



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

DIUPE 04/2015

Parcelamento: Matrícula 12.547 (2º CRI)

Processo: 390.000.688/2011

Interessado: Beatriz Silva Nobre de Mattos

Data: Julho/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Raula Anderson
Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial VI - LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:

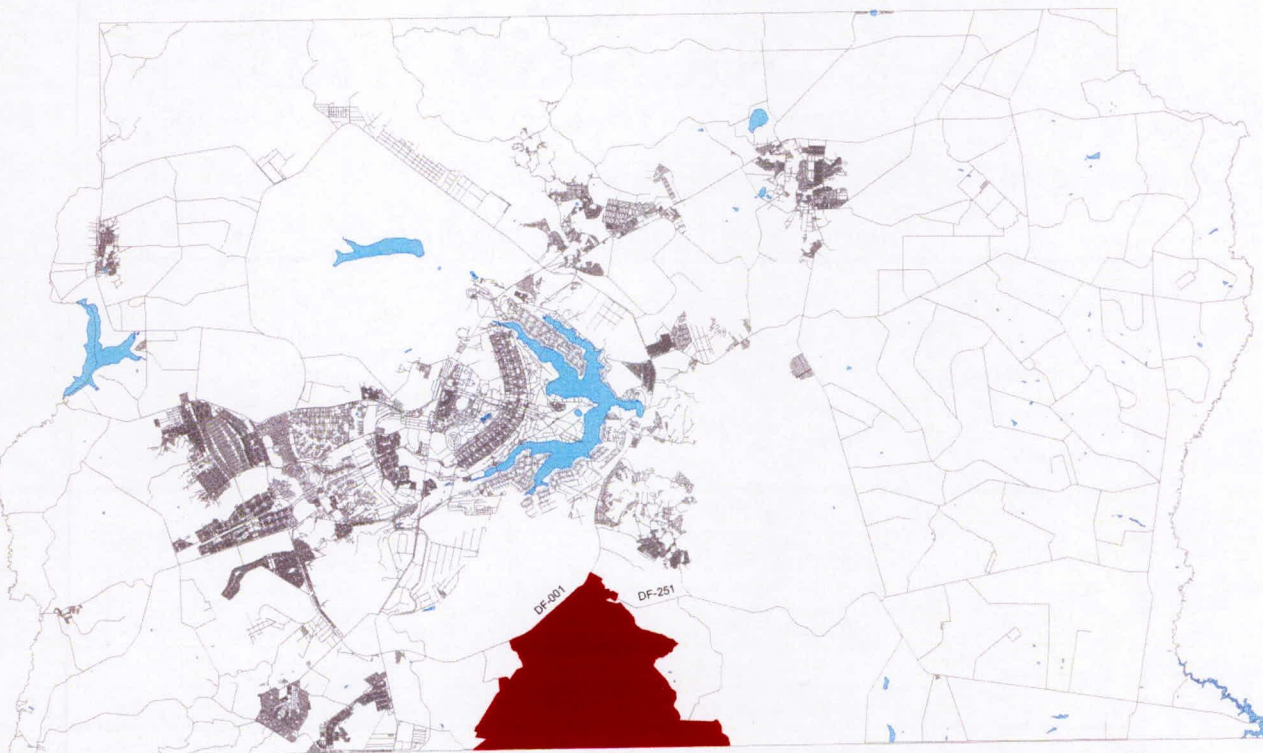
Valério Monte
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial
SUTER/SEGETH

APROVO:

Thiago de Andrade
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 12.547, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 20.227m2.

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 nessa DIUPE.



