



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 09/2015

Parcelamento: Matrícula 22.215 (2º CRI)

Processo: 390.000. 770/2014

Interessado: David Marshall Crossland

Data: Julho/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

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

SUPERVISÃO:

[Assinatura]
 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial
 SUTER/SEGETH

APROVO:

[Assinatura]
Thiago de Andrade
 Secretário de Estado

Folha nº

198

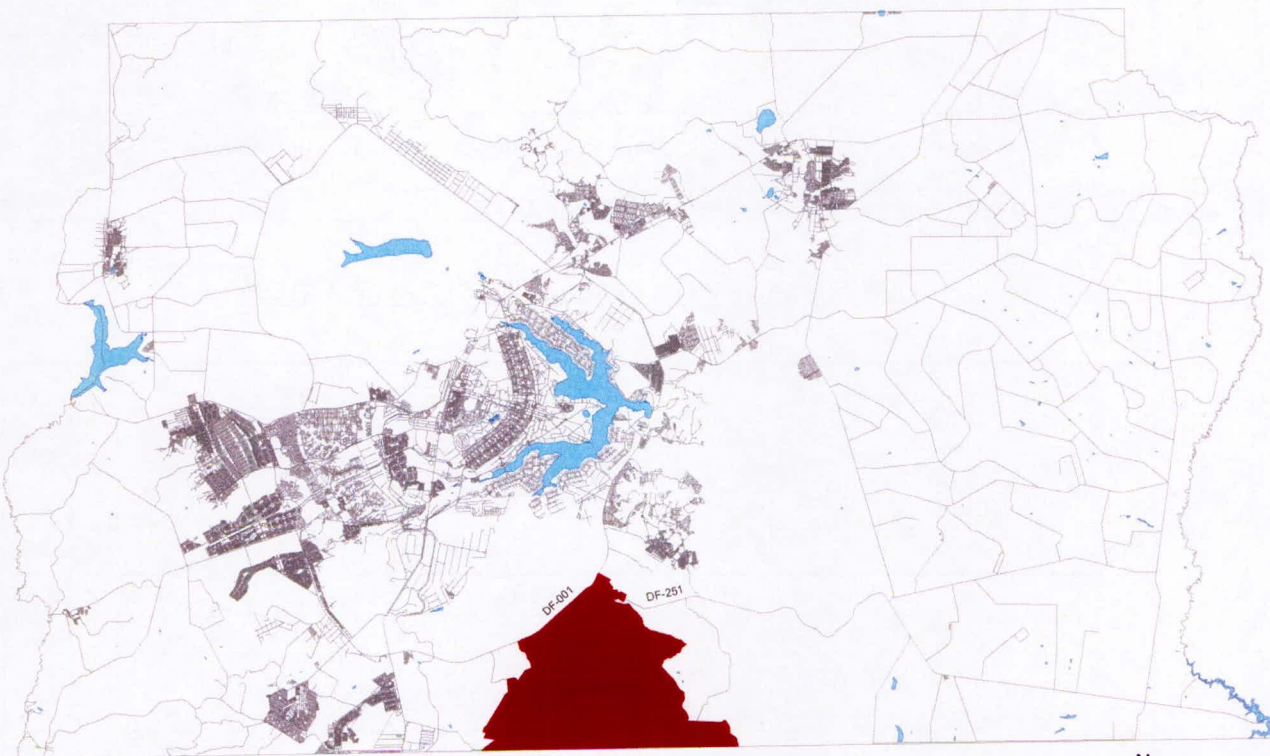
Processo nº 390.000.770/2014

Rubrica

Mat: 2679876

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 22.215, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 20.604 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 nessa DIUPE.



