



**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 05/2015**

Parcelamento: Matrícula 77.237 (2º CRI)

Processo: 390.000.273/2014

Interessado: DFX Empreendimentos Imobiliários

Data: Julho/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

*Paula Anderson*

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

SUPERVISÃO:

*Carla*

Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial  
 SUTER/SEGETH

APROVO:

*Thiago de Andrade*

**Thiago de Andrade**  
 Secretário de Estado

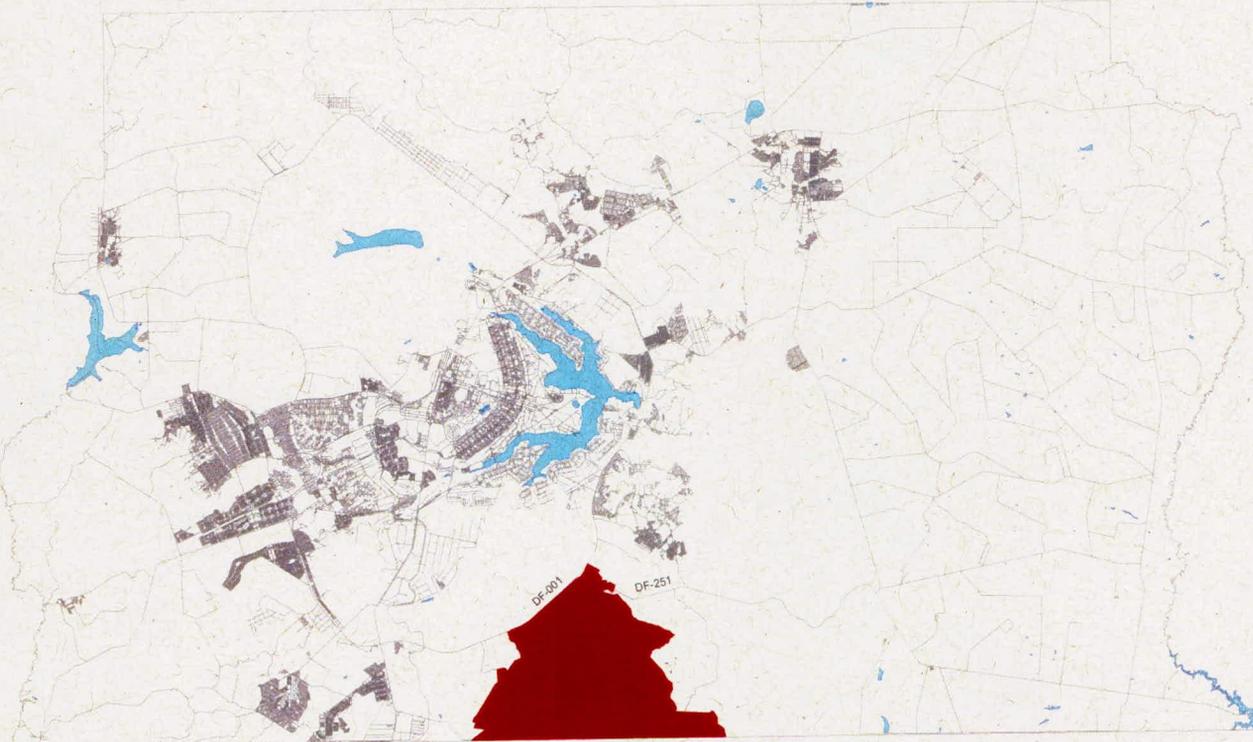
Folha nº 177

Proc. nº 390.000.273/2014

*wh* 20774.5

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 77.237, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 97.300 m<sup>2</sup>.

