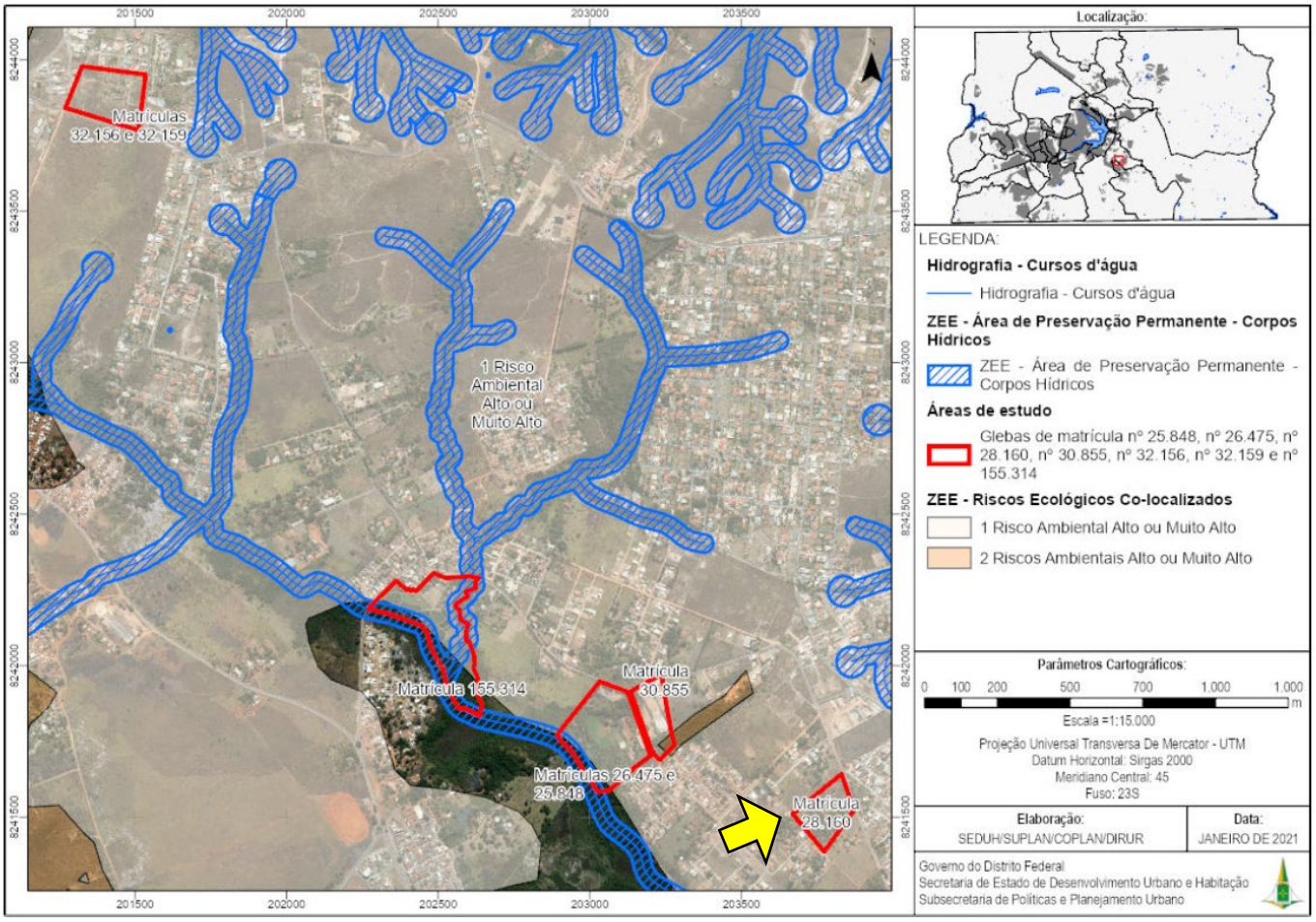

Figura 20: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 4 da SPITI compatibilizado com os Riscos Ecológicos Co-localizados e as Áreas de Preservação Permanente dos Córpos Hídricos. Fonte: DIUPE 03/2021, Figura 2, página 04.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

6.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

A Poligonal 4 da SPITI se localiza na Unidade de Planejamento Territorial Leste, que engloba, além da Região Administrativa de Jardim Botânico, as RAs de Paranoá, São Sebastião e Itapoã.

No macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/09 (Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009), o trecho da Região Administrativa do Jardim Botânico onde se encontra a poligonal do projeto se insere na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), conforme Mapa 1A – Zoneamento, transcrito na figura 21 abaixo.

O art. 71° informa que a Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II tem por objetivo "compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I. permitir 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, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II. respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III. regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;

IV. qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V. adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI. adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”

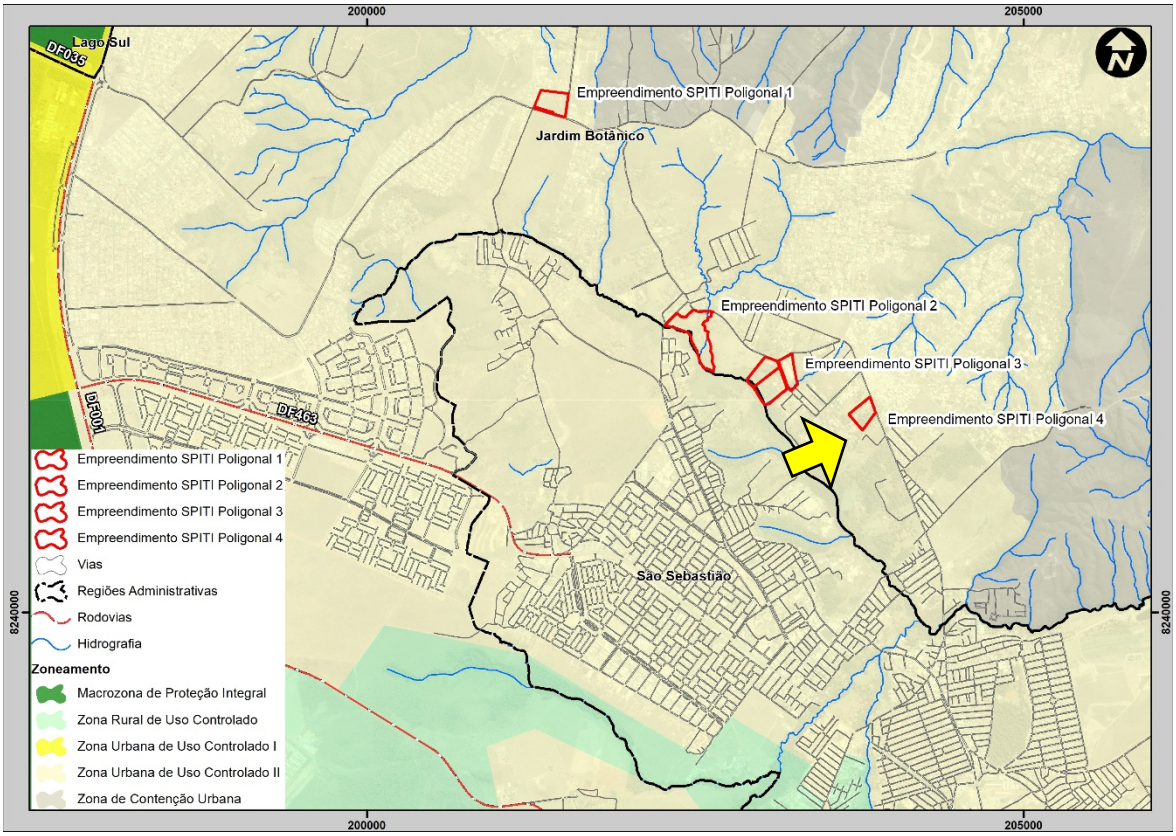

Figura 21 – Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 4 da SPITI inseridas no mapa de zoneamento do território do Distrito Federal. Fonte: PDOT/2012, Anexo I – Mapa 1A - Zoneamento do Distrito Federal, página 6. (editado).

Segundo o Mapa 5 – Densidade Demográfica do PDOT a Poligonal 4 da SPITI está, integralmente, inserida em área de Baixa Densidade Demográfica, conforme pode ser visto na imagem transcrita na figura 22 abaixo.

De acordo com o art. 39°, “considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais”. Para a área de trabalho a densidade é baixa, cujos valores de referência são 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

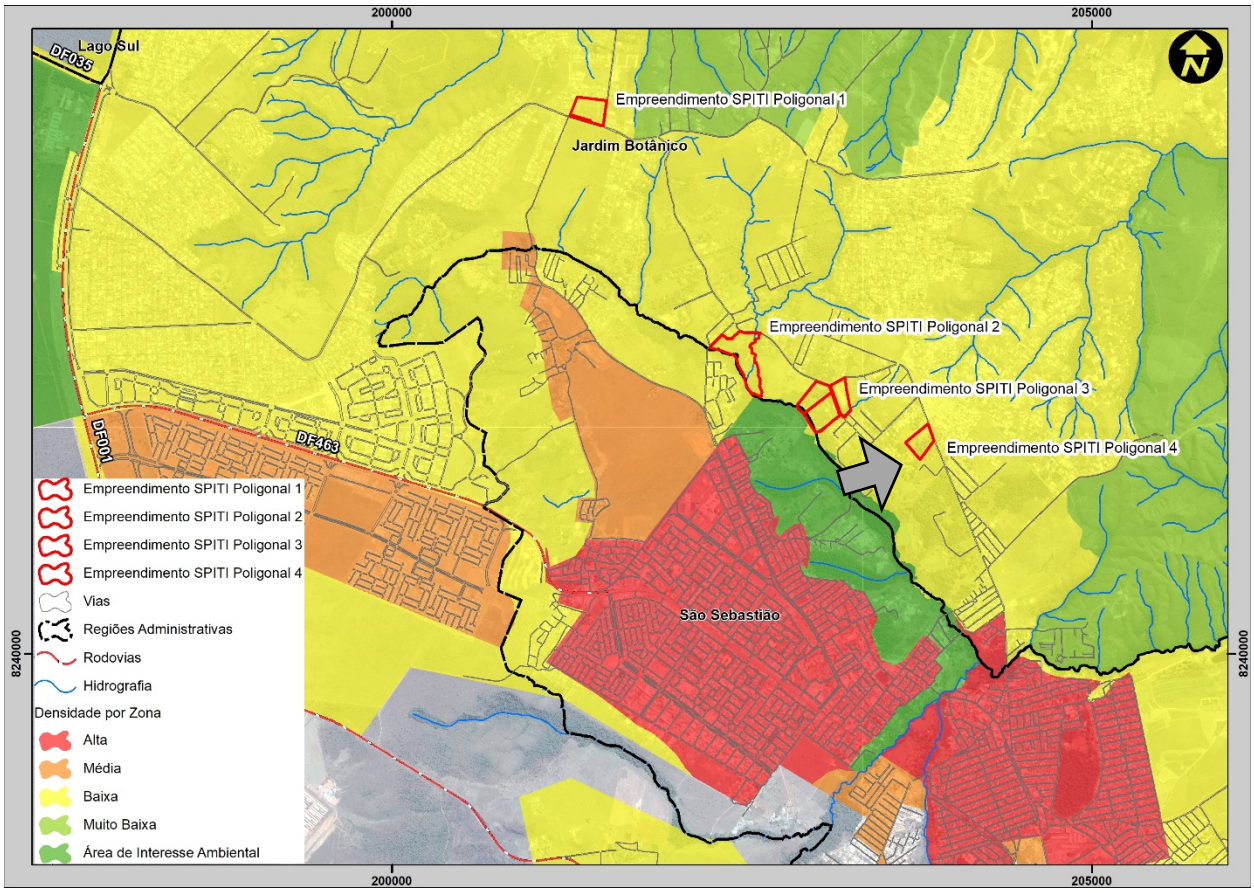

Figura 22 – Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 4 da SPITI inseridas no mapa de densidade demográfica do território do Distrito Federal. Fonte: PDOT/2012, Anexo III – Mapa 5 – Densidades Demográficas, página 17. (editado).