Mapa 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da área

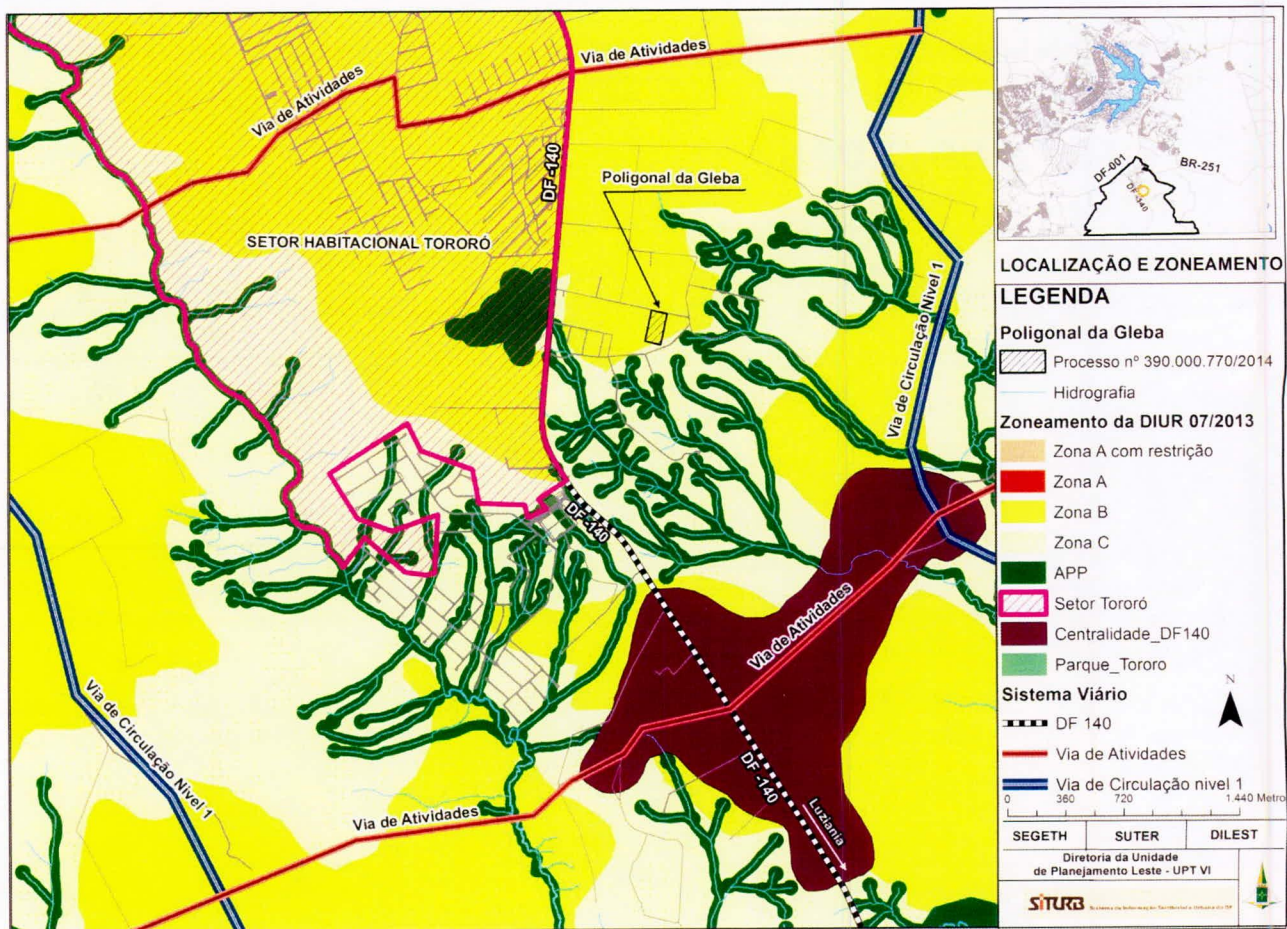
Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 02ha 06a 04ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B

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

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado no mapa 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada, ao sul, pela **Via de Circulação Nível 2** e, ao norte e à oeste, por vias coletoras, que foram criadas para complementar o planejamento do sistema viário estruturante da Região da DF-140, estabelecido pela DIUR 07/2013, e são classificadas como **Vias de Circulação de Vizinhança**.

Para o dimensionamento da **Vias de Circulação de Vizinhança** e da **Via de Circulação Nível 2**, deverão ser adotadas larguras mínimas de **16 metros** e **23 metros** para a caixa das vias, respectivamente, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação. (mapa 03)

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 Parque, a Via de Circulação Nível 2 e a DF – 140.

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 Parque, a Via de Circulação Nível 1 e a DF – 140.



Mapa 03 – Sistema Viário com interferência na gleba

Para fins de implantação das **Vias de Circulação de Vizinhança** e da **Via de circulação nível 2**, deverão ser previstos afastamentos de **8 metros** e **11,5 metros**, que correspondem a metade da largura mínima dessas vias, respectivamente, considerados a partir do limite da poligonal da gleba, e sendo de responsabilidade do parcelador a execução da metade incidente em sua gleba. (Mapa 03)

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**.

O mapa 03 acima ilustra o traçado das Vias de Circulação de Vizinhança e da Via de Circulação Nível 2 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, ciclovias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

As áreas correspondentes ao EPC e ao ELUP 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.

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.

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.

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 ao EPU, ELUP e EPC, não foi computada 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 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

Folha nº 199
Processo nº 390.000.770/2014
Rubrica [assinatura] Mat. 267987-6