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**

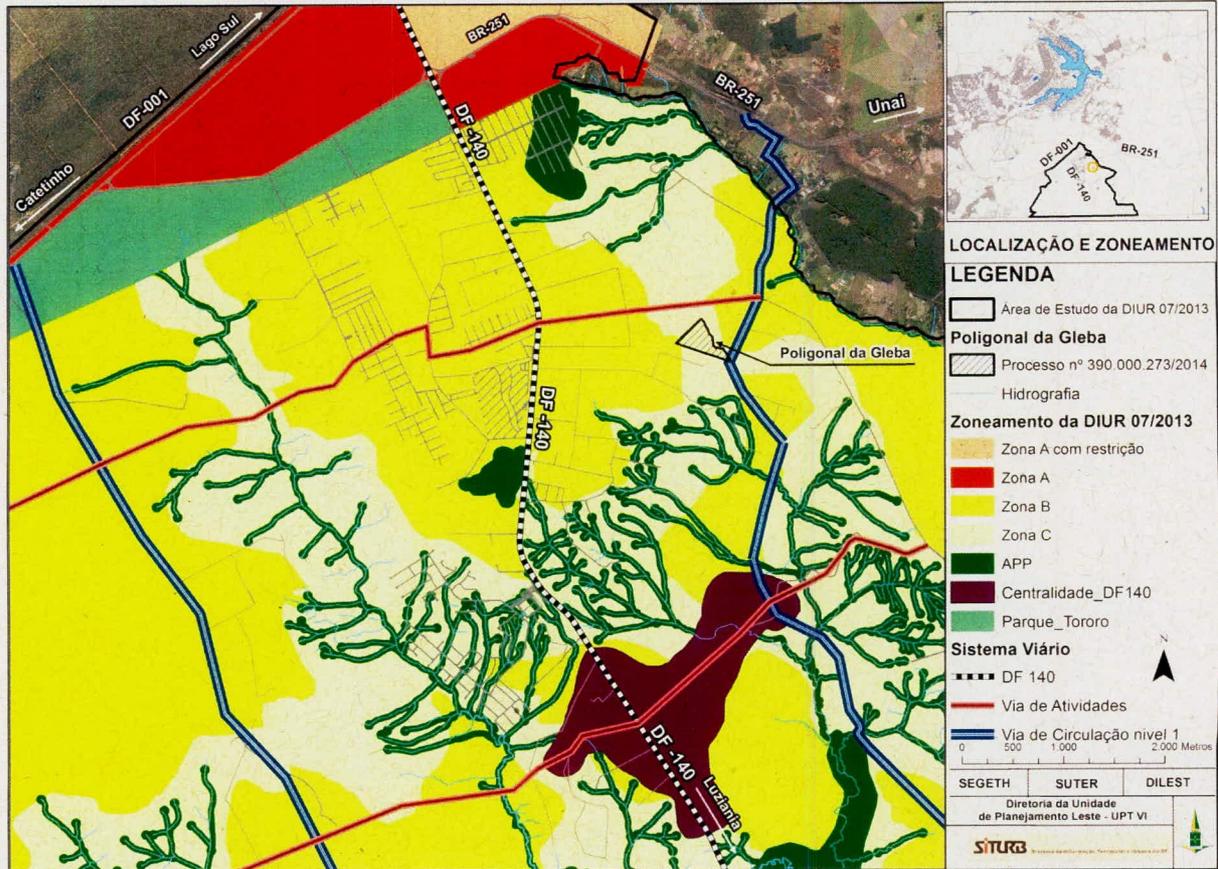
Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 09ha 73a 00ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona C e Zona da Via de Circulação Nível 1

