



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
REGIÃO DA DF-140

DIUPE 03/2016

Parcelamento: Matrícula 3.064 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 030.000.348/1997 (Mont'Alverne)

Interessado: Waldir Leôncio

Data: Janeiro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:

Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
SUTER/SEGETH

APROVO:

Thiago de Andrade
Secretário de Estado

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 3.064, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 204.000 m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados na Região Sul Sudeste, foi a DIUR 07/2013 (DF-140), a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

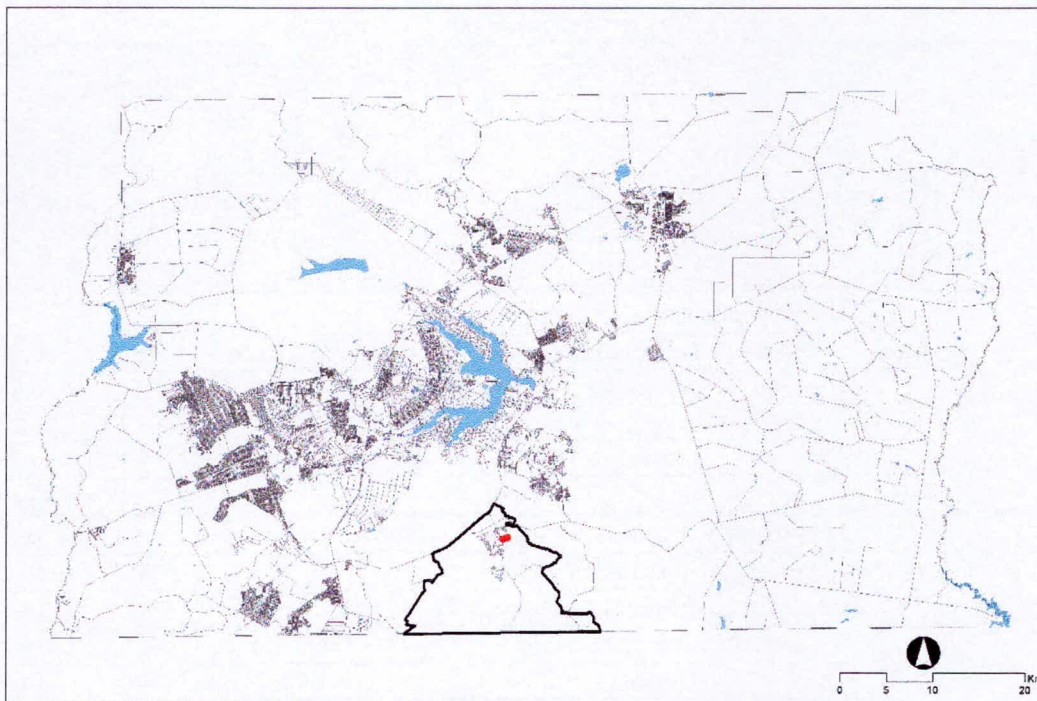


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO REGIÃO DF-140
DIUPE 03/2016 | Parcelamento: Matrícula 3.064 – 2º Ofício de Registro de Imóveis | Processo: 030.000.348/1997
Interessado: Waldir Leôncio
Janeiro de 2016

Localização: RA de São Sebastião - XIV Dimensão total da gleba: 20ha40a00ca
 Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Expansão e Qualificação
 Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B, Zona C e Zona DF-140
 Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central