Para o cálculo da densidade populacional do Projeto SPITI serão consideradas as áreas somadas das quatro poligonais que configuram o Projeto de Parcelamento do Solo do qual o presente EPU é parte integrante. Como já informado na apresentação do presente EPU, considerando que a Poligonal 1 tem área de 3.8072 hectares, a Poligonal 2 tem área de 6.9136 hectares, a Poligonal 3 tem área de 8.4376 hectares e a Poligonal 4 tem área de 2.5638 hectares, o somatório das glebas perfaz um total de 21.7224 hectares.

Pode-se inferir, assim, que a população residente máxima possível no parcelamento SPITI (envolvedo as quatro glebas) é de, aproximadamente, 1.086 habitantes.

6.2 Diretrizes Urbanísticas - DIUR 01/2019

Aplicam-se à área do projeto em comento as Diretrizes Urbanísticas da Região de São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR 01/2019, aprovadas pela portaria n°27 de 1° abril de 2019.

Essas diretrizes constituem uma atualização da DIUR 06/2014. No corpo da nova DIUR é informado que as alterações da DIUR 01/2019 em relação à DIUR-06/2014 “referem-se à implementação de novas legislações e às atualizações constantes nas legislações ambientais e do sistema viário” na formatação das “representações cartográficas (mapas), nas figuras constantes no documento e na nomenclatura dos Órgãos Públicos (em função da mudança na estrutura do Governo do Distrito Federal”. É informado ainda que “o conteúdo restante da DIUR-01/2019 se manteve inalterado em relação à DIUR-06/2014”.

O objetivo geral das diretrizes urbanísticas é complementar o PDOT no sentido de “orientar a ação pública e dos empreendedores privados no uso e ocupação urbana do solo” da região abrangida por elas.

De acordo com o zoneamento definido na DIUR 01/2019, a Poligonal 4 da SPITI se localiza integralmente na Zona A (figura 23) que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu (vide item sobre condicionantes ambientais nesse MDE).

No que diz respeito à ZOEQ, a DIUR destaca como objetivo o Rezoneamento da APA do São Bartolomeu “qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos ”.

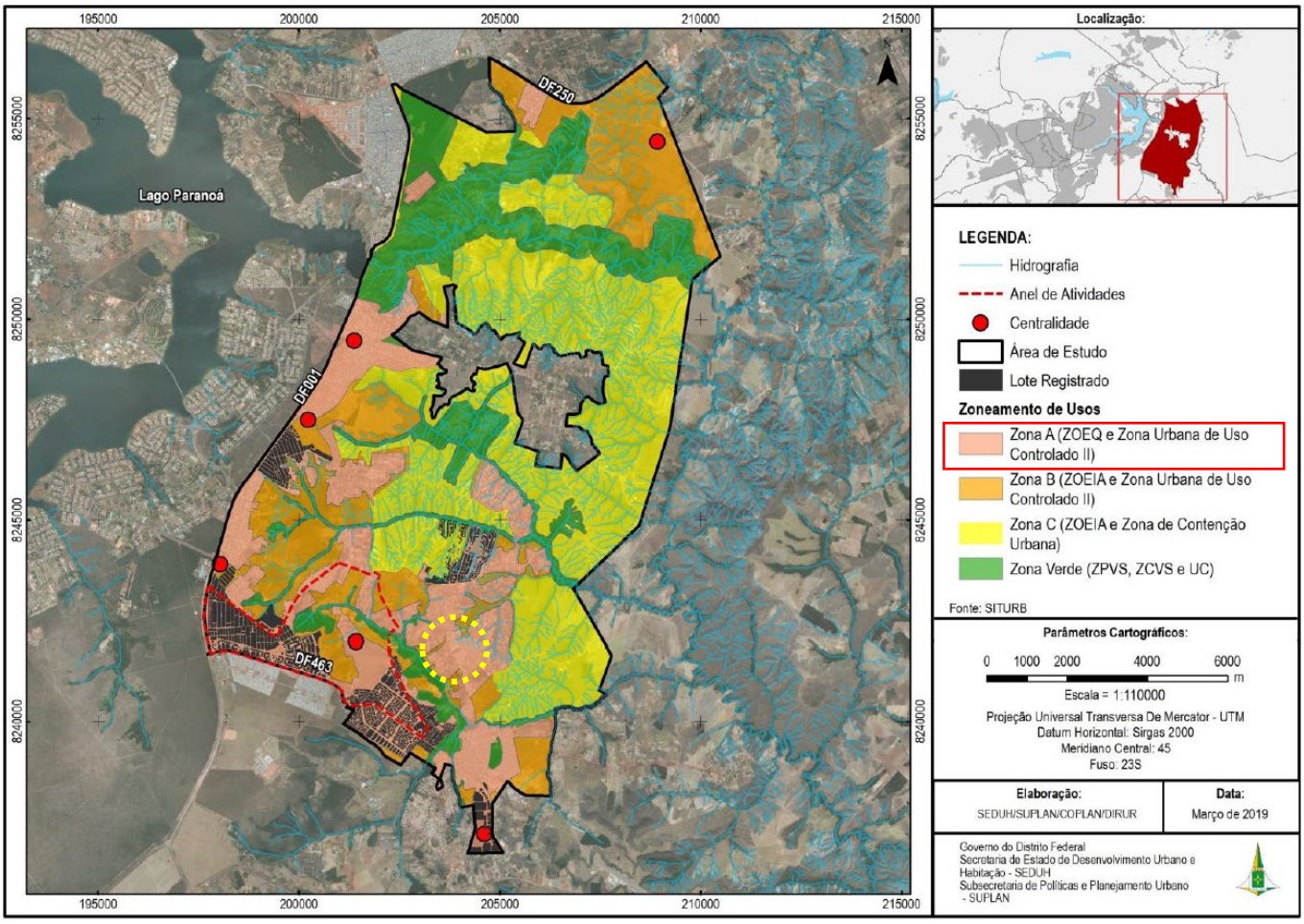

Figura 23: Localização da Poligonal 4 da SPITI no Zoneamento dos Usos do Solo para a Região de Planejamento da DIUR 01/2019 Fonte: Mapa 4 da DIUR 01/2019, página 26. Imagem sem escala.

De acordo com a DIUR, a Zona A é constituída predominantemente por “Áreas de Regularização de Interesse Social e de Interesse Específico da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, bem como as áreas integrantes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009”.

Os usos do solo permitidos na Zona A e as diretrizes de uso e ocupação para a mesma estão discriminados no quadro constante do item 3.1.2 da DIUR 01/2019, reproduzido abaixo.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 CSII 3* INST INST EP	• Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.
** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Figura 24– Tabela de usos e diretrizes para a Zona A da Região de Planejamento da DIUR 01/2019.
Fonte: Tabela da DIUR 01/2019, página 29.

O item 3.2.2. da DIUR 01/2019, que trata dos Parâmetros Para os Lotes, em sua Tabela V (figura 25 abaixo) apresenta os Parâmetros de Ocupação do Solo dos Lotes. São informados, para cada tipo de uso e para cada zona, os coeficientes de aproveitamento (básico e máximo) número de pavimentos, altura das edificações e a taxa de permeabilidade, conforme tabela abaixo.

TABELA V: Parâmetros de Ocupação do Solo dos Lotes

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coeficiente de Aproveitamento básico (*)	Coeficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA A	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	CSII 3					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

Figura 25 – Tabela com parâmetros de ocupação dos lotes para cada uma das zonas de planejamento da região.
Fonte: Tabela da DIUR 01/2019, página 45.

Na planilha acima é informado que a altura das edificações está condicionada à cota topográfica onde os lotes estão inseridos. Os lotes situados abaixo da cota 980m estão limitados a 22,5 metros de altura e aqueles situados acima da cota 980m estão limitados a 15,5 metros de altura. É importante considerar que “admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio”.

O mapa constante da figura 25, abaixo, apresenta o planejamento do sistema viário que estrutura a atividade de circulação de pessoas e bens na poligonal de abrangência da DIUR 01/2019.

A DF-001 permanece como uma via expressa de circulação rápida cuja função é conectar a área com as diversas Regiões Administrativas do DF e com as cidades do Goiás situadas ao sul do Distrito Federal (por meio da DF140).

As Diretrizes Urbanísticas propõem uma malha de vias (algumas já existentes), paralelas e perpendiculares à DF-001, cuja função é estruturar uma rede de conexão entre os diversos trechos que configuram a Região.

As vias hierarquizadas são denominadas de: Circulação Expressa (DF-001); Vias de Circulação (a maioria das vias); e Vias de Atividades (que confirma o anel de atividades, já proposto pelo PDOT). São apresentados, também, os corredores de transporte coletivo.

Com relação à Poligonal 4 da SPITI, é margeada no sentido norte-sul por uma das Vias de Circulação que configuram a Estrada do Sol, constituindo conexão à DF-001 e à cidade de São Sebastião.