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**

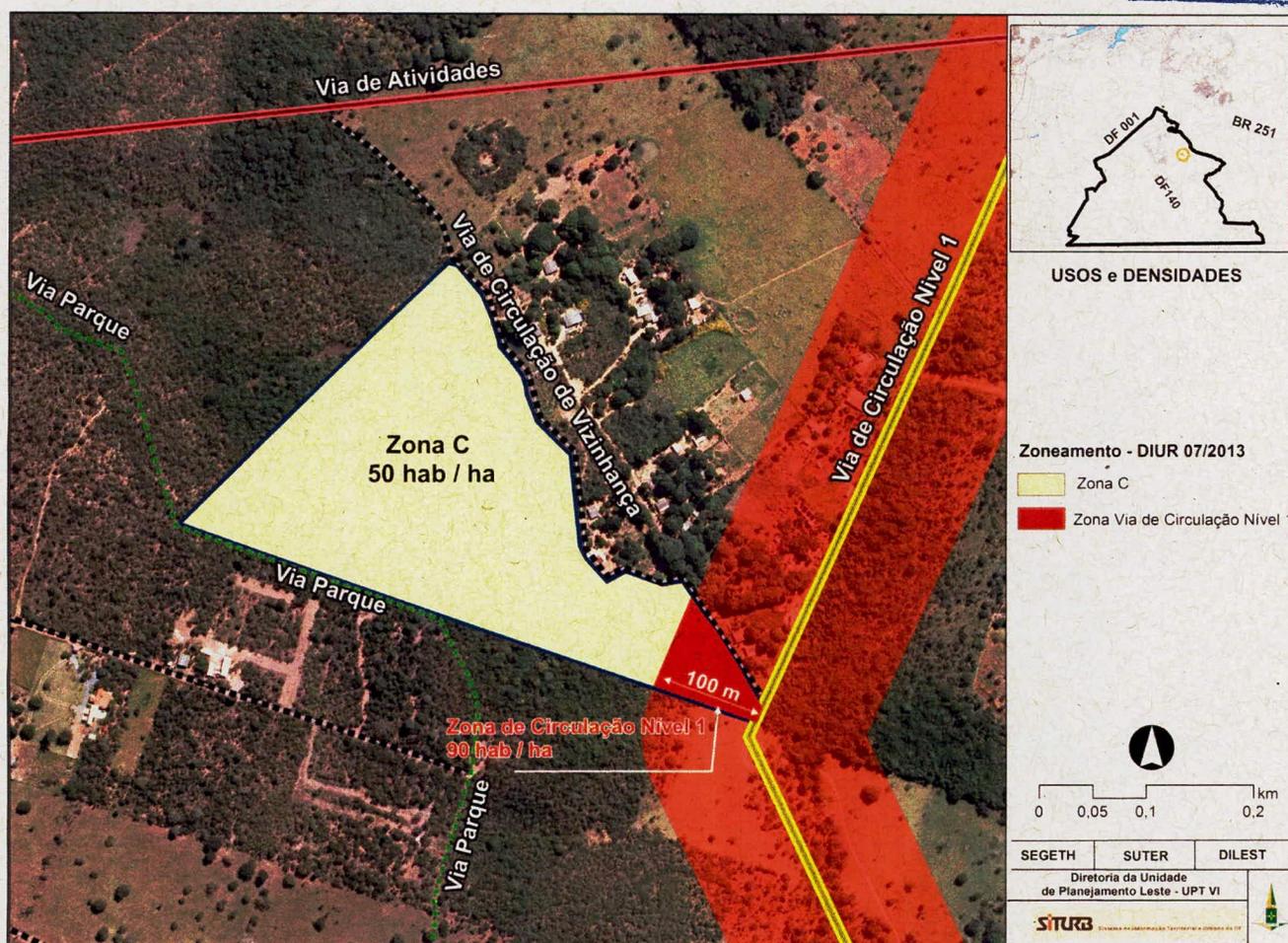
ZONA	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)
Zona C	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1	-	10
	Residencial – Habitação Coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1	4	16
	Institucional ou Comunitário	1	1	4	16
	Misto	1	1	4	16
	Indústria de baixa incomodidade	1	1	-	16
Zona Via de Circulação Nível 1 (faixa 100m)	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – Habitação Coletiva	1	2,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,5	8	30,5
	Institucional ou Comunitário	1	2,5	8	30,5
	Misto	1	2,5	8	30,5
	Indústria de baixa incomodidade	1	2,5	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 (m <sup>2</sup> )	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	UNIDADES HABITACIONAIS UH (máximo) (3,3 hab/domicílio)
Zona C		50 hab/ha		
Via de Circulação Nível 1 (faixa 100m)		90 hab/ha		
<b>Total</b>		--		

Polícia nº 178  
Proc. nº 390.000.273/2014  
5.114792



Mapa Mapa 03 - Usos e Densidades da Gleba

### III - Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado no mapa 04, a poligonal da área de parcelamento é delimitada, a leste, 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 Circulação Nível 1**. Ao norte e ao sul, por outras duas vias que foram criadas para complementar o planejamento desse sistema viário estruturante, e são classificadas como **Via de Circulação de Vizinhança** e **Via Parque**, respectivamente.

Para o dimensionamento da **Via de Circulação Nível 1** deverá ser adotada a largura mínima de **23 metros** para a caixa da via e, para as vias **Circulação de Vizinhança** e **Parque**, deverá ser adotada a largura mínima de **16 metros** para a caixa de cada uma dessas vias, visando assim promover a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

