



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 26/2015

Parcelamento: Matrícula 12.380, 12.381 e 12.382 – 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.375/2011

Interessado: Josival Bezerra Barreto

Data: Setembro/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

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

SUPERVISÃO:

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

APROVO:

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 12.380, 12.381 e 12.382, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 90.402m².

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.

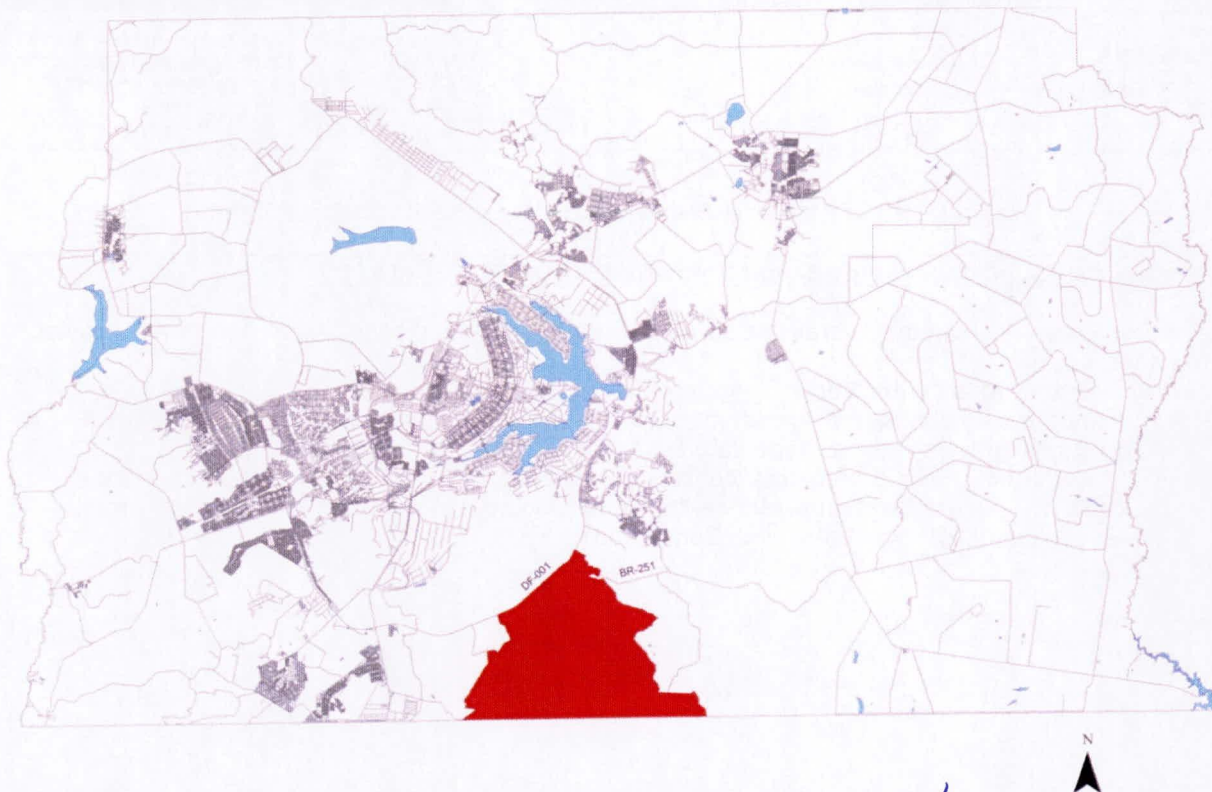


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 09ha04a02ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Centralidade