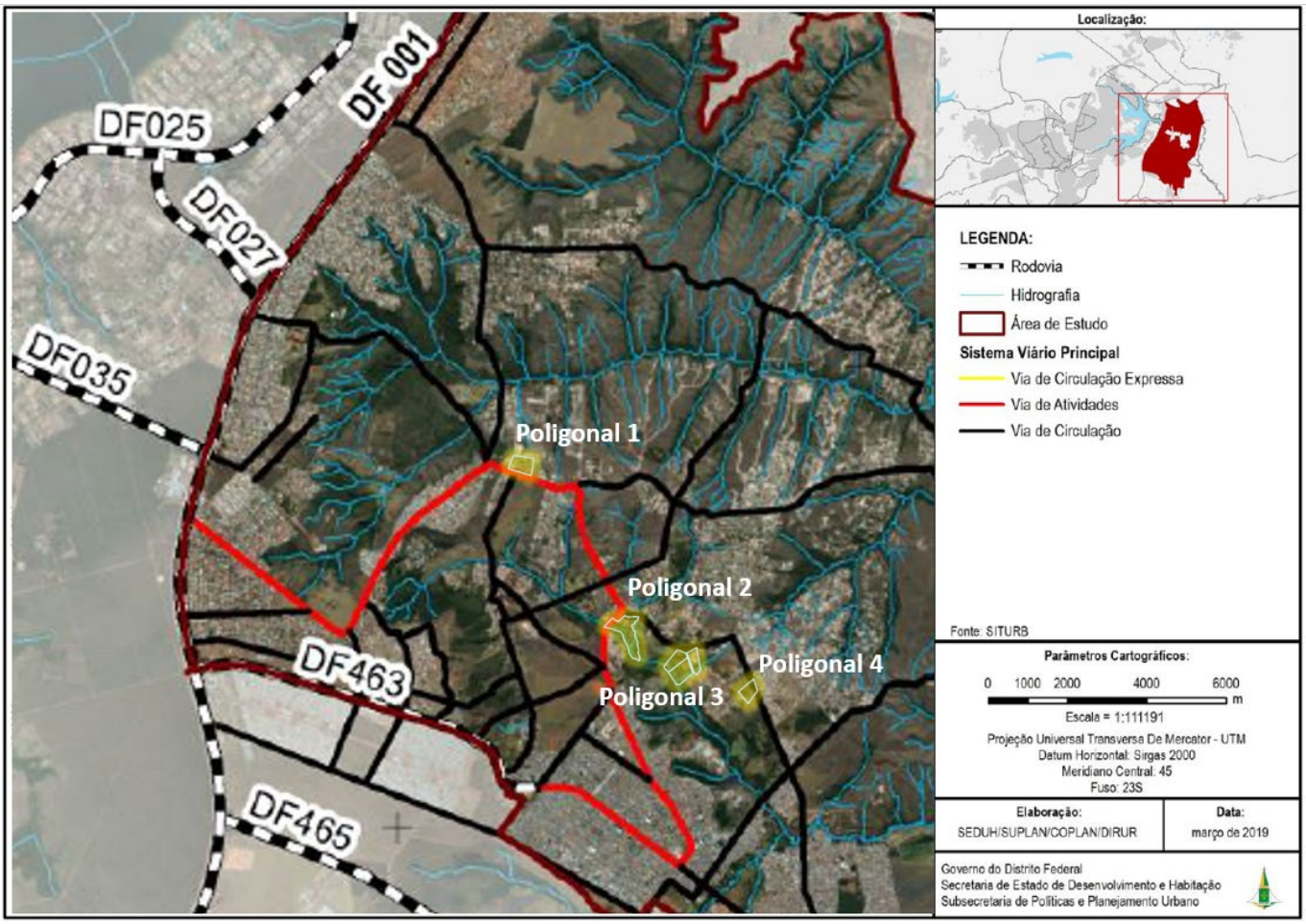

Figura 25– Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 4 da SPITI inseridas no Sistema Viário proposto na região de abrangência da DIUR 01/2019. Fonte: Mapa 1 da DIUR01/2019, página 12, Editado.

Constam ainda, das Diretrizes Urbanísticas, os parâmetros referentes às áreas públicas, que abrangem o sistema de circulação, os equipamentos públicos e os espaços livres de uso público. É estabelecido que:

a) o percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área passível de parcelamento da Gleba;

b) o percentual mínimo de área pública a ser aplicado na região, em novos parcelamentos, é de 15% (não computada área destinada ao sistema viário);

c) os 15% da área pública 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;

d) não poderão constituir ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 metros;

e) não serão computadas áreas públicas localizadas em área interna aos parcelamentos caracterizados como condomínios urbanísticos; e

f) no cálculo da área reservada à ELUP e EPC, não é computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

6.3 Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 03/2021

A Diupe-03/2021 foi emitida em 18 de janeiro de 2021 e é aplicada ás poligonais que configuram as “Glebas de matrícula nº 25.848, nº 26.475, nº 28.160, nº 30.855, nº 32.156, nº 32.159 enº 155.314, do 2º (CRI), localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII”, como parte do Processo n°00390-00000402/2021-82.

É informado ainda que “esta DIUPE detalha a DIUR 01/2019, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro, de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização”.

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 03/2021

Processo SEI: 00390-00000402/2021-82
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 01/2019 - Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Silvia Borges de Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)
Interessado: Nilson Leonel Barbosa e SPITI Construções e Incorporações SPE LTDA
Endereço: Glebas de matrícula nº 25.848, nº 26.475, nº 28.160, nº 30.855, nº 32.156, nº 32.159 e nº 155.314, do 2º (CRI), localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII
Área: 21,97 hectares

Figura 26: Folha de rosto da DIUPE 03/2021. Fonte: Página 01 da DIUPE 03/2021.

É informado no item 1.4 da DIUPE que “*a aplicação desta DIUPE no conjunto de glebas (...) está vinculada ao termo de compromisso firmado, em conformidade do que foi descrito no DespachoSEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR*”.

Fica acordado, no item 1.4.1.1 da DIUPE 03/2021, que o parcelamento será desenvolvido *“de forma conjunta o projeto de parcelamento de solo urbano nas áreas contidas nas 7(sete) matrículas citadas, de modo a tratar o loteamento e/ou condomínio urbanís□co como uma únicapoligonal de projeto*”.

O mapa constante da Figura 27 abaixo descreve, comforme item 3.1.1 da DIUPE, que “*as glebas de matrícula 32.156 e 32.159 são adjacentes e são acessíveis diretamente pelo Anel de Avidades, no trecho denominado Estrada do Sol, que deve constituir um eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividadeslindeiras*”. O item 3.1.2 complementa que “*as demais glebas, de matrículas 25.848, 26.475, 28.160 e 30.855, são acessíveis pela Via de Circulação, que deve promover a interligação e articulação dos parcelamentos existentes e a serem implantados*”.

É informado, também, no item 3.2 da DIUPE que “f*oi identificada a DIUPE 36/2020 emitida contigua à gleba que exige a complementação e/oupadronização das soluções do plano de ocupação que incidem sobre o sistema viário existente*”.

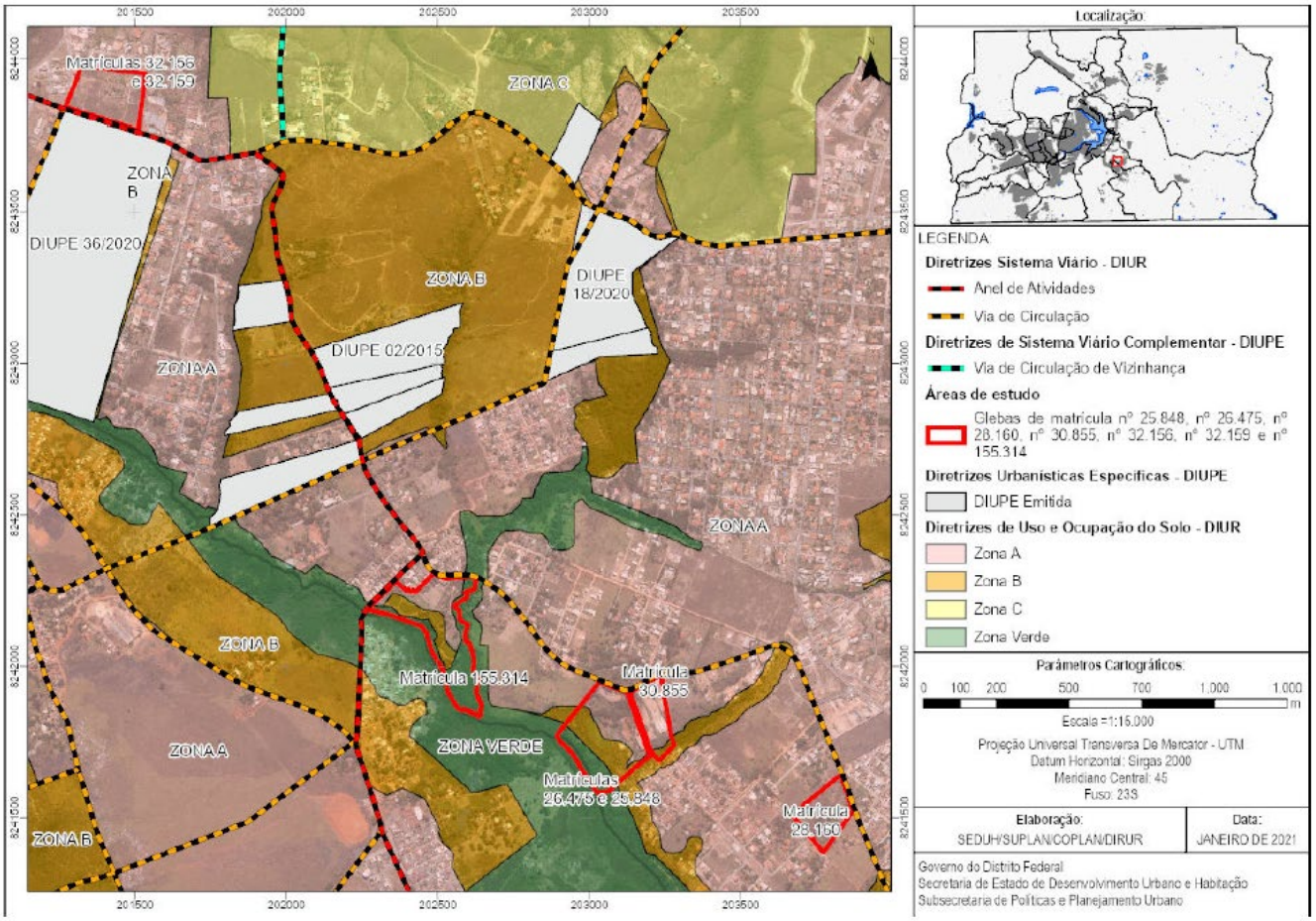

Figura 27: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo na área de abrangência da DIUPE 03/2021, inserida na DIUR 01/2019. Fonte: figura 8, página 10 da DIUPE 03/2021

Com relação as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo " *as glebas de matrícula nº 32.156, 32.159 28.160 estão completamente inseridas na Zona A, a gleba dematrícula nº 30.855 está parcialmente sobre as Zona A e Zona B e as glebas de matrículas 25.848, 26.475 e155.314 estão sobre as Zona A, Zona B e Zona Verde*" , como pode ser visto na figura 28 abaixo.

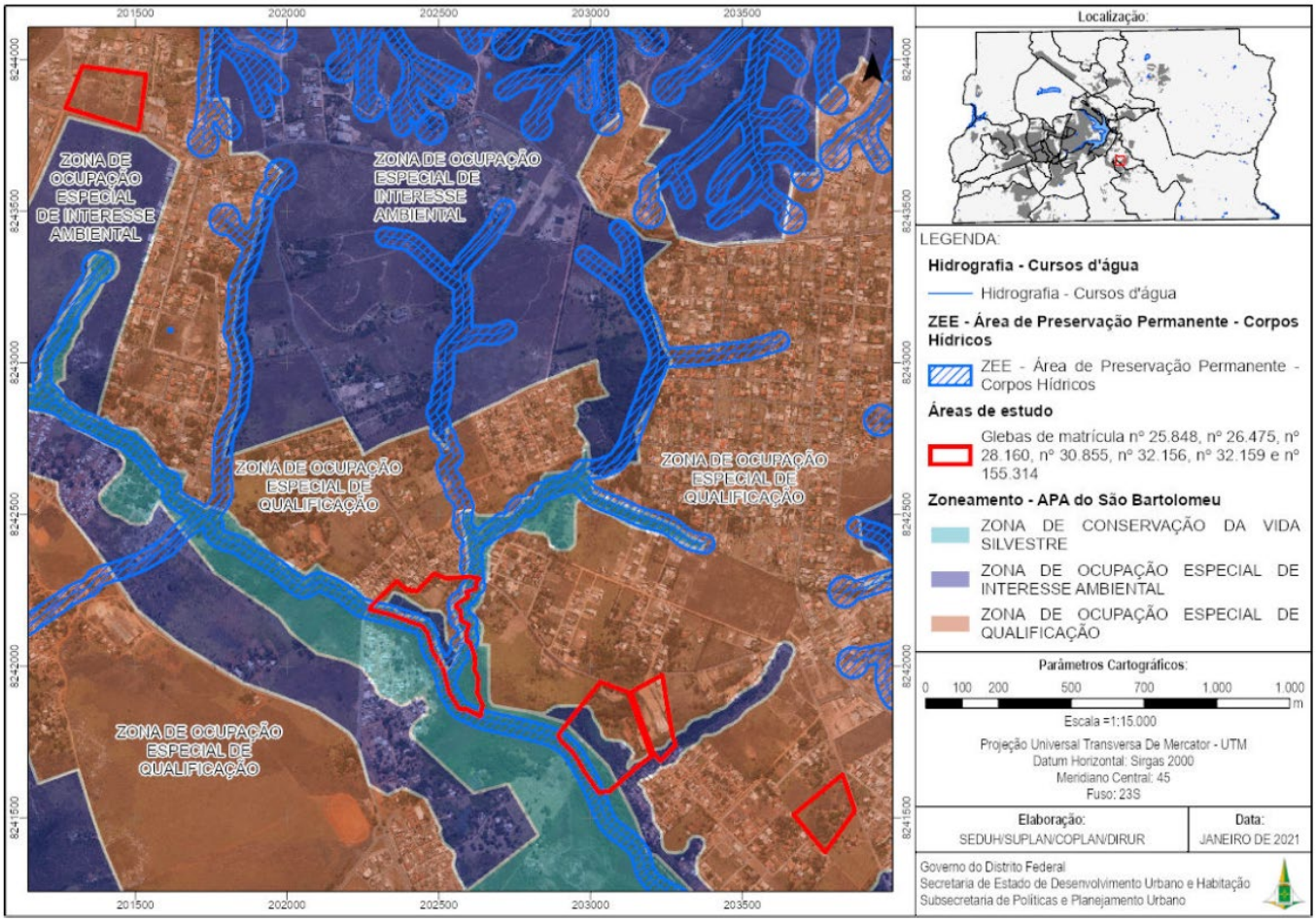

Figura 28: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 4 da SPITI no Zoneamento da APA do São Bartolomeu, na área de abrangência da DIUPE 03/2021. Fonte: figura 7, página 09 da DIUPE 03/2021

