



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 04/2016

Parcelamento: Matrícula 26.240 e 26.433 - 2º
 Ofício de Registro de Imóveis
 Processo: 390.000.066/2012 (Residencial Desjardins)
 Interessado: COOPERBRAPA - Ltda
 Data: Janeiro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:
[assinatura]
 Paula Anderson de Matos
 Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI LESTE
 DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:
[assinatura]
 Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
 SUTER/SEGETH

APROVO:

[assinatura]
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 26.240 e 26.433, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 42.204,56 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.

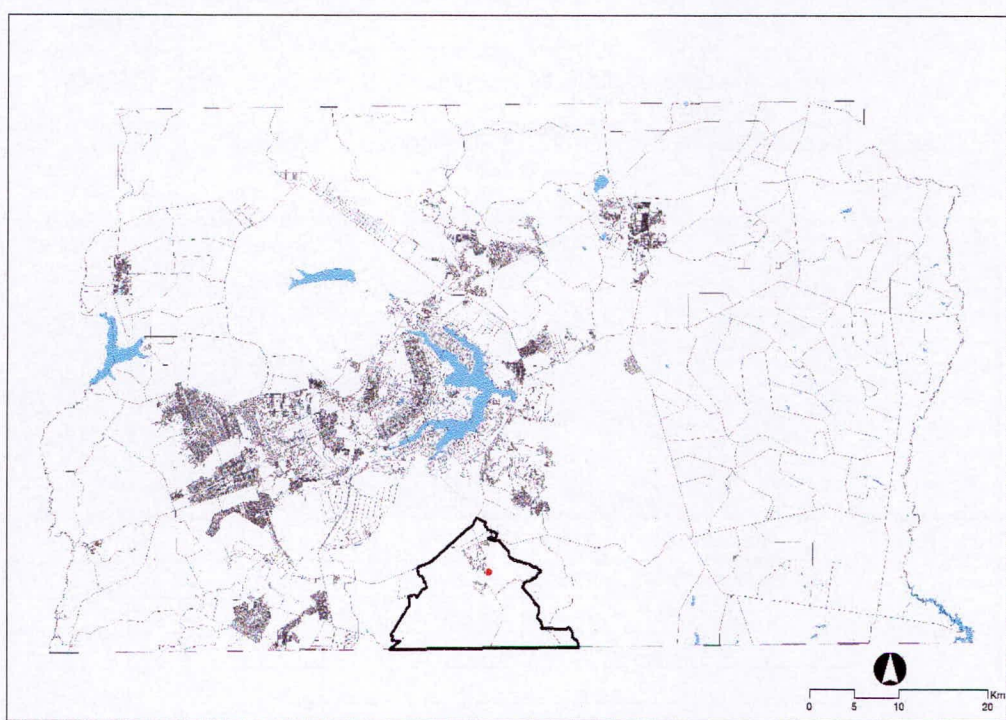


Figura 01 - Localização - Região Sul Sudeste

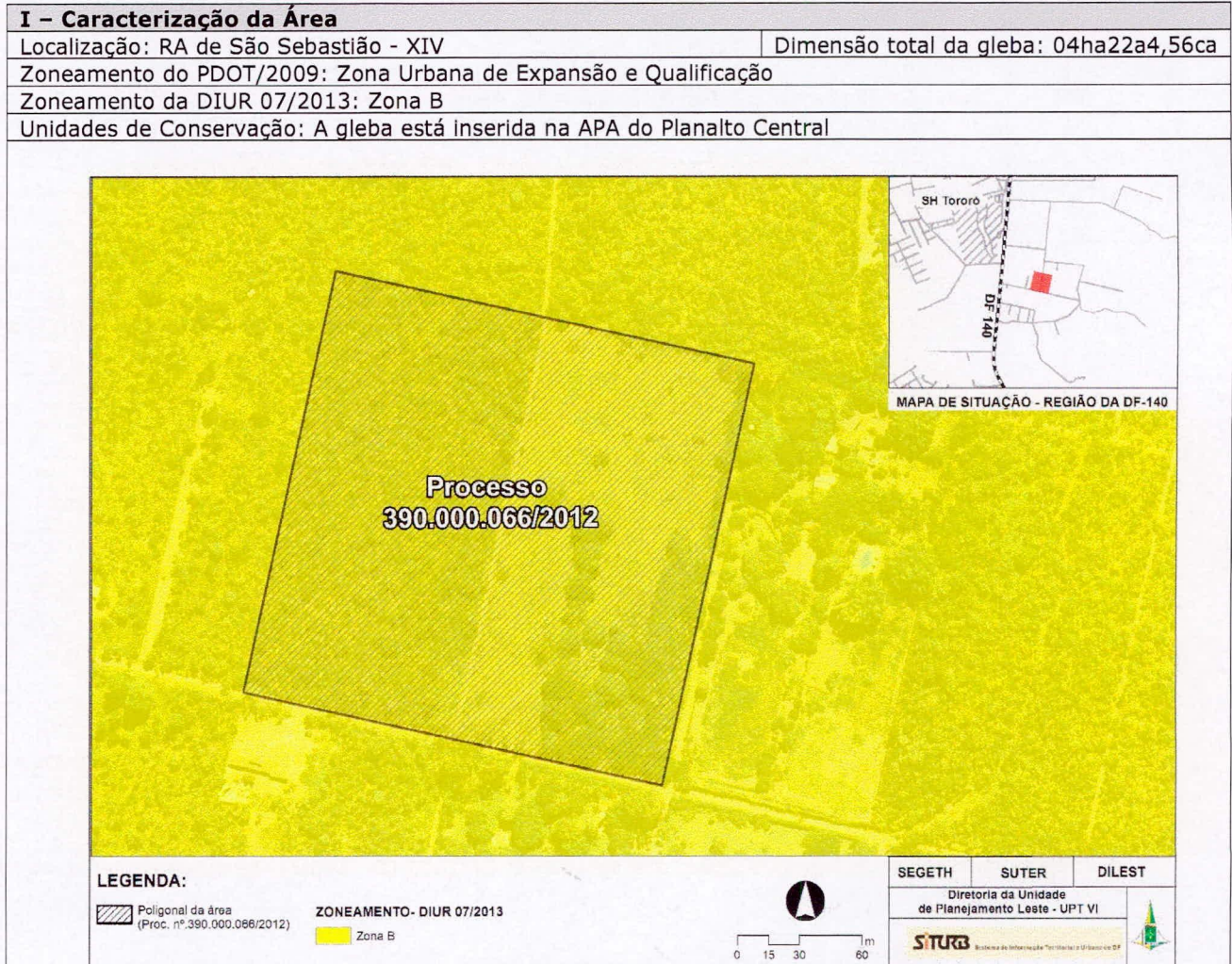


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

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

QUADRO DO ZONEAMENTO DA GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	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

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por três vias criada para complementar o sistema viário estruturante da DIUR 07/2013. Duas delas classificadas como **Via de Circulação de Vizinhança 1** e a outra classificada como **Via de Circulação Nível 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. No caso deste parcelamento, essa via conecta-se com a Via de Atividades e com outra Via de Circulação Nível 2.