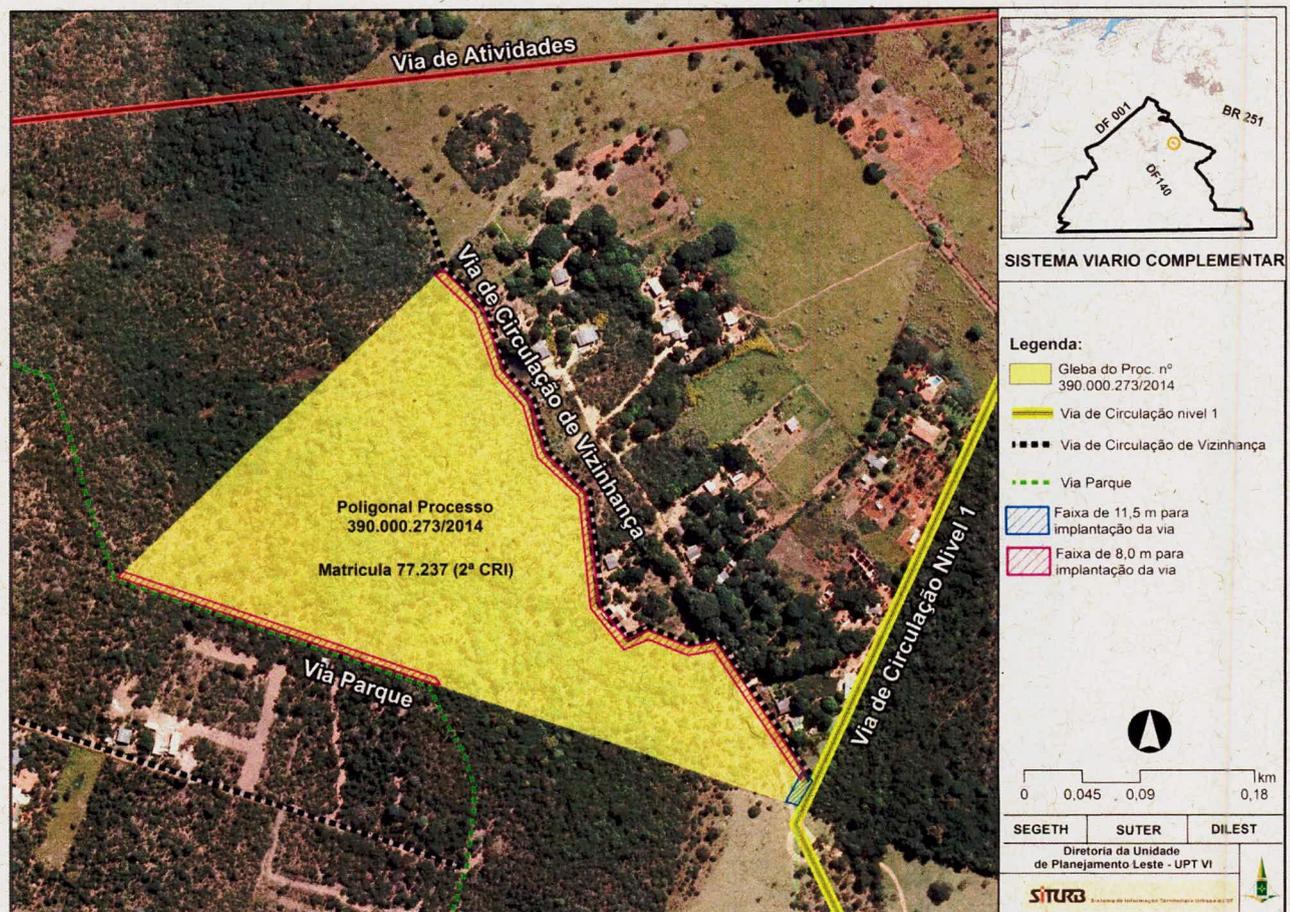
A **Via de Circulação Nível 1** responsável por promover a articulação interna no tecido urbano e o acesso às diversas áreas, tem maior fluidez e ocupação mais diversificada que a via de circulação nível 2. No caso deste parcelamento, essa via conecta-se com a Via de Atividades.

A **Via de Circulação de Vizinhança** deve funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR 07/2013. No caso deste parcelamento, essa via conecta-se com a Via de Atividades e a Via de Circulação Nível 1.

A **Via Parque** deve fazer limite com as áreas de maior sensibilidade ambiental (Mapa de Sensibilidade ambiental – pág. 66 da DIUR 07/2013). No caso deste parcelamento, essa via conecta-se com a Via de Atividades e a Via de Circulação Nível 2.

No parcelamento deverá ser previsto afastamento de **11,5 metros** para fins de implantação da **Via de Circulação Nível 1**, que corresponde a metade da largura mínima da via, deverá ser considerado a partir do limite da poligonal da gleba, sendo de responsabilidade do parcelador a execução da metade incidente em sua gleba. Enquanto que para as **Vias Parque e Circulação de Vizinhança**, o afastamento previsto é de **8,0 metros**, que corresponde metade da largura mínima de cada uma dessas vias, e deverá ser considerado a partir do limite ( 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**.



Mapa 04 – Sistema Viário com interferência na gleba

O mapa 04 acima ilustra o traçado da Via de Circulação de Vizinhança e da Via Parque no parcelamento. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantidas as suas conexões com o sistema viário estruturante da DIUR 07/2013.

#### 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. Esses espaços 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	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>15%</b>	

(\*) 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 consulta técnica 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.

As áreas correspondentes ao **EPC, ELUP e EPU** deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articulado 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 Matos Eustáquio*  
Diretora  
DILEST/SUTER/SEGETH  
Mat. 156.928-7