A tabela constante da figura 28 abaixo apresenta os Usos do Solo permitidos em cada Zona inserida nas poligonais de projeto e apresenta, também, os Parâmetros de Ocupação do solo nos lotes a serem propostos, especialmente aqueles referentes ao Coeficiente de Aproveitamento, Altura máximo das edificações e Taxa de Permeailidade mínima nos lotes.

ZONA	USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico (*)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (**) (***)
ZONA A	RO 1	1,0	1,2	15,5	22,5	-
	RO 2					
	RO 3					
	CSIIR 1	1,0	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1,0	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	CSII 3					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA B	RO 1	1,0	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1,0	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1,0	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

(*) 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.
Observação:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

Figura 28: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por Zona. Fonte: Tabela 1, página 12 da DIUPE 03/2021

Na Poligonal 4 da SPITI são propostos os usos CSII 2 e Inst-EP, conforme descrito no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas - item 7.4 desse MDE.

Como já relatado na descrição da DIUR 01/2019, da mesma forma na DIUPE 03/2021 a altura das edificações está condicionada à cota topográfica onde os lotes estão inseridos. Os lotes situados abaixo da cota 980m estão limitados a 22,5 metros de altura e aqueles situados acima da cota 980m estão limitados a 15,5 metros de altura. Como informado, é importante considerar que "admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio".

Na figura 29 abaixo verifica-se que a superfície da Poligonal 4 está situada integralmente em cotas topográficas abaixo de 980 metros.

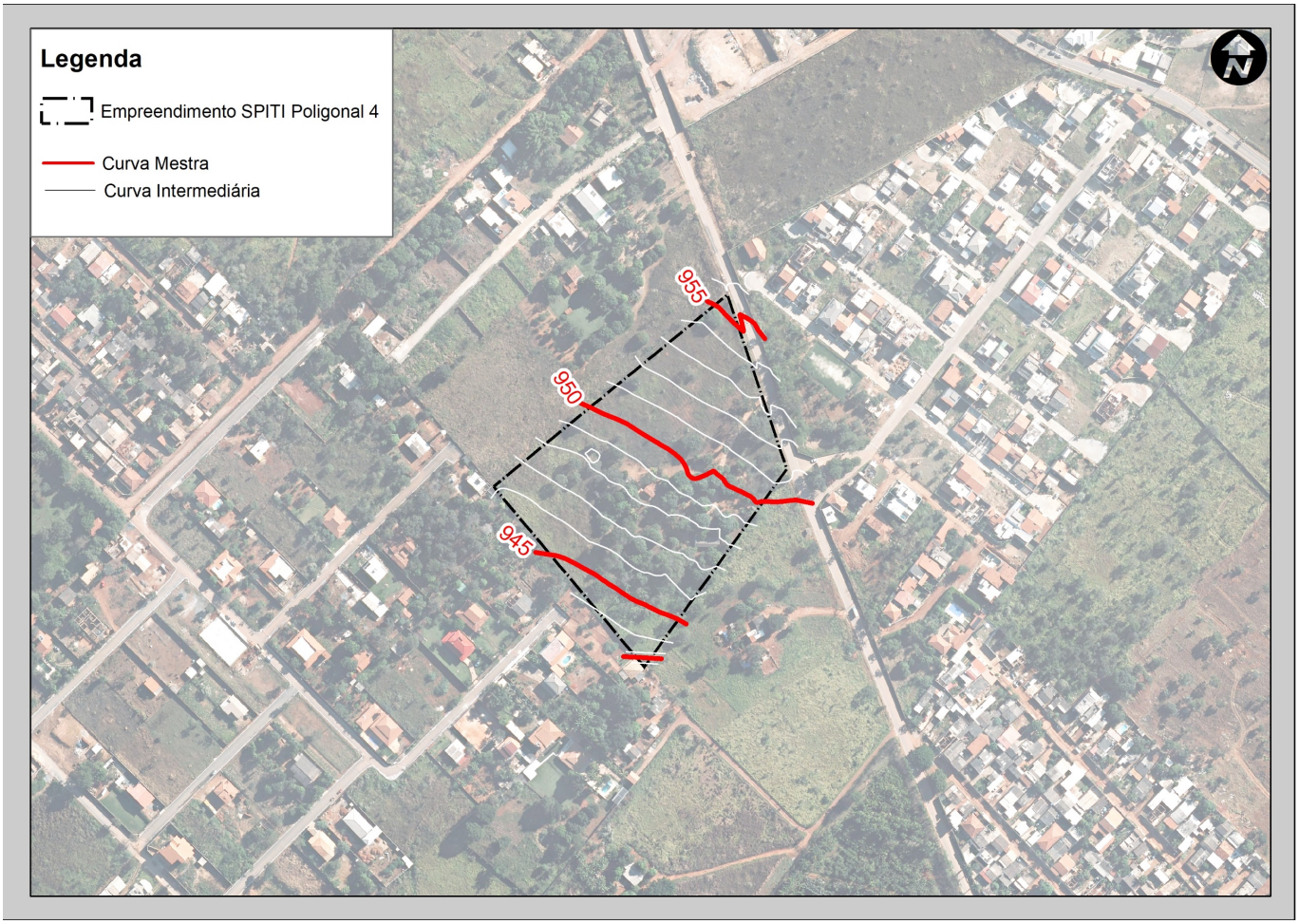

Figura 29 – Altimetria da Poligonal 4 da SPITI. Fonte: ARIA 2021.

Com relação a Densidade populacional prevista na DIUPE 03/2021, é apresentada na tabela constante da figura 30 abaixo, o limite máximo de 1.098 habitantes para o somatório de todas as poligonais de Projeto.

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Baixa	15 a 50 hab. por ha	21,96	329	1.098

Figura 30 – Densidade populacional em todas as Glebas da SPITI. Fonte: Tabela 2, página 14 da DIUPE 03/2021

Conforme descrito no item 5.5 da DIUPE o balanço de densidade pode ser aplicado o para a área de estudo, conforme o parágrafo único do art.39 do PDOT: "*Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variardentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor dodesenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor dereferência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais*".

Com relação às Diretrizes para as Áreas Publicas, os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP definidos na DIUPE-03/2020 estão discriminados na tabela constante da figura 31 abaixo e são desfinidos, em concordância com o PDOT/2009.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	**15%**

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

Figura 31 – Tabela com parâmetros para Equipamentos Públicos, Urbanos e Espaço Livre de Uso Público. Fonte: Tabela 3, página 14 da DIUPE 03/2021

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

A proposta de parcelamento do empreendimento denominado SPITI envolve 4 poligonais de trabalho que são planejados de forma conjunta no território. O presente MDE descreve especificamente a proposta de parcelamento da **Polgional 4**. Deve ficar claro, porém, que sempre que necessário serão feitas referências às outras poligonais, de maneira a possibilitar a plena compreensão da proposta urbanística desenvolvida e o atendimento de todos os parâmetros ambientais e urbanísticos elencados anteriormente.

A localização das 4 poligonais de trabalho, especialmente a Poligonal 4 da SPITI, situada no trecho central da Região do Jardim Botânico, possibilita ao Projeto contribuir de maneira efetiva para a costura do tecido urbano e para a melhoria da qualidade do espaço no local, atendendo aos objetivos do planejamento do PDOT/09. Assim, as soluções adotadas no projeto têm por base uma concepção espacial mais ampla, que ultrapassa os limites da poligonal de trabalho e abrangem o Jardim Botânico como um todo.

7.1 USOS E ATIVIDADES

A concepção dos usos e ocupações dos lotes propostos no parcelamento da Poligonal 4 da Gleba SPITI está diretamente vinculada à hierarquia viária, descrita mais adiante. Como já relatado, o projeto em tela foi concebido tendo por base a proposta constante das Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019 e Diretrizes Urbanísticas Específicas DIUPE 03/2021, que possibilitam a diversidade e complementaridade de usos do solo na área específica de cada uma das 4 Poligonais.

O foco central é facilitar as condições de acesso e mobilidade entre as atividades urbanas, melhorar as relações de custo/benefício dos investimentos em infraestrutura urbana e, também, promover atividades que gerem emprego e renda nas próprias Regiões Administrativas.

O parcelamento da Poligonal 4 da Gleba SPITI é proposto tendo por princípio básico o aproveitamento máximo da vocação do trecho na região onde se insere.

É proposta na Poligonal 4 a criação de 83 lotes com atividades comerciais e mais 03 lotes destinado aos equipamentos públicos, convivendo próximos, evitando assim a setorização. Tal solução objetiva complementar a presença quase exclusica de ocupações residenciais existentes nos demais loteamentos (regularizados on não) já implantados na vizinhança, aproveitando, assim, o potencial resultante da demanda existente por espaços que possam abrigar atividades complementares à residencial, das quais a região carece.

Os lotes parcelados têm, assim, uso CSII 2 e Inst EP, na Poligonal 4 da SPITI, conforme figura 32 abaixo. Tal solução espacial contribui positivamente para a autonomia da Região do Jardim Botânico, reduzindo a dependência em relação ao Plano Piloto e a outras Regiões Administrativas.

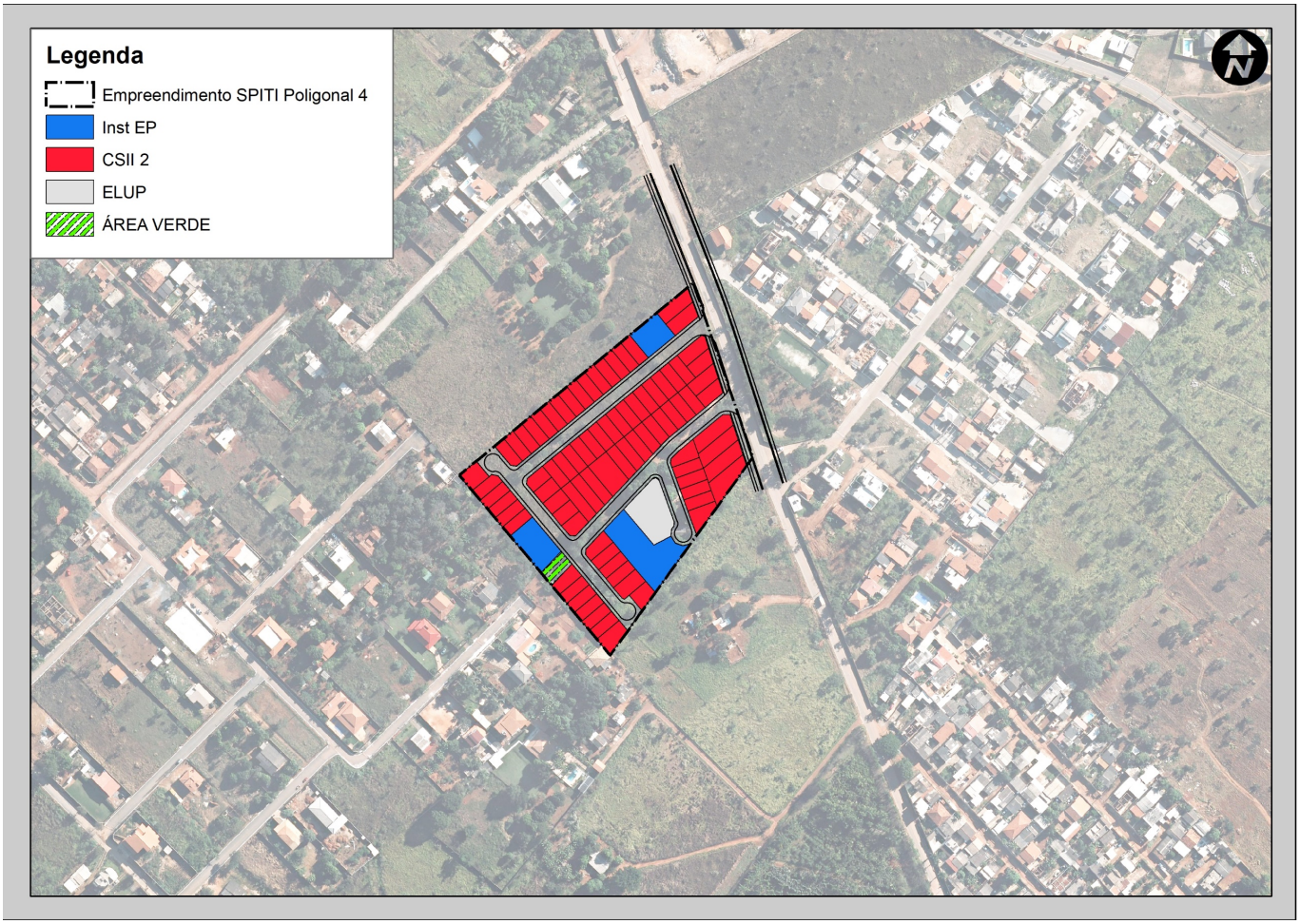

Figura 32 – Proposta do uso e ocupação dos lotes para a área de trabalho. Fonte: ARIA 2021

O parcelamento da Poligonal 4 da Gleba SPITI é composto por:

- 83 lotes de uso CSII 2 com áreas variando de 160,000m2 a 364,632m2 ;
- 03 lotes de uso Inst-EP - com áreas variando de 483,138m2 a 1.329,911m2;

A classificação dos usos foi definida de acordo com a tabela padrão para classificação de usos e atividades para o Distrito Federal, aprovada pelo Decreto no 37.966/2017 e com a LC n°948/2019 (LUOS-DF).

7.2 ENDEREÇAMENTO

O sistema de endereçamento da Poligonal 4 do parcelamento denominado SPITI adota a solução que determina um nome para cada via e um número para cada lote situado às margens das referidas vias, conforme representado no EPU. No desenvolvimento do Projeto Executivo de Urbanismo o referido endereçamento constará do Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI (a ser apresentado como ANEXO I)

Na Poligonal 4, a Via de Circulação adota o nome de Avenida Taboquinha. As demais vias, classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança do tipo 2, recebem a denominação de “Rua” e o nome, provisório, é uma letra em ordem alfabética de “A” até “C” que futuramente deverá ser substituída por um nome definitivo para cada uma delas.

A sequência de numeração dos lotes adota o princípio de ordem crescente, sempre a partir do início da via (em direção ao fim da via), com os números ímpares destinados ao lotes situados à direita da via e os números pares destinados ao lotes situados à esquerda da mesma via. A sequência numérica, em cada uma das vias, começa com o número “1” e, para cada lote subsequente, é acrescido uma unidade.

No caso da a Via de Circulação (Avenida Taboquinha), os lotes propostos na poligonal 3 recebem a numeração de 401 a 419, de forma a reservar numerações inferiores para lotes que possam vir a ser criados ao longo da via, entre o seu ponto de início e o parcelamento em tela.Ver figura 33 abaixo.

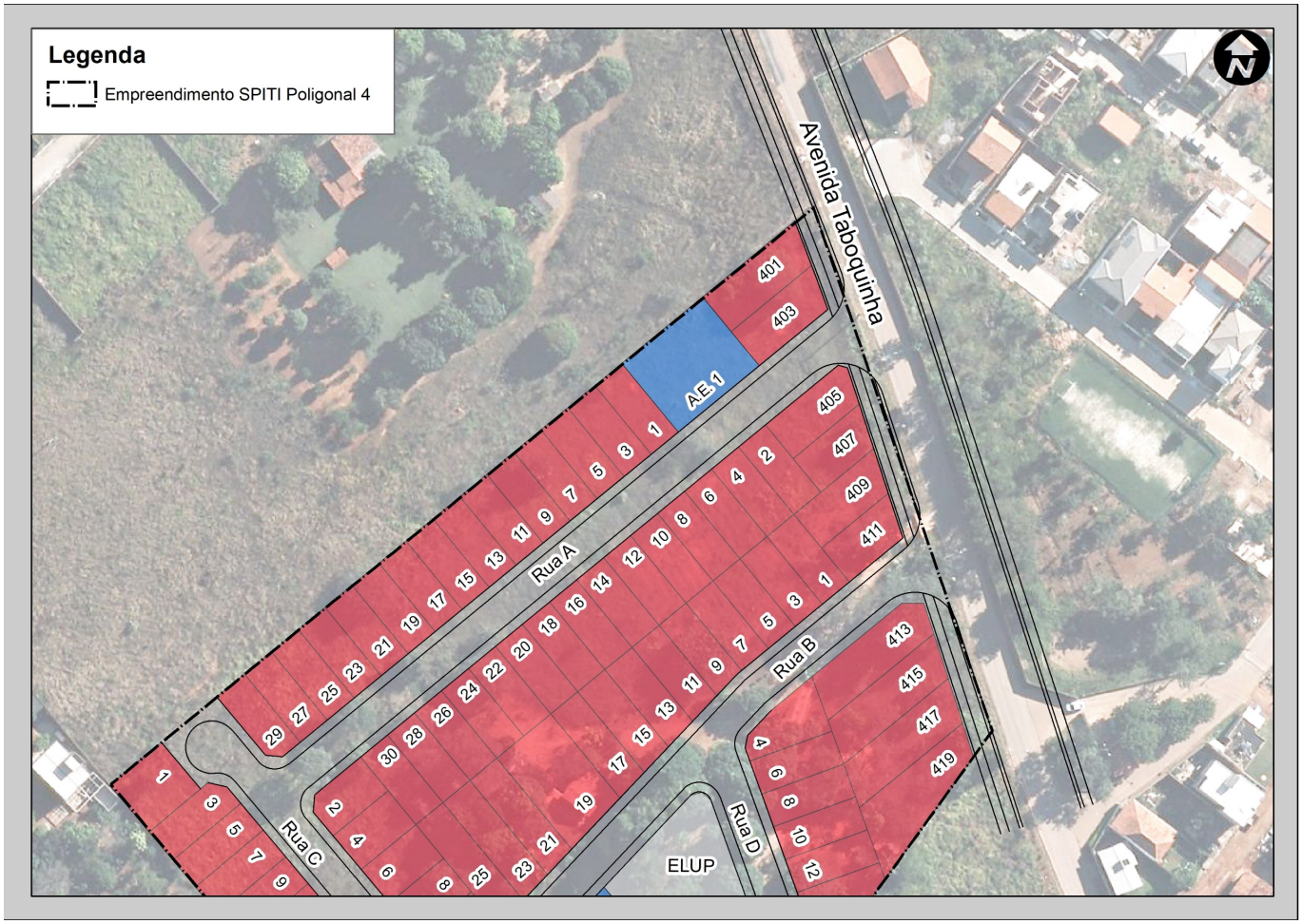

Figura 33 – Exemplificação do sistema de endereçamento proposto . Fonte: ARIA 2021

7.3. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS:

Tabela 3. Quadro de áreas da Poligonal 4 do parcelamento da Gleba SPITI

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**25.638,949**	**100,00%**
II. Área Não Passível de Parcelamento	**0,0**	**0,00%**
a. RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural	0,0	0,00%
III. Área Passível de parcelamento: I – II.a	**25.638,949**	**100,00%**

Tabela 4. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas da Poligonal 4 do parcelamento da Gleba SPITI

DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		**25.638,949**	**100,00%**
1. Unidades imobiliárias			
a. CSII 2	83	15.227,361	59,39%
b. Inst-EP	3	2.464,973	9,61%
TOTAL	**86**	**17.692,334**	**69,01%**
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		901,305	3,52%
3. Sistemas de Circulação		7.045,310	27,48%
4. Áreas Verdes (áreas remanescentes)		0,0	0,00%
Total		**7.946,615**	**30,99%**
Inst-EP + ELUP: 1b +2		**3.366,278**	**13,13%**
Área Pública: 1b+2+3+4		**10.411,588**	**40,61%**

É importante considerar, como já informado, que a Gleba do Projeto Urbanístico denominado SPITI é configurada por 04 poligonais, não contíguas no território, compostas por 07 matrículas diferentes. Assim, as áreas e percentuais dos usos constantes da tabela acima apresentam parte dos valores correspondes ao Empreendimento como um todo.

Dessa forma os valores apresentados acima devem ser observados em perspectiva, especialmente as Áreas Passiveis de Parcelamento e as Áreas Públicas, visto que, os "valores reais" do Empreendimento como um todo só podem ser obtidos por meio do somatório das áreas e percentuais das 04 poligonais que configuram a Gleba. As tabelas abaixo apresentam os Quadros Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas das 4 poligonais do empreendimento SPITI conjuntamente

Informamos de antemão que todos os percentuais resultantes dos dados apresentados nesse item 7.3 atendem ao que determinam as Diretrizes Urbanísticas Específicas e a legislação urbanística vigente, em especial o estabelecido e regulado pela LC n° 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012.

Tabela 5. Quadro de áreas das 4 Poligonais que configuram a Gleba SPITI

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**217.224,127**	**100,00%**
II. Área Não Passível de Parcelamento	**66.899,768**	**30,80%**
a. RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural	66.899,768	30,80%
III. Área Passível de parcelamento: I – II.a	**150.324,359**	**69.20%**

Tabela 6 Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas das 4 Poligonais que configuram a Gleba SPITI

DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		**150.324.359**	**100,00%**
1. Unidades imobiliárias			
a. CSII 2	207	57.248,627	38,08%
b. CSIIR 2 NO	1	30.185,230	20,08%
c. Inst EP	8	7.523,908	5,01%
TOTAL	**216**	**94.957,765**	**63,17%**
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		24.573,454	16,35%
3. Sistemas de Circulação		30.793.140	20,48%
4. Áreas Verdes (áreas remanescentes)		0	0.0%
Total		**55.366,594**	**36,83%**
Inst-EP + ELUP: 1c +2		**32.097,362**	**21,35%**
Área Pública (2): 1c+2+3+4		**62.890,502**	**41,84%**

7.4 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e ELUP

As DIUR 01/2019 e DIUPE 03/2021 estabelecem que o percentual de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público – ELUP e equipamentos públicos – EPC e EPU. No somatório das 4 poligonais da Gleba SPITI, deve atingir, no mínimo, 15% da área passível de parcelamento da gleba.