Mapa 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da área

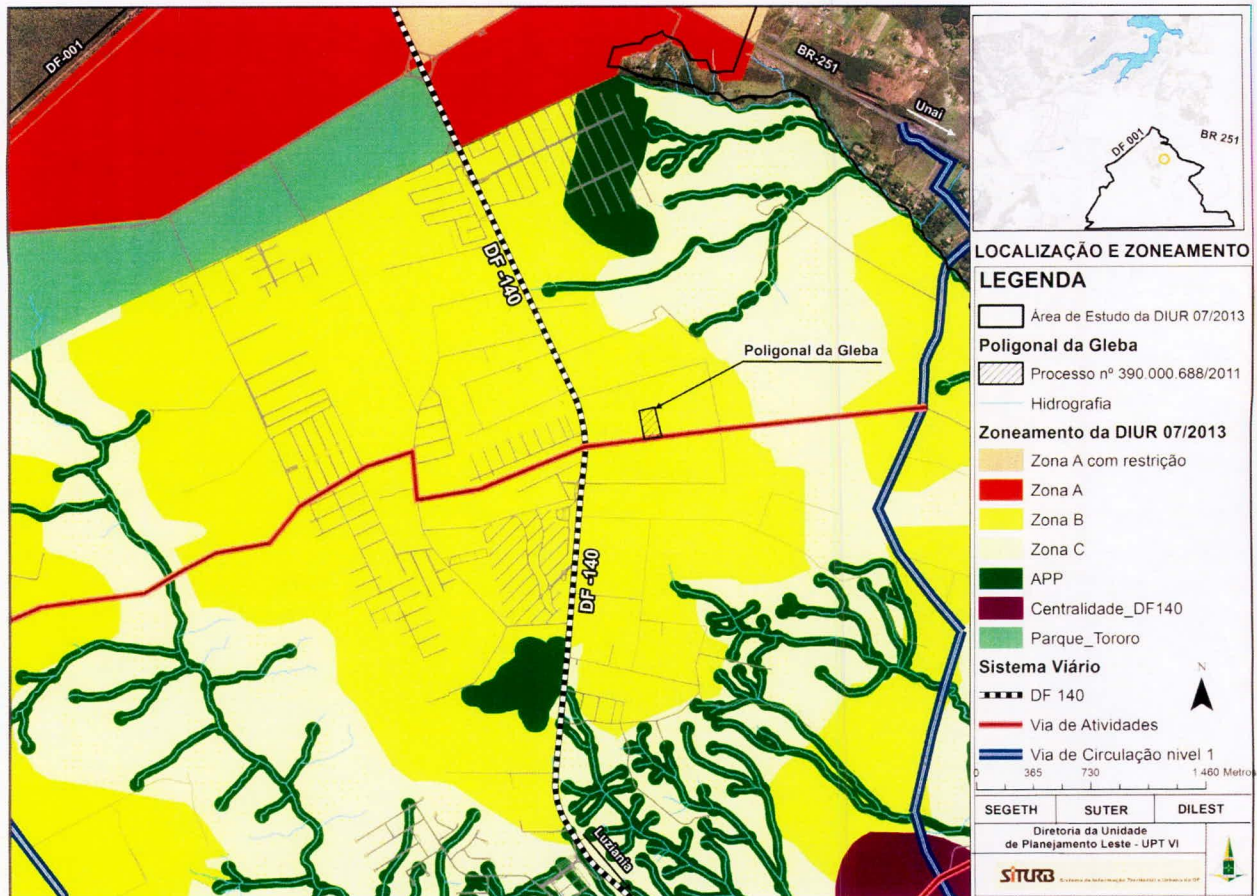
Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 02ha 02a 27ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Zona da Via de Atividades

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central



Mapa 02 – Localização da gleba e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