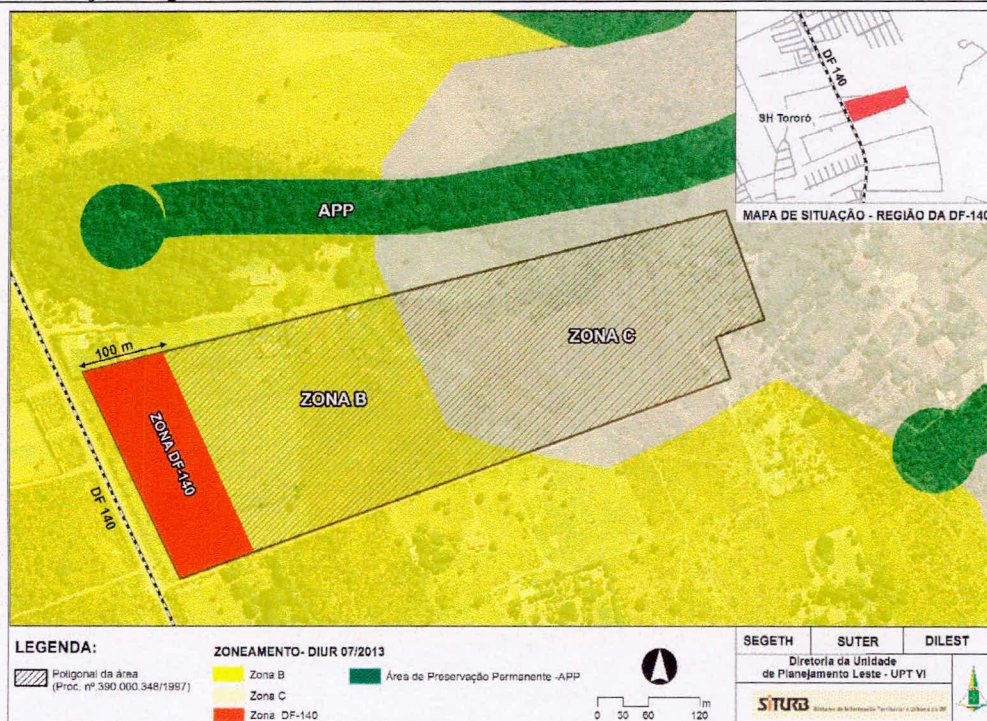


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

II – Diretrizes de Uso, Ocupação do Solo e Densidades (DIUR 07/2013)

QUADRO DO ZONEAMENTO DA GLEBA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE

ZONA	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)
Zona B	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1	-	10
	Residencial – Habitação Coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário	1	2	8	30,5
	Misto	1	2	8	30,5
	Industrial	1	2	-	30,5
Zona C	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1	-	10
	Residencial – Habitação Coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1	4	16
	Institucional ou Comunitário	1	1	4	16
	Misto	1	1	4	16
	Industrial	1	1	-	16

DF - 140	Residencial – Habitação Coletiva	1	2,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,5	8	30,5
	Institucional ou Comunitário (lote)	1	2,5	8	30,5
	Industrial	1	2,5	8	30,5
	Misto	1	2,5	8	30,5

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área é delimitada por três vias: **a rodovia DF-140, uma Via de Circulação de nível 2** que compõe o sistema viário estruturante da região Sul/Sudeste, estabelecido pela DIUR 07/2013, e outras duas vias classificadas de acordo com o contexto urbano como **Via de Circulação de Vizinhança 1 e Via de Circulação de Vizinhança 2**.

A **Via de Circulação Nível 2**, responsável por promover a articulação interna no tecido urbano e o acesso às diversas áreas, tem menor fluidez e ocupação menos concentrada e diversificada, que a via de circulação nível 1.

A **Via de Circulação de Vizinhança 1 e 2** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-07/2013.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas de 17 metros para a caixa da Via de Circulação de Vizinhança 1, 12 metros para caixa da via de circulação de vizinhança 2 e de 23 metros para a caixa da Via de Circulação Nível 2, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, ciclovitário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

Para a via que faz limite com a gleba, deverá ser previsto o afastamento necessário para fins de implantação da caixa da **Via de Circulação de Vizinhança 1**.

A delimitação da área a ser destinada na gleba para a implantação de vias adjacentes, indicadas nestas Diretrizes, bem como a sua inclusão no projeto de parcelamento, deve observar as seguintes orientações:

- O eixo da via adjacente deve coincidir com o eixo de via existente ou com o limite entre as glebas, dependendo da situação encontrada no local e detalhada em levantamento topográfico;
- O projeto do parcelamento deve conter o desenho das vias adjacentes a gleba, 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 parte da via 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.