As **Vias de Circulação de Vizinhança 1** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-07/2013. No caso deste parcelamento, essas vias conectam-se com a DF-140 e a Via Parque.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas de **17 metros** para a caixa das Vias de Circulação de Vizinhança 1 e de **23 metros** para a caixa das Vias de Circulação Nível 2, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário 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 das caixas da **Via de Circulação Nível 2** e das **Vias de Circulação de Vizinhança 1**.

A figura a seguir ilustra o traçado das Vias incidentes na gleba. O desenho da **Via Circulação Nível 2**, no interior da gleba, é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantida sua continuidade ao norte e ao sul da gleba.

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]

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.**

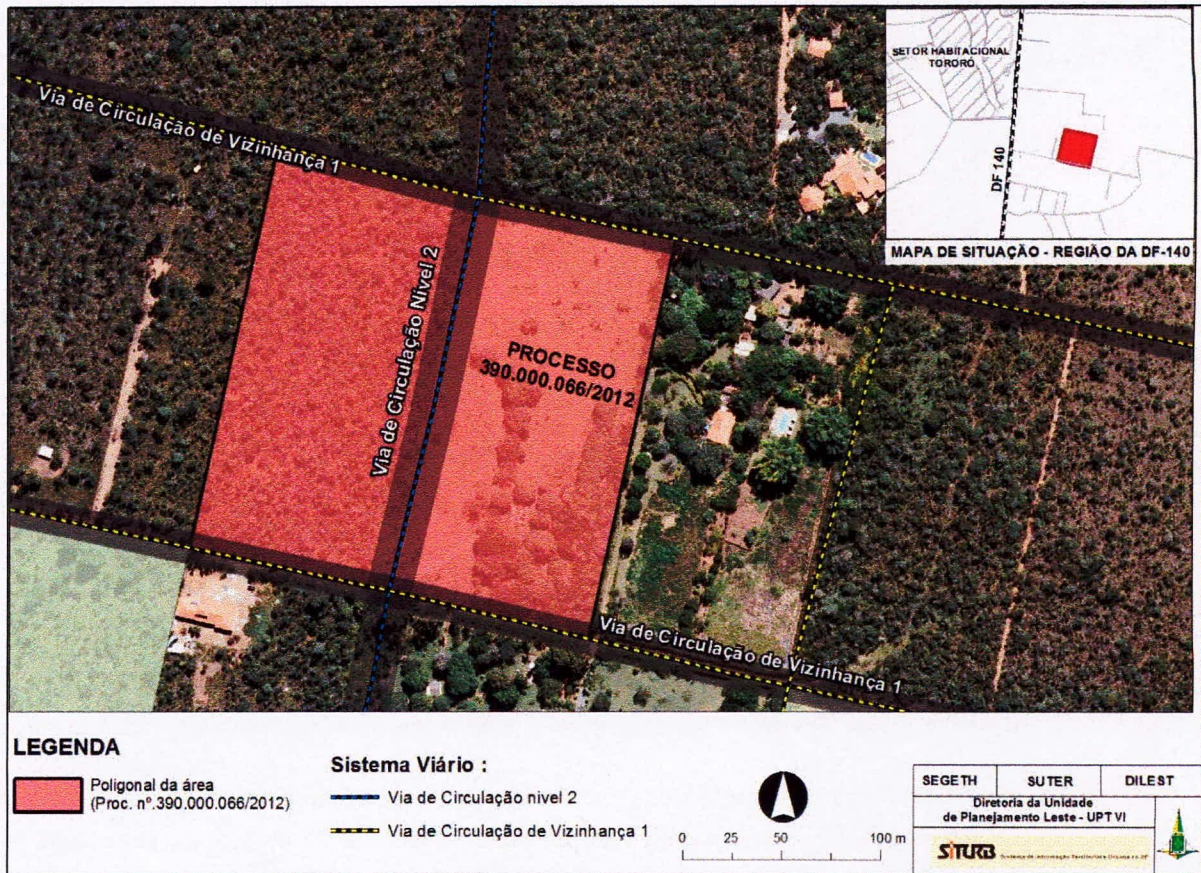


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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 na Zona B, 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:

Handwritten signature/initials

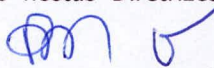
ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	-	-
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	15%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
TOTAL	15%	-

(*) 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 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 necessária 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