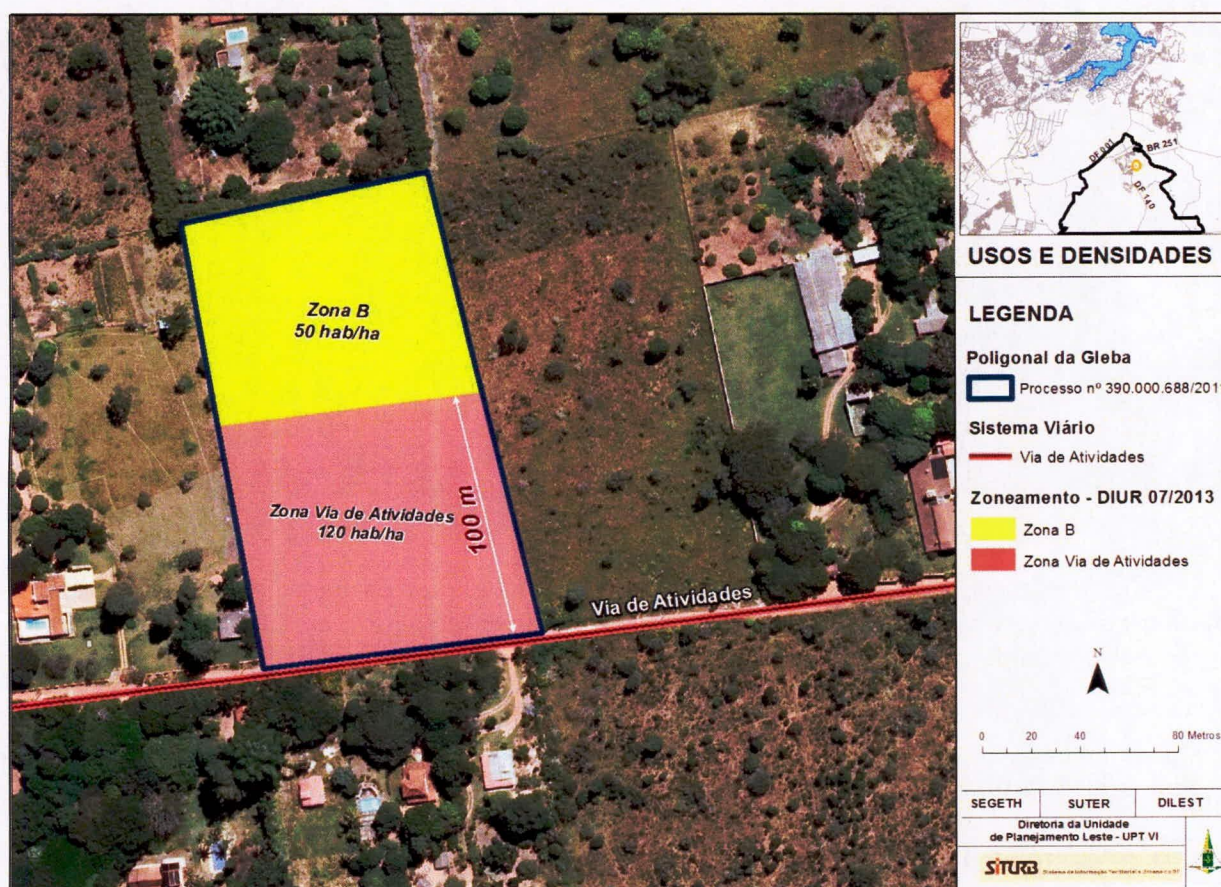
II – Diretrizes de Uso do Solo e Densidades (DIUR 07/2013)**QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA**

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
	Indústria de baixa incomodidade	1	2	-	30,5
Zona Via de Atividades (faixa 100m)	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	8	30,5
	Institucional ou Comunitário	1	3	8	30,5
	Misto	1	3	8	30,5
	Indústria de baixa incomodidade	1	3	8	30,5

O quadro abaixo representa os cálculos da distribuição das densidades das zonas incidentes na gleba e deve ser preenchido e indicado no documento do Memorial Justificativo que acompanha o Estudo Preliminar no processo de aprovação do parcelamento do solo, de acordo com orientações contidas na DIUR 07/2013.

MODELO DO QUADRO DE DENSIDADES PARA A GLEBA

ZONA	Área Parcelável (m2)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	Unidades Habitacionais-UH (máximo) (3,3 hab/domicílio)
Zona B		50 hab/ha		
Via de Atividades (faixa 100m)		120 hab/ha		
Total		--		