Na DIUPE 03/2021, mais especificamente, é determinado que o percentual de Equipamento Público é de 5% e o de ELUP é de 10%.

Como já informado na apresentação do presente MDE, o Projeto Urbanístico foi desenvolvido para as 4 poligonais da Gleba de parcelamento como um todo, conforme autorizado pelo Parecer Técnico nº605/2020 – SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR.

Dessa forma o cálculo de proporcionalidade das áreas dos lotes destinados aos Equipamentos Públicos – Inst-EP e aos Espaços Livres de Uso Público – ELUP consideram a área de cada uma das poligonais individualmente mas, principalmente, o somatório das poligonais que compõem a gleba do empreendimento como um todo.

Na Poligonal 4 da Gleba é destinada 01 área para os espaços livres de uso público - ELUP que ao todo perfaz 0,090 hectares e corresponde a 3,515% da área parcelável da referida Poligonal 4.

Na mesma Poligonal 4 são destinados 03 lotes para o uso Inst-EP (Equipamento Público), com áreas de 0,133ha para EPC e 0,114ha para EPU. Correspondem, respectivamente, a 5,187% e 4,427% da área parcelável da referida poligonal (vide Figura 34).

Com relação às demais Poligonais da Gleba da SPITI:

- Na Poligonal 1 da Gleba são destinadas 02 áreas para os espaços livres de uso público - ELUP que ao todo perfazem 0,331 hectares e correspondem a 8.686% da área parcelável (da referida Poligonal 1). Ainda na Poligonal 1 da Gleba é destinado 01 lote para o uso Inst-EP (Equipamento Público), com área de 0,050ha. Corresponde a 1,314% da área parcelável da referida poligonal.
- Na Poligonal 2 da Gleba SPITI é destinada 01 área para os espaços livres de uso público - ELUP que, ao todo, perfaz 1,423 hectares e corresponde a 53,641% da área parcelável (da referida Poligonal 2). Proporcionalmente, a maior concentração de áreas públicas na forma de ELUP na Poligonal 2 se justifica em função da preservação da maior quantidade possível de área com cobertura vegetal natural na poligonal, dado o fato de ser uma área com maior sensibilidade ambiental. As áreas destinadas aos ELUPs estão localizadas nas áreas próximas às APPs de córrego, contíguas à RPPN, de forma a ampliar as faixas dos conectores verdes. Ainda na Poligonal 2 é destinado 01 lote para o uso

Inst-EP (Equipamento Público), com áreas de 0,047ha que corresponde a 1,76% da área parcelável da referida poligonal

- Na Poligonal 3 da Gleba SPITI são destinadas 02 áreas para os espaços livres de uso público - ELUP que, ao todo, perfazem 0,614 hectares e correspondem a 10,215% da área parcelável (da referida Poligonal 3). Ainda na Poligonal 3 são destinados 03 lotes para o uso Inst-EP (Equipamento Público), com áreas de 0,343ha para EPC e 0,66ha para EPU. Correspondem, respectivamente, a 5,073% e 1,106% da área parcelável da referida poligonal.

Assim, o somatório total das áreas públicas (ELUP + EPC + EPU), para as 04 poligonais da Gleba da SPITI, soma 3,210 hectares, correspondendo a 21,352% da área parcelável total (das referidas 04 poligonais), cujo somatório abrange o total de 15,032ha. Vale alertar que o percentual de Inst-EP soma 5,005% e o percentual de ELUP soma 16,347%, atendendo ao que determinam as Diretrizes Urbanísticas Específicas e a legislação urbanística vigente, em especial o estabelecido e regulado pela LC n° 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012.

Tabela 7: Cálculo para equipamentos Públicos das 04 Poligonais do parcelamento da Gleba SPITI

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA **POLIGONAL 1** DA GLEBA					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	3,807	3,807	0,000	15,000%	0,000%
EPU			0,050		1,314%
ELUP			0,331		8,686%
Total	3,807	3,807	0,381	15,000%	10,000%

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA **POLIGONAL 2** DA GLEBA					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	6,914	2,652	0,000	15,000%	0,000%
EPU			0,047		1,760%
ELUP			1,423		53,641%
Total	6,914	2,652	1,469	15,000%	55,401%

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA **POLIGONAL 3** DA GLEBA					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	8,438	6,009	0,343	15,000%	5,703%
EPU			0,066		1,106%
ELUP			0,614		10,215%
Total	8,438	6,009	1,023	15,000%	17,025%

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA **POLIGONAL 4** DA GLEBA					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	2,564	2,564	0,133	15,000%	5,187%
EPU			0,114		4,427%
ELUP			0,090		3,515%
Total	2,564	2,564	0,337	15,000%	13,130%

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA GLEBA **GERAL**					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	21,722	15,032	0,476	15,000%	3,165%
EPU			0,277		1,841%
ELUP			2,457		16,347%
Total	21,722	15,032	3,210	15,000%	21,352%

A figura a seguir mostra os lotes de uso Inst-EP e áreas de ELUP propostos na Poligonal 4.

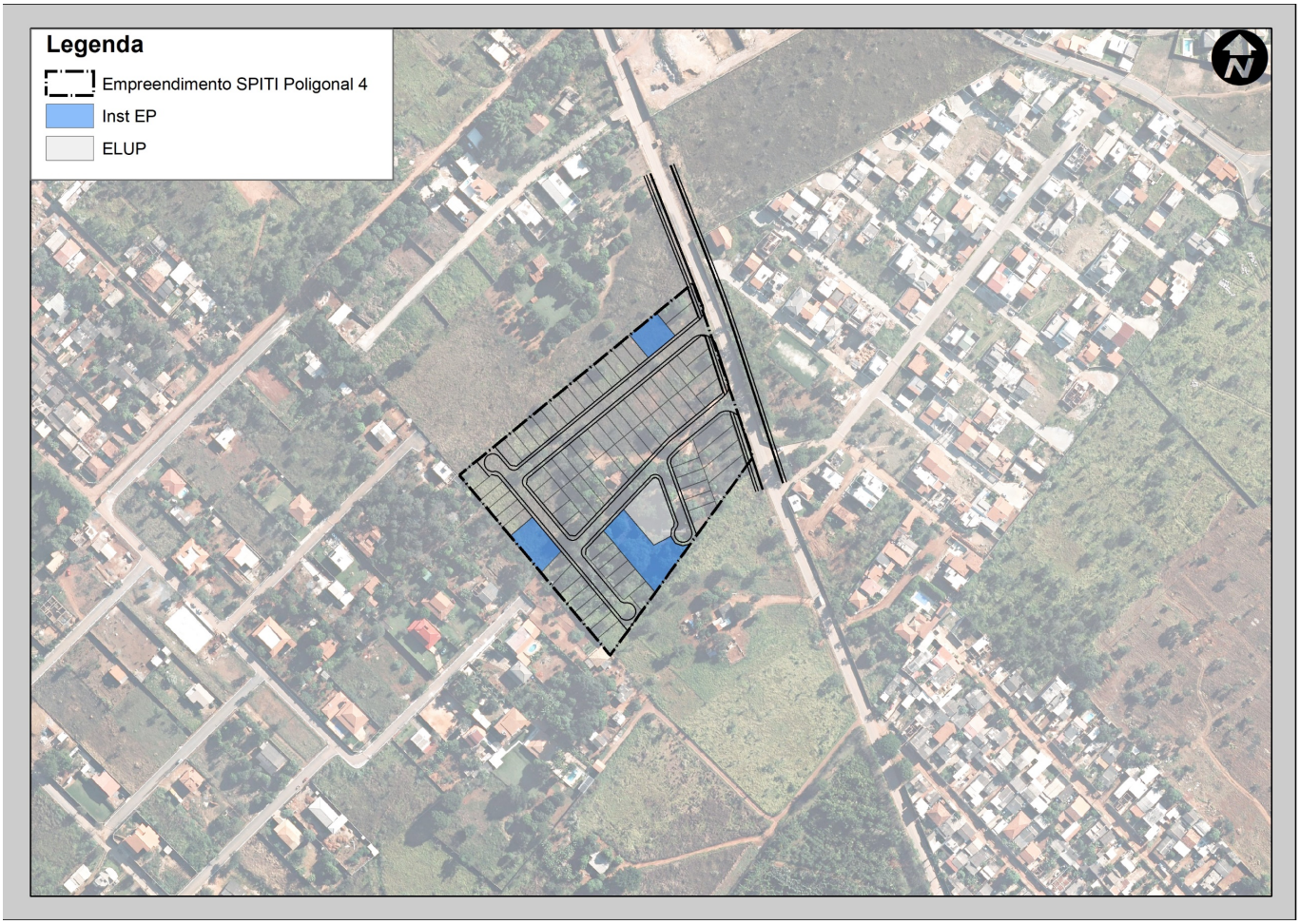

Figura 34 – Localização do lote destinado ao uso Inst-EP e de áreas destinadas a EPU e ELUPs na Poligonal 1 da Gleba do Empreendimento SPITI. Fonte: ARIA 2021

O lote Inst-EP de tamanho maior, está destinado a um Equipamento Público Comunitário – EPC, cuja destinação específica será definida oportunamente pela SEDUH. Ele foi proposto vinculado diretamente ao ELUP, visando melhor aproveitamento dessas áreas públicas pelos visitantes e trabalhadores da vizinhança.

Os lotes de uso Inst-EP propostos na Poligonal 4 são destinados às infraestruturas dos sistemas de abastecimento de água e de drenagem pluvial, conforme concepções elaboradas para o projeto: um lote na porção noroeste, para SAS e um lote na porção sul para estruturas de amortecimento de vazão de drenagem pluvial.

7.5 DENSIDADE

Para o cálculo da densidade será considerado que: o somatório das áreas das 4 poligonais que configuram a Gleba SPITI que abrange 21,722ha; todas a poligonais estão inseridas em zonas classificadas pelo PDOT como de média densidade; e será adotada a média de 3,3 moradores por

domicilio, de acordo com o índice PDAD/CODEPLAN 2015 fornecido para a Região Administrativa do Jardim Botânico – RAXXVII.

Vale lembrar, como já informado na apresentação do presente MDE-EP, o que determina o Parecer Técnico nº605/2020 – SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR emitido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH que, em resposta ao requerimento id.40205579, "*não vê óbice no tratamento das propriedades como um único projeto*". Da mesma forma a DIUPE 03/2021, emitida em 18 de janeiro de 2021, informa em seu item 1.4.1.1 que o Projeto será desenvolvido "*de forma conjunta (...), de modo a tratar o loteamento e/ou condomínio urbanístico como uma única poligonal de projeto*".

Assim, para o cálculo de Habitantes foi utilizada a área total da gleba de 21,722 hectares e o número de domicílios de 329 unidades, resultando a densidade média na gleba de 50,00 hab/ha, calculada conforme tabela a seguir. Assim a densidade calculada atende ao que determina o PDOT em seu artigo 39º.

Tabela 08: Cálculo de Densidade

USO	Nº DE LOTES	Nº. DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
CSIIR 2 NO	1	329	1086
TOTAL	**1**	**329**	**1086**
População = 329 domicílios x 3,3 hab Densidade = 1086 hab / 21,722 ha = **50 hab/ha**			

A população flutuante estimada nas 04 poligonais da Gleba é de, aproximadamente, 1000 pessoas.

Vale alertar que todas as unidades imobiliárias residenciais serão implantadas na Poligonal 1 da Gleba da SPITI, por meio do uso CSIIR 2 NO, em função de ser essa poligonal aquela que apresenta maior vocação para as atividades residenciais. Nas demais poligonais do Empreendimento são propostas áreas destinada as atividades comerciais mistas na forma do Uso do Solo CSII 2, conforme serão apresentadas nos MDEs e EPRs que complementar as informações aqui apresentadas referentes á SPITI.

7.6 PERMEABILIDADE

Tabela 9. Quadro de permeabilidade do parcelamento da Poligonal 1 da Gleba do Empreendimento denominado SPITI

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	**25.638,949**	**100,00%**
a. RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural	0,00	0,00%
b. Inst-EP	492,995	1,92%
c. ELUP	721,044	2,81%
d. Outras Áreas Verdes	0,00	0,00%
e. Área Permeável Lotes	2.284,104	8,91%
ii. Área Permeável do Parcelamento	**3.498,143**	**13,34%**

(*) Para esta definição, considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: % permeabilidade + %ocupação + 10% (ex.:calçadas do entorno da edificação e acessos, etc.) = 100%

Considerando que a Gleba do Estudo Preliminar do Projeto Urbanistico denominado SPITI é configurada por 04 poligonais não contíguas no território, as áreas permeáveis constantes da tabela acima apresentam parte dos valores correspondes ao Empreendimento como um todo.

Assim os valores apresentados acima devem ser observados em perspectiva, visto que os "valores reais" do Empreendimento como um todo só podem ser obtidos por meio do somatório das áreas e percentuais das 04 poligonais que configuram a Gleba.

A tabela abaixo apresenta os Quadros Síntese das Áreas Permeáveis das 4 poligonais do Empreendimento SPITI conjuntamente.

Tabela 10 Quadro de permeabilidade das 4 Poligonais do parcelamento da Gleba do Empreendimento denominado SPITI

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	**217.224,127**	**100,00%**
a. RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural	66.899,768	30,80%
b. Inst-EP	1504,782	0,69%
c. ELUP	19.658,763	9,05%
d. Outras Áreas Verdes	0,00	0,00%
f. Área Permeável Lotes	13.115,079	6,04%
ii. Área Permeável do Parcelamento	**101178,391**	**46,58%**

(*) Para esta definição, considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: % permeabilidade + % ocupação + 10% (ex.:calçadas do entorno da edificação e acessos, etc.) = 100%

7.7 RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL - RPPN

A proposta de parcelamento da Gleba do Empreendimento denominado SPITI envolve a criação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN dentro do perímetro de parcelamento do solo das Poligonais 2 e 3. Nas Poligonais 1 e 4 da Gleba do Empreendimento, porém, não há criação de RPPN.

No cómputo geral das 04 poligonais do Empreedimento a RPPN abrange uma área de 6,689 hectares, que corresponde a 30,08% do somotório das 04 poligonais da Gleba. As informações referentes as áreas de RPPN serão detalhadas nos respectivos MDEs das Poligonais 2 e 3.

7.8 SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário concebido tem por base a proposta constante das Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019 e DIUPE 03/2021, que estabelece uma malha urbana de circulação de veículos e pessoas de forma a melhorar a integração do tecido urbano da área.

No desenvolvimento do Projeto Urbanístico foram consideradas também as determinações da Nota Técnica n°02/2015 DAUeb/SUAT – Diretrizes para o Sistema Viário – Novos Parcelamentos, de 01 de outubro de 2015, que trata sobre a "*classificação das vias de acordo com o contexto urbano e definição de diretrizes gerais para planejamento do sistema viário em novos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos*" e o Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que "*regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências*".

O objetivo central é facilitar as condições de acesso, de mobilidade urbana, e de infraestrutura de transporte coletivo na região como um todo.

A concepção geral do sistema viário tem como elementos principais as Vias de Atividades (Avenida do Sol no trecho situado junto da poligonal 1 e Avenida Taboquinha no trecho situado junto da poligonal 2) e Via de Circulação (denominada de Avenida Itaipú), visto que são essas vias que possibilitam a conexão das áreas parceladas entre si e, também, a conexão delas e do Jardim Botânico com a DF-001, que é o principal eixo viário de ligação com as demais RAs do DF, bem como, com áreas centrais da cidade de São Sebastião.

Como já relatado, no planejamento apresentado na DIUR 01/2019 e na DIUPE 03/2021 as vias Avenida do Sol e Avenida Taboquiha assumem o papel de vias estruturantes no sistema. Assim, no trecho em que as referidas vias margeiam as 04 poligonais de trabalho, que configuram a Gleba SPITI, são adotados dimensionamentos que já preveem a ampliação e requalificação das suas caixas viárias atuais. Tais soluções têm por objetivo melhorar as condições de mobilidade na região por meio de uma infraestrutura viária que possibilite o deslocamento de veículos, transporte coletivo, ciclistas e pedestres ao longo de todos os trechos das referidas vias.

Vale alertar que, em função dos limites restritos de cada uma das 04 poligonais de trabalho, a ampliação e requalificação das referidas vias depende do ajuste dos limites das poligonais de várias outras Glebas existentes no trecho.

No caso específico da **Poligonal 4** da Gleba do Empreendimento SPITI, o presente Estudo Preliminar de Urbanismo já destina o espaço necessário para a ampliação e requalificação da caixa viária da referida Via de Circulação configurada no trecho pela Via de Acesso a São Sebastião, ora denominada Avenida Taboquinha.

No interior da Poligonal 4 da Gleba SPITI são propostos, também, outros conectores viários complementares aos eixos principais. Assumem o perfil de Vias de Circulação de Vizinhança Tipo 2, classificados como “Zona 30”, cujo objetivo é atender apenas ao fluxo interno do parcelamento aqui apresentado.

Mesmo conectanto o interior do parcelamento às vias externas à área de trabalho, o baixo volume de tráfego possibilita que as vias internas da Poligonal 2 sejam classificadas como “Zona 30”, com soluções de desenho urbano que reduzam a velocidade de circulação dos veículos motorizados, privilegiando os pedestres e trazendo maior segurança para os frequentadores do local.

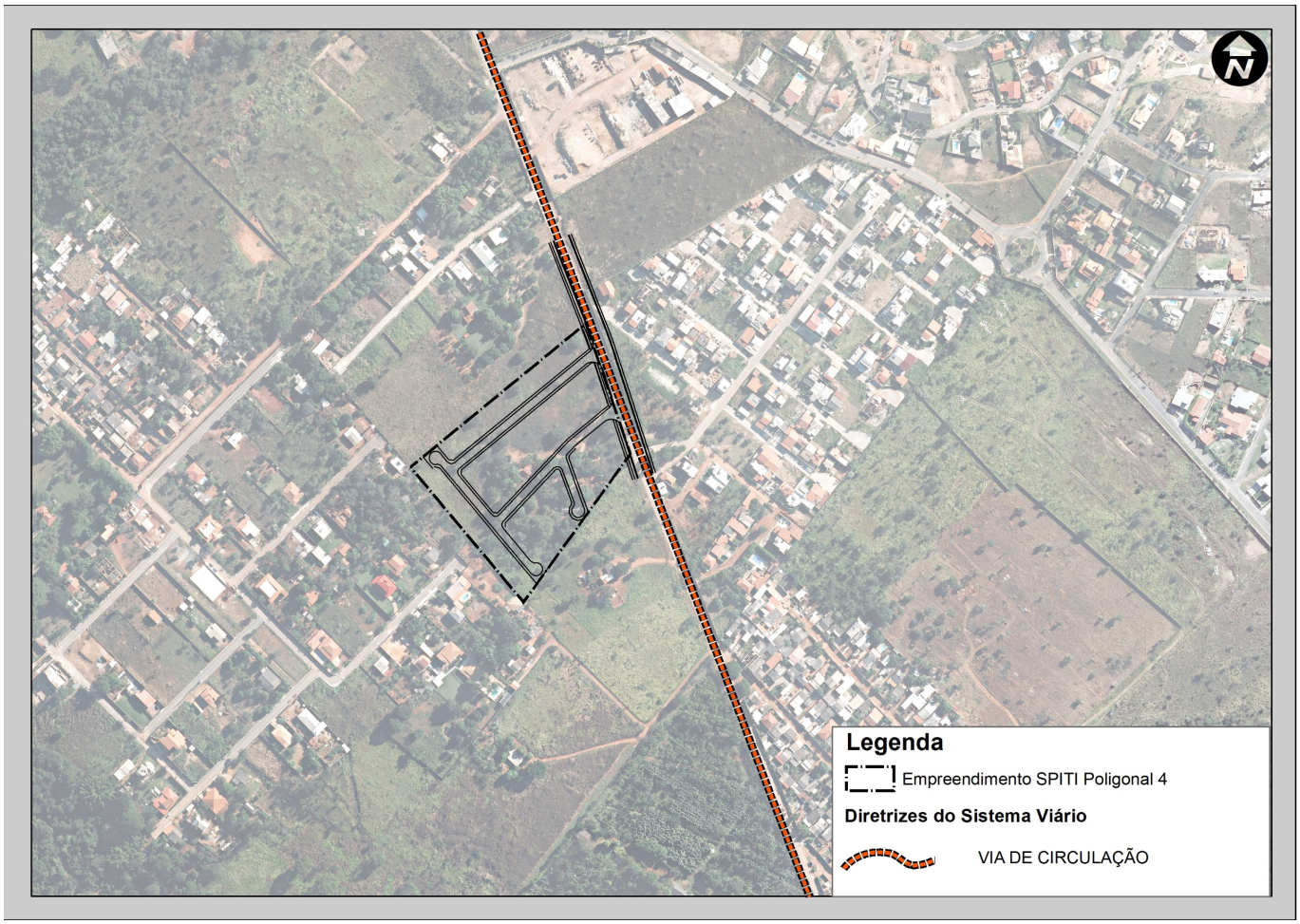

Figura 34 – Diagrama Conceitual do sistema viário proposto para a Poligonal 4. Fonte: ARIA, 2021

O traçado viário proposto para o sistema viário da Poligonal 4 do Empreendimento SPITI atende integralmente o que determinam as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019, a DIUPE 03/2021, o Decreto nº38.047/17 e a Nota Técnica n°02/2015 DAUeb/SUAT.

O perfil das vias propostas no parcelamento apresentam as configurações descritas abaixo.

Na Via de Circulação, denominada de Avenida Taboquinha, a configuração é marcada por pista dupla de 7 metros cada, com duas faixas de rolamento de veículos de cada lado, sem canteiro central, calçada para pedestres dos dois lados da via, com 3,3 metros cada, e mais ciclovia em uma das laterais, com 2,5 metros, conforme demonstra a figura 35 abaixo. As dimensões desse trecho da via de circulação perfazem 23,1 metros de largura no total. A largura do canteiro central possibilita a implantação de um retorno, facilitando a conexão .