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

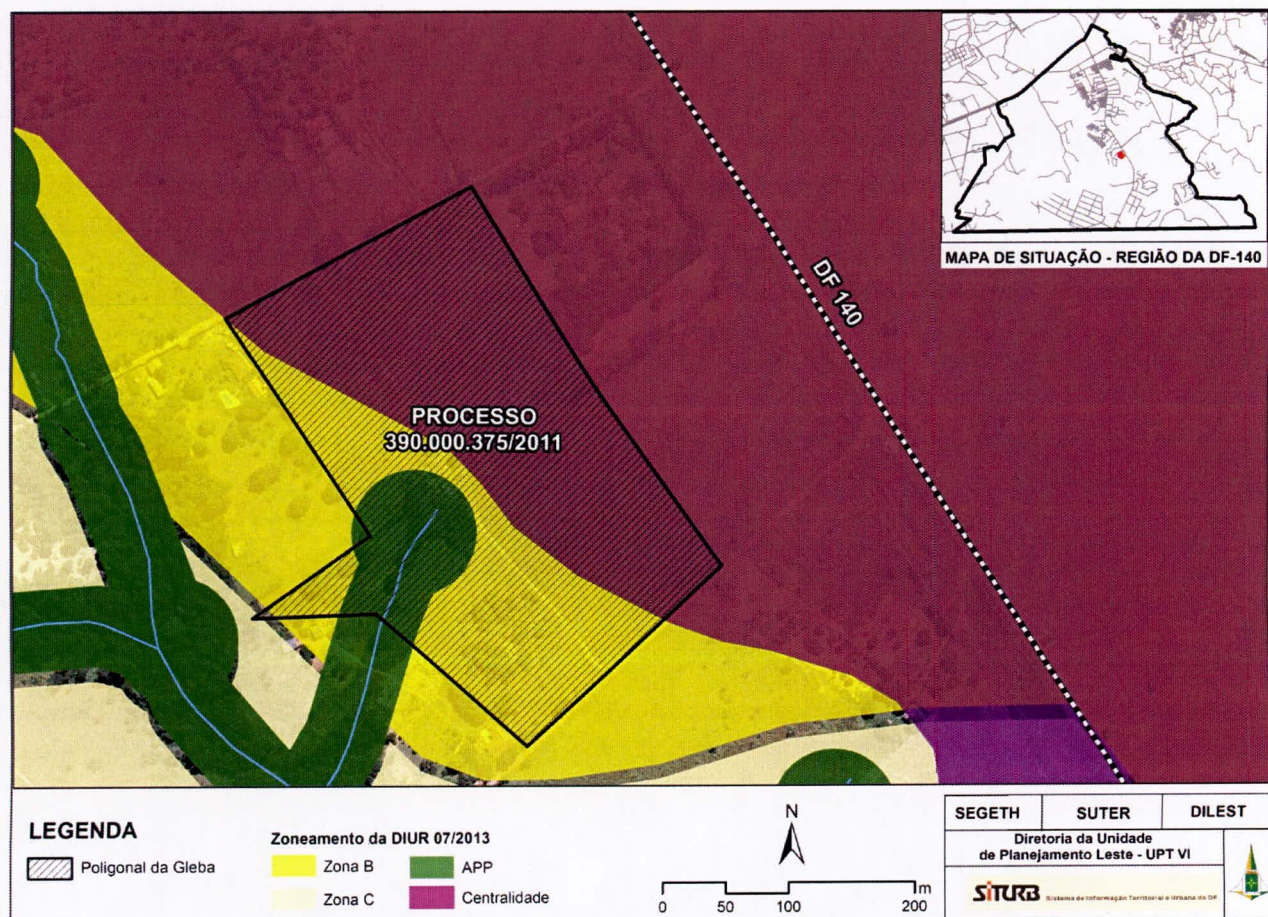


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

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 Centralidade.

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

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
Centralidade	Residencial – Habitação Coletiva (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Institucional ou Comunitário (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Misto (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Indústria de baixa incomodidade (Centro Urbano)	1	4	15	55,5

O modelo do 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 DE QUADRO DE DENSIDADES PARA A GLEBA

Porção Territorial	Área Parcelável (m2)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	Unidades Habitacionais-UH (máximo) (3,3 hab/domicílio)
Centralidade	área total da gleba subtraída da área de APP.	250 hab /ha da área parcelável		
Total		--		

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada e permeada por três vias 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**.

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, essas vias conectam-se com a DF 140.

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

No parcelamento deverá ser previsto afastamento de **8 metros** para fins de implantação das **Vias de**

Circulação de Vizinhança limítrofes à gleba, que correspondem à metade da largura mínima das vias, considerado a partir do limite da poligonal da gleba.