Mapa 03 – Densidades para a Gleba

III – Diretrizes para o Sistema Viário

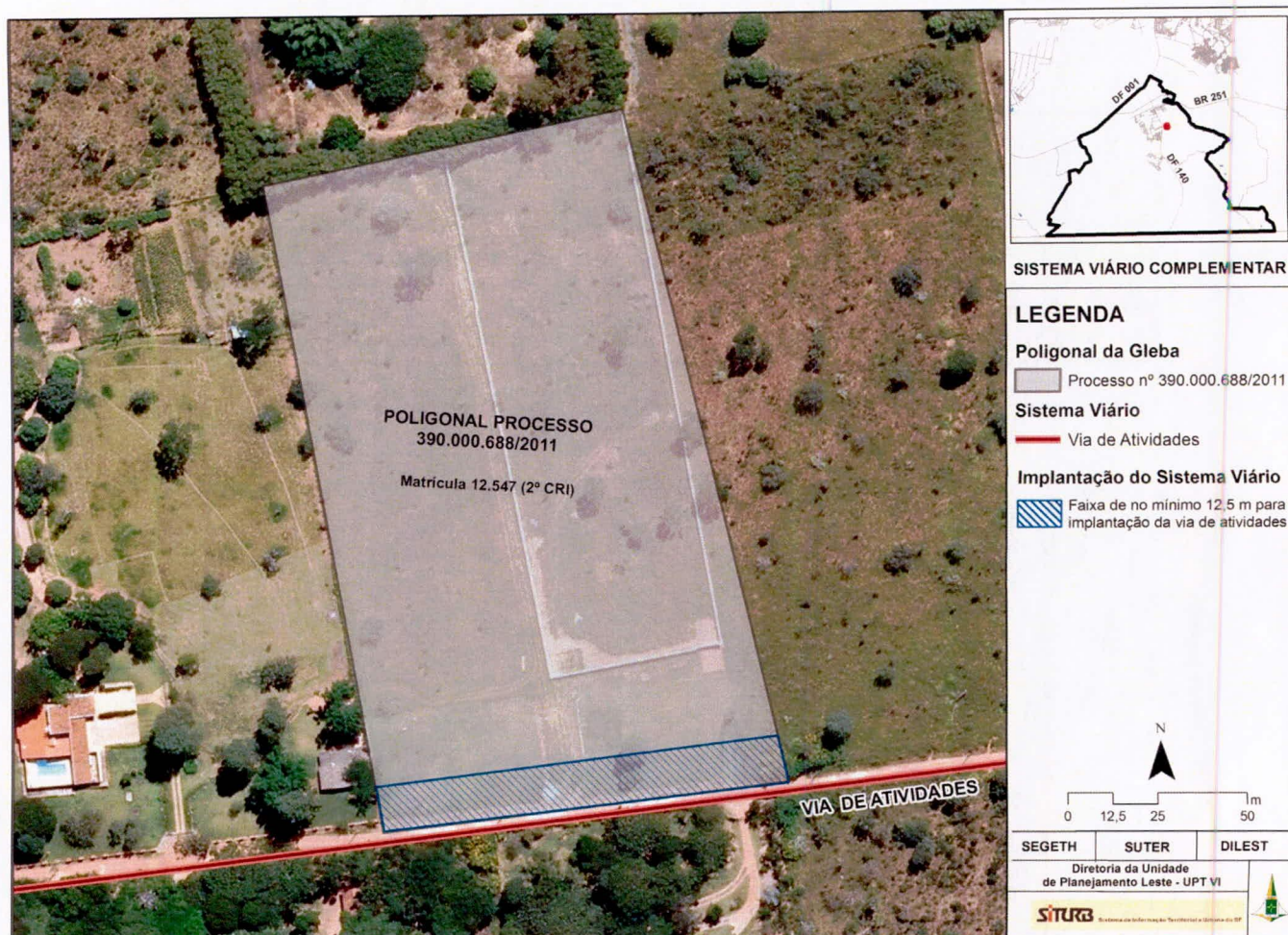
Conforme ilustrado no mapa 04, a poligonal da área de parcelamento é delimitada, ao sul, por uma via que compõe o planejamento do sistema viário estruturante da Região da DF-140, estabelecido pela DIUR07/2013, e é classificada como **Via de Atividades**.

Para o dimensionamento da via de atividades deverá ser adotada a largura mínima de **25 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.

Folha nº 77

Processo nº 390.000.688/2011

A **Via de Atividade** deve incentivar o comércio de bens, a prestação de serviços e o uso institucional no âmbito da região sul-sudeste, de forma a atender toda população residente. Neste caso, essa via conecta-se com a DF-140 e a Via de Circulação Nível 2.



Mapa 04 – Sistema Viário com interferência na gleba

No parcelamento deverá ser previsto afastamento de **12,5 metros** para fins de implantação da **Via de Atividades**, que corresponde à metade da largura mínima da via, e deverá ser considerado a partir do limite da poligonal da gleba, sendo de responsabilidade do parcelador a execução da metade incidente em sua gleba. (Mapa 04)

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.**

IV – Diretrizes para as 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 parcelamento 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	7,5	01 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	7,5	
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 15% para áreas públicas.

As áreas correspondentes ao **EPC**, **ELUP** e **EPU** deverão localizar-se, preferencialmente, 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 EPU, ELUP e EPC, não foi computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

V - Considerações Finais

1. No caso do 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 07/2013.

VI – Técnico Responsável

Marta Mondaini

Assessora da Diretoria
da UPT Leste - VI

DILEST - SUTER - SEGETH


Paula Anderson de Mattos Eustáquio
Diretora
DILEST/SUTER/SEGETH
Mat. 156.928-7

Folha nº	78
Processo nº	390.000.688/2013
Rubrica.	 Mat. 2689876