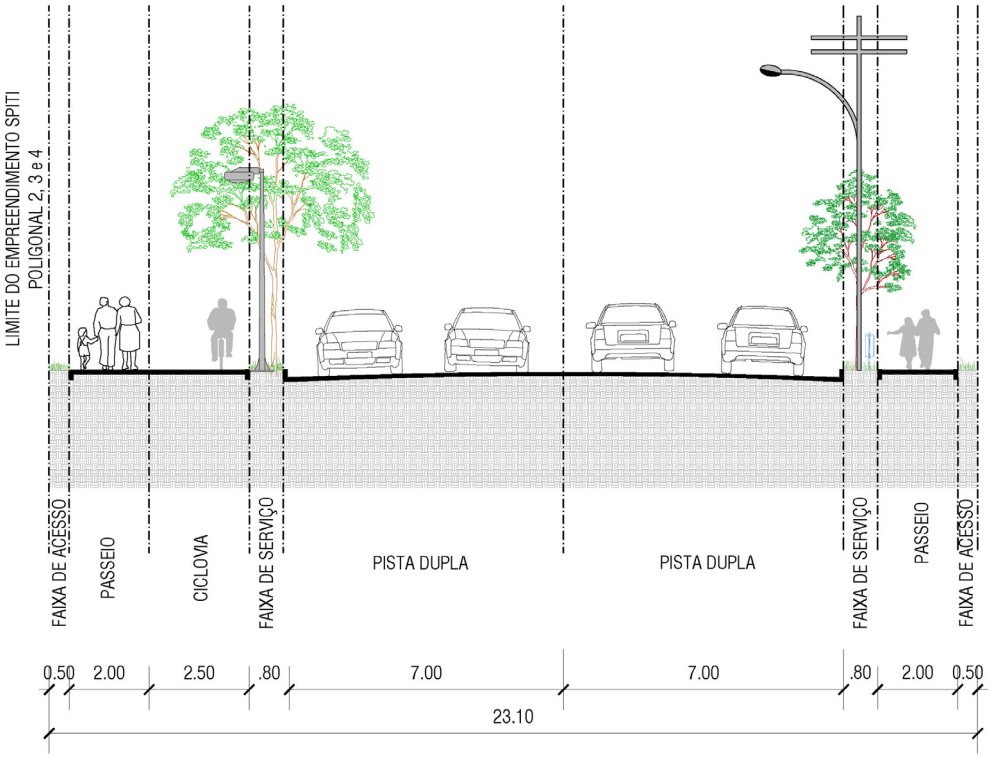

Figura 35 – Perfil da Via de Circulação configurada pela Avenida Taboquinha. Fonte: ARIA, 2021

Nas demais Vias de Circulação de Vizinhança do Tipo 2, que dão acesso aos lotes propostos, é proposta a tipologia de Zona 30, com calha viária de 7 metros, com 1 faixa de circulação de veículos em cada sentido e, para a circulação de pedestres, calçadas de 2,2 metros (passeio livre de 1,50m) em cada lado da via. A via tem largura total de 11,4 metros.

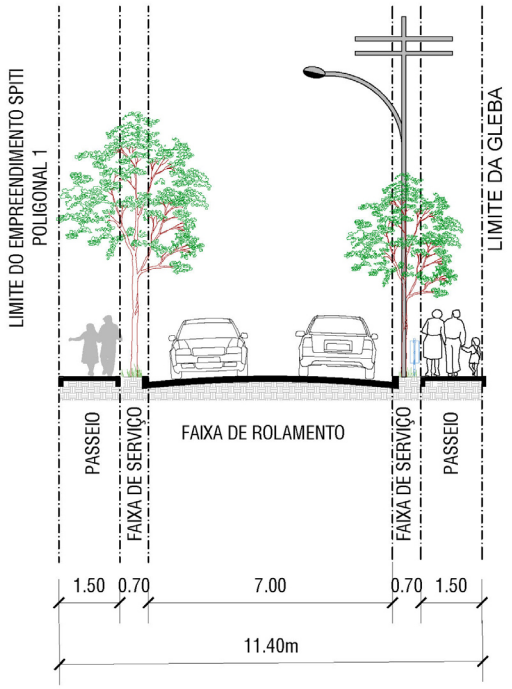

Figura 36: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança do Tipo 2 / Zona 30, correspondente às ruas “A”, “B”, e “C”. Fonte: ARIA, 2021.

A figura 37 apresenta o sistema cicloviário para a Poligonal 4. As ciclovias propostas no empreendimento como um todo estão vinculadas ao sistema de Vias de Atividades e Vias de Circulação já proposto para a região pelas Diretrizes Urbanísticas, cuja classificação pela Nota Técnica n°02/2015 prevê dimensionamento da calha viária que possibilita atender a esse modal de deslocamento de pessoas.

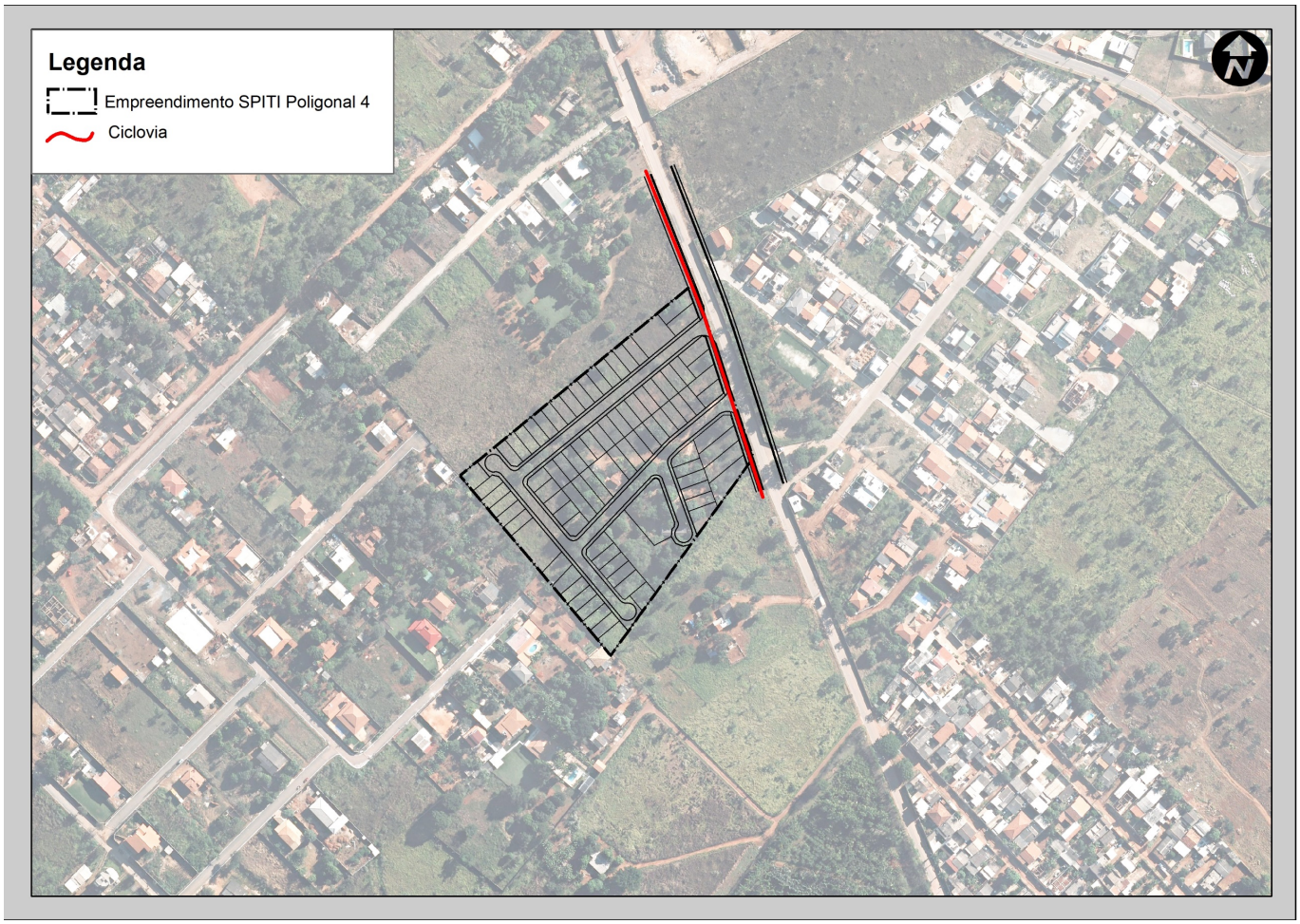

Figura 37 – Proposta do sistema de ciclovias para a área de trabalho. Fonte: Própria

8. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O projeto propõe, para a Poligonal 4 da Gleba SPITI, a criação de: 83 lotes de uso CSII 2 com áreas variando entre 160,000m² e 364,632m² e 03 lotes destinados ao uso Inst-EP (Equipamento Público) com áreas variando entre 483,138m2 e 1.329,911m2, de acordo com a classificação definida na LUOS-DF. Os parâmetros propostos para cada lote atendem as disposições da legislação incidente e são apresentados no quadro abaixo:

Quadro 01 – Parâmetros de ocupação

Anexo III - Quadro nºA - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico

UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 2 (1)	150<a≤700	1,0	2,0	75	15	15,50	-	-	-		proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
CSII 2 (1)	2000<a≤8000	1,0	2,0	75	15	22,50	-	3,00	3,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT MAX**	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	**AFR**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	**AFU**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	**AF LAT**	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	**AF OBS**	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	**COTA SOLEIRA**	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / NOME LOCALIDADE: JARDIM BOTÂNICO

(1) COTA SOLEIRA: será calculada para cada edificação em cada lote a partir do ponto médio do local aonde a referida edificação será implantada.

(2) EQUIPAMENTO PÚBLICO - UOS Inst EP: Para os lotes da UOS Inst EP, aplicam-se os parâmetros de ocupação do solo definidos no art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019, bem como as demais regras estabelecidas nessa Lei Complementar.

NOTAS GERAIS:

Quanto ao fechamento dos lotes do Empreendimento, os limites que confrontam com logradouros públicos terão 50% de permeabilidade visual como mínimo, exceto lotes Inst-EP. Nos restantes limites poderá ser implantado fechamento sem permeabilidade visual até a altura máxima de 3,00m.

Os demais parâmetros de ocupação dos lotes do Empreendimento constarão na NGB e poderão ser verificados nas correspondentes URB / MDE e NGB do Projeto de Urbanismo.

Os parâmetros de ocupação do solo para os lotes Inst-EP serão conforme definidos no art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e demais regras estabelecidas na mesma.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os parâmetros urbanísticos constantes deste MDE-EP são complementados pela NGB (a ser apresentada no Projeto URB) e pelo Código de Edificações do Distrito Federal, aprovado pela Lei nº. 6138/2018, regulamentada pelo Decreto Distrital n° 39.272/2018 e pela Lei Complemetar n°. 968 de 16 de janeiro de 2019.

Casos omissos e exceções serão tratados pelo órgão Gestor de Planejamento Urbano no qual se insere o parcelamento.

10.EQUIPE TÉCNICA

ESTUDO PRELIMINAR DE PARCELAMENTO: SPITI – Poligonal 4 Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII MDE e Planta Geral de Estudo Preliminar de Urbanismo		
	Categoria Profissional	**CAU**
José Jandson Cândido de Queiroz	Arquiteto e Urbanista	A20107-3
Geanina Picado Maykall	Arquiteta e Urbanista	A103534-7
Wanessa Santos Botelho de Andrade	Arquiteta e Urbanista	A132818-2

IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR

Governador do Distrito Federal - GDF

MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR

ALESSANDRA LEITE MARQUES

Coordenadora da Coordenação de Parcelamentos - COPAR