[assinatura]

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 figura a seguir ilustra o traçado das Vias incidentes na gleba. O desenho das vias que cortam a gleba: **Via Circulação Nível 2, Vias de Circulação de Vizinhaça 1 e 2**, é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas na figura.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 572.000.002/ 2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN.**

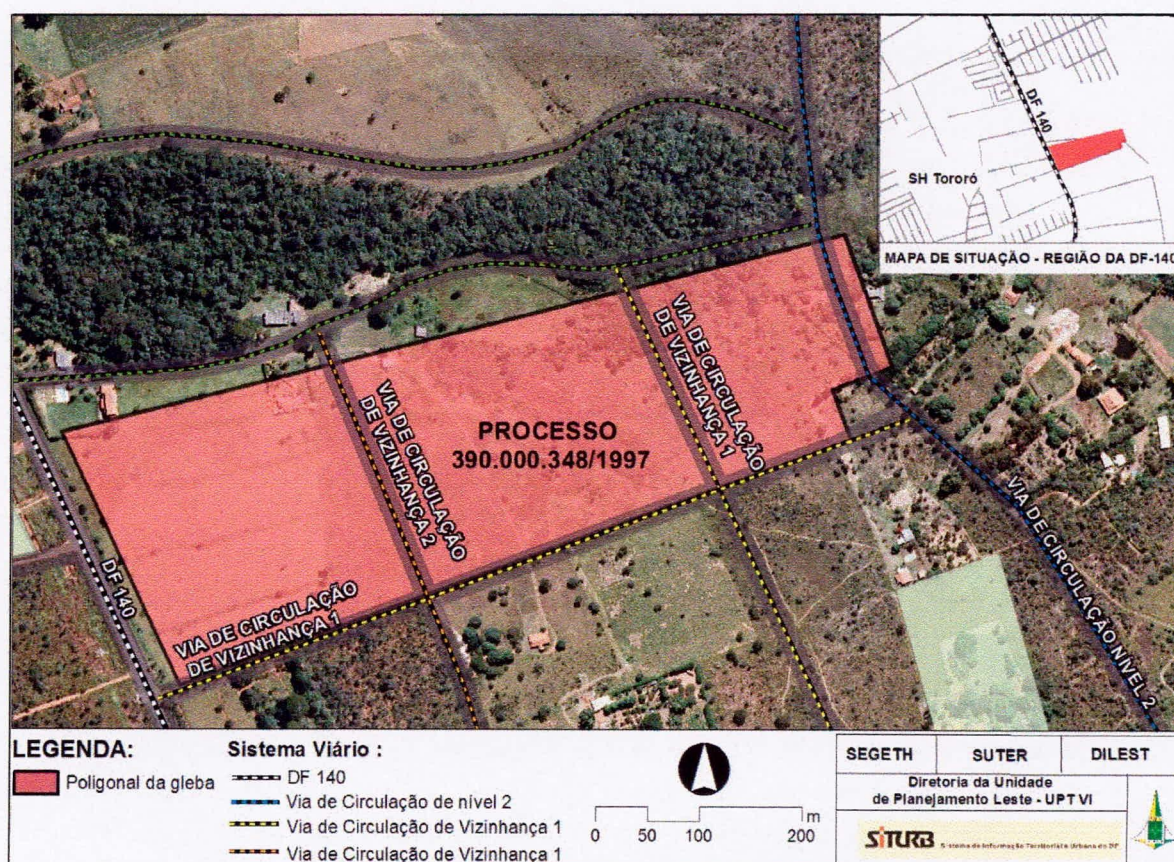


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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 na Região Sul Sudeste é de 15% (não computada área destinada ao sistema viário).

Por se encontrar nas Zonas B e C, 15% da área em questão deverão ser destinados à criação de ELUP – espaço livre de uso e domínio público, localizados nos limites da gleba, junto às vias lindeiras, com a intenção de constituir um “cinturão verde” de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente

sensíveis. Esse espaço deve ser integrado ao tecido urbano por meio de calçadas, ciclovias, vias 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.

O percentual de áreas para EPC, ELUP e EPU deverá ser calculado conforme quadro abaixo:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	3,5%	02 lotes sendo: • 01 lote com 2% e • 01 lote com 1,5%.
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,5%	
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
TOTAL	15%	1 lote

(*) 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 15% para áreas públicas.

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 a EPC, ELUP e EPU não foram computadas 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 deve ser consultada a DIUR 07/2013.

VI - Equipe Técnica

Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Luciana Santa Fé Dantas	Gerente III da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH