



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 22/2016

Parcelamento: Matrícula 25.131 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.289/2012 (Chácara Luz do Sol)

Interessado: Geológica Consultoria Ambiental Ltda.

Data: Janeiro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson

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

SUPERVISÃO:

Cláudia Varizo Cavalcante

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

APROVO:

Luiz Otávio Alves Rodrigues
Luiz Otávio Alves Rodrigues
 Secretário Adjunto

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 25.131, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 20.441m².

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.

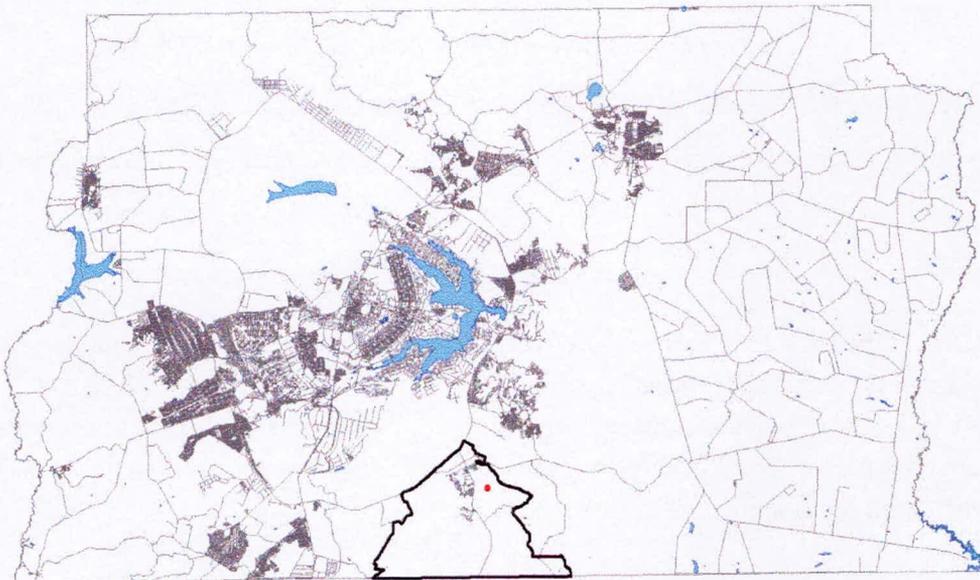


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 02ha04a41ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Zona C

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

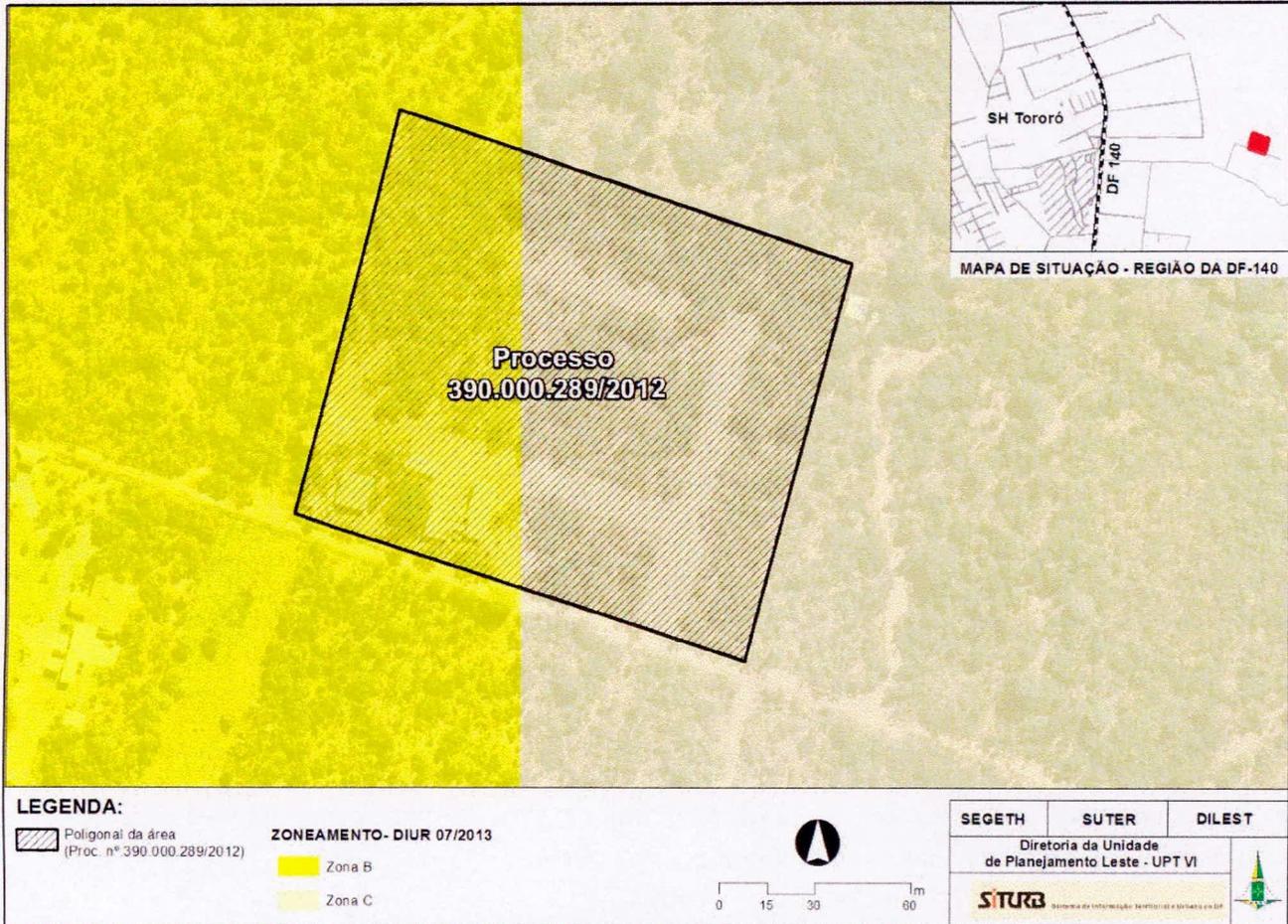


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

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

De acordo com o zoneamento estabelecido na DIUR 07/2013 a poligonal está inserida em duas zonas: Zona B e Zona C.

Por situar-se nos limites entre Zonas, o projeto de urbanismo poderá fazer opção:

- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para a **Zona B ou Zona C** na totalidade da gleba;
- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação para os lotes estabelecidos para **Zona B e para a Zona C**, conforme partido adotado pelo projeto de urbanismo, sem delimitação rígida entre uma Zona e outra.

S. Am

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

| ZONA | PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE | | | | |
|--------|--|--------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | USO/ATIVIDADE | COEFICIENTE BÁSICO | 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 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 | 1 | 1 | - | 16 |

III – Diretrizes para o Sistema Viário

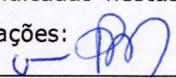
Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por três vias criadas para complementar o sistema viário estruturante da DIUR 07/2013. As vias são classificadas como **Via de Circulação de Vizinhança 1, Via de Circulação de Vizinhança 2 e Via Parque.**

As Vias de Circulação de Vizinhança devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-07/2013. No caso deste parcelamento ela conecta-se com a uma Via Parque e uma Via de Circulação Nível 2.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas para a caixa das vias de **17 metros** para a **Via de Circulação de Vizinhança 1 e Via Parque** e **12 metros** para a **Via de Circulação de Vizinhança 2**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

Para as vias que fazem limite com a gleba, deverão ser previstos os afastamentos necessários para fins de Implantação das caixas da **Via de Circulação de Vizinhança 1, Via de Circulação de Vizinhança 2 e Via Parque.**

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.

A figura a seguir ilustra o traçado da Via de Circulação de Vizinhança 1, Via de Circulação de Vizinhança 2 e Via Parque incidentes na gleba. O desenho das Via de Circulação de Vizinhança 2 e Via Parque 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.**

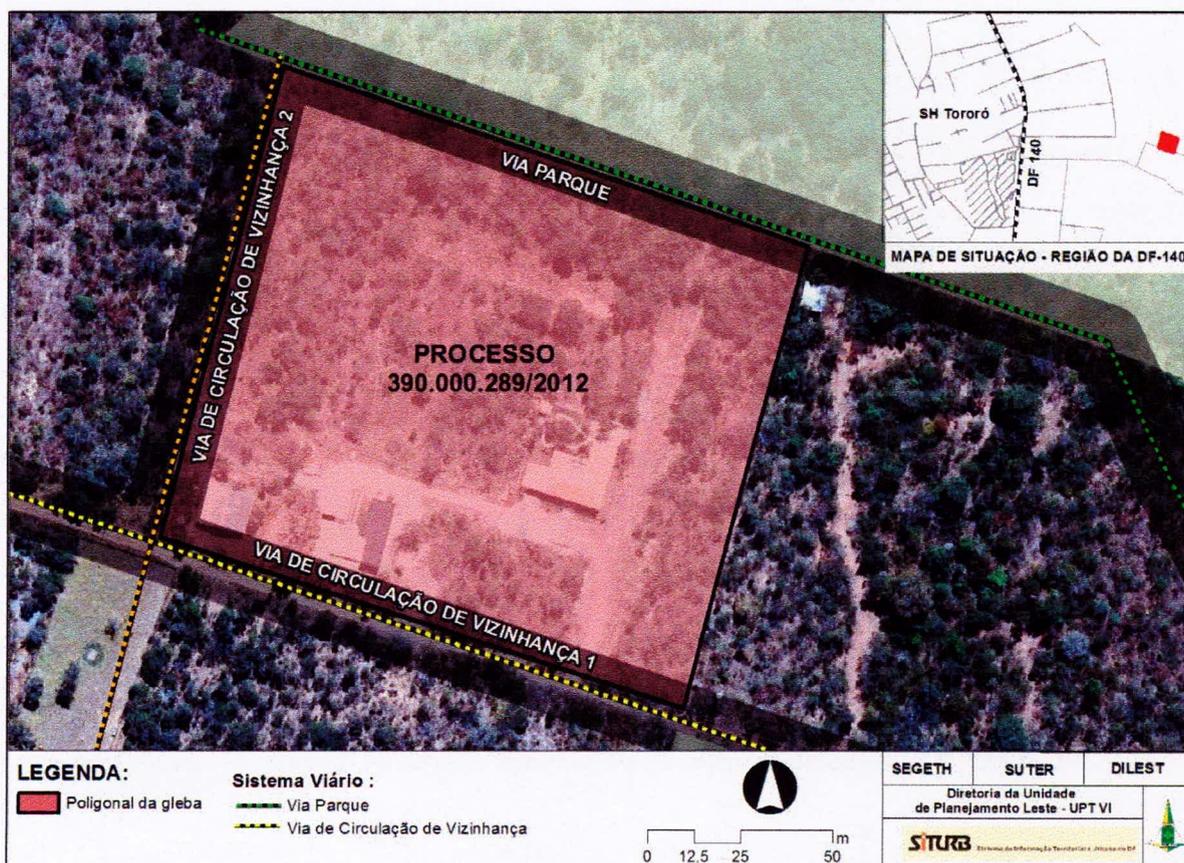


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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).

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 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 | - | - |
| 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.

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 ELUP e EPC, não foi computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

[assinatura]

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 - Equipe Técnica

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