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 a seguir ilustra o traçado das Vias de Circulação de Vizinhança incidentes na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas no mapa.

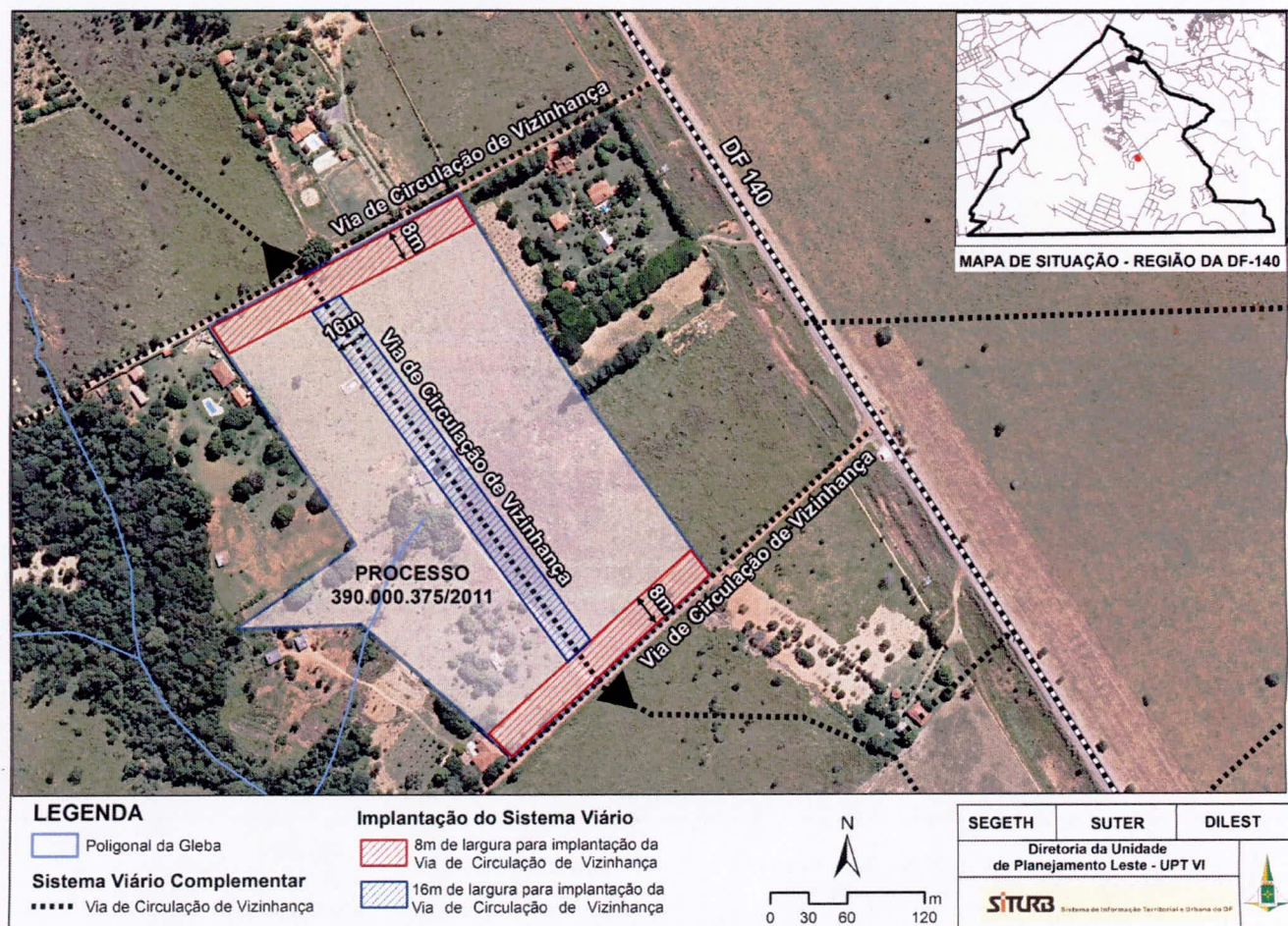


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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	3,5%	01 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,5%	-
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 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 - 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
Cristina Rodrigues Campos	Gerente II da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH