



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 27/2015

Parcelamento: Matrículas 93.057, 117.420, 8.139 e 8.138 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 429.001.386/2015

Interessado: JC Gontijo Engenharia S.A.

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 às matrículas 93.057, 117.420, 8.139 e 8.138 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 950.623m².

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.



Mapa 01 - Localização - Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

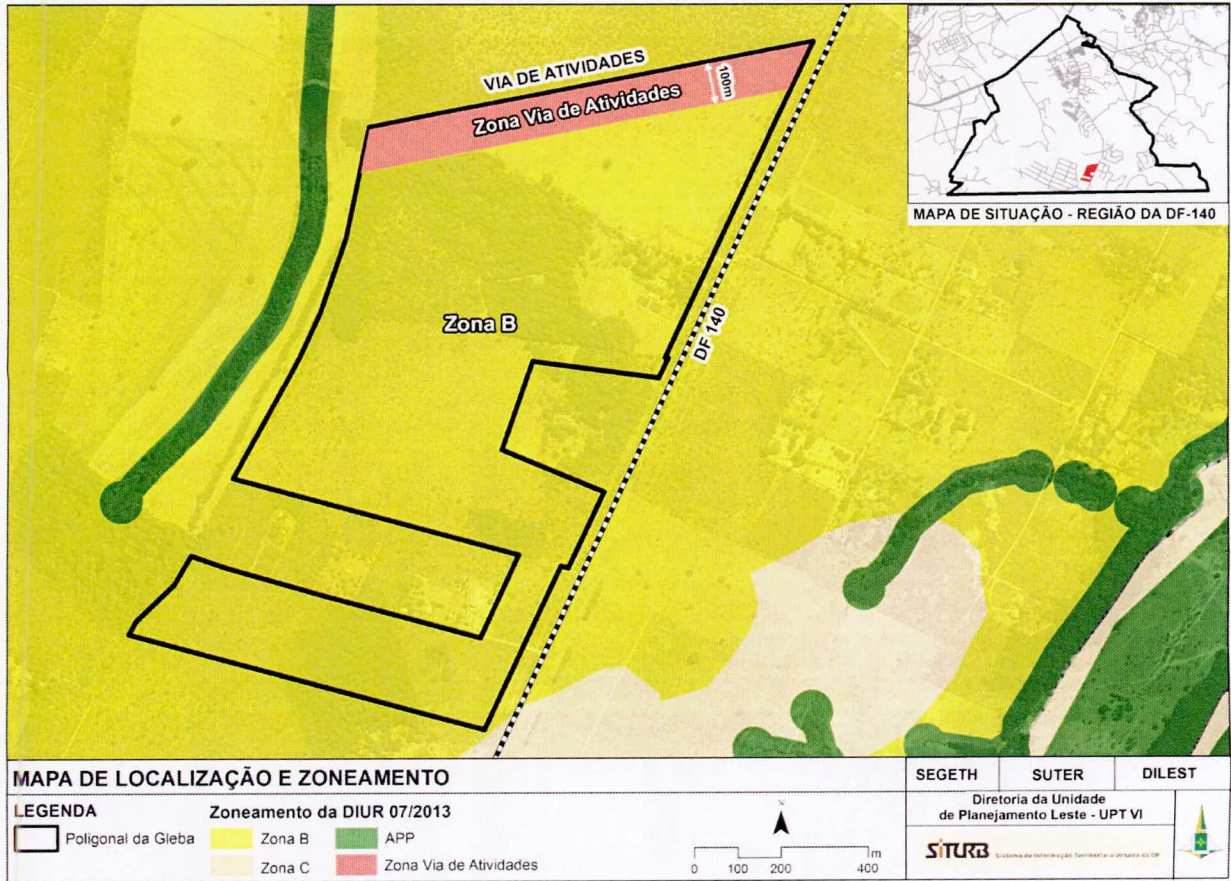
Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 95ha06a23ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Zona Via de Atividades

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



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

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

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA OS LOTES

ZONA	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 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	1	2	-	30,5
Via de Atividades	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	8	30,5
	Institucional ou Comunitário	1	3	8	30,5
	Indústria de baixa incomodidade	1	3	8	30,5
	Misto	1	3	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

PORÇÃO TERRITORIAL	Área Parcelável (m ²)	DENSIDADE	POPULAÇÃO (máxima)	Unidades Habitacionais-UH (máximo) (3,3 hab/domicílio)
Gleba	Área total da gleba - área de APP	50 hab/ha		
Via de Atividades (faixa 100m de cada lado da via)	Área da faixa de 100m de cada lado da via - área da APP incidente na faixa	Faixa com acréscimo de 120 hab/ha		
Total				

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área é delimitada por duas vias: a rodovia DF-140 e uma via que compõe o sistema viário estruturante da região Sul/Sudeste, estabelecido pela **DIUR 07/2013**, classificada de acordo com o contexto urbano como **Via de Atividades**.

A **Via de Atividades** deve incentivar o comércio de bens, a prestação de serviços e o uso institucional no âmbito da região sul-sudeste, de forma a atender toda população residente. Neste caso, essa via conecta-se com a DF-140 e a Via de Circulação Nível 1.

O projeto de urbanismo poderá fazer opção por **uma** das 3 alternativas de traçado da Via de Atividades ilustradas na figura 03. A alternativa escolhida deverá utilizar os parâmetros de ocupação definidos para a faixa de 100 metros de cada lado da via. Caso o projeto faça opção pela alternativa 2 ou 3, o cálculo da densidade acrescida (120hab/ha) **deve considerar a área da faixa de 100 metros da alternativa 1** proposta pela DIUR 07/2013 e poderá ser distribuída ao longo da faixa de 100 metros de cada lado da via de atividades 2 ou 3.

Para complementar o sistema viário da DIUR 07/2013, foram criadas quatro vias complementares, 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 Via de Atividades e 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** e para a **Via de Atividades** a largura mínima de **25 metros**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

Para as vias localizadas nos limites da gleba, o parcelamento deve prever o afastamento de **8 metros** para fins de implantação das **Vias de Circulação de Vizinhança** e de **12,5 metros** para fins de implantação da **Via de Atividades**, que correspondem à metade da largura mínima das vias, considerado a partir do limite da poligonal da gleba.

A figura a seguir ilustra os traçados das Via de Circulação de Vizinhança e das 3 alternativas de vias de atividades no parcelamento. 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.

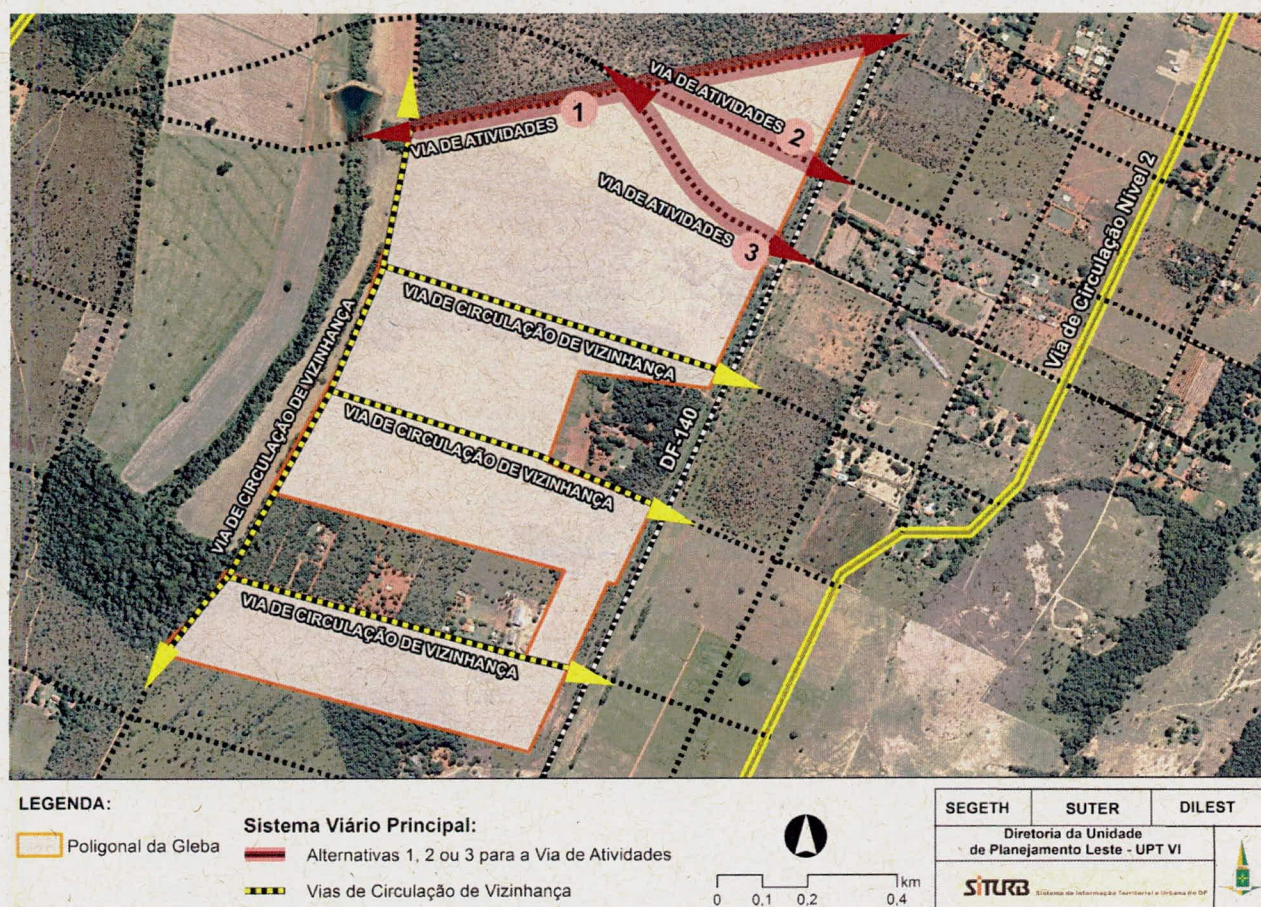


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, **comprimento de até 300 metros** entre as interseções viárias que formam o quarteirão. Essa dimensão poderá ser excedida desde que apresentada justificativa técnica no Memorial Descritivo do Plano de Ocupação 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.

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.

O percentual de áreas para **EPC, ELUP e EPU** deverá ser calculado conforme quadro abaixo:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	3,5%	04 lotes sendo: • 02 lotes com 1,1%; • 01 lote com 0,8%; • 01 lote com 0,5%
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,3%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	0,2%	01 lote
TOTAL	15%	-

(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima 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. Bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços.

A área correspondente ao equipamento público urbano –EPU de 0,2% da área parcelável da gleba deve ser destinada à implantação da Subestação de Distribuição de Energia conforme recomendação da CEB contida na Carta nº 040/2013-DE (777.000.068/2013) e deve atender as diretrizes contidas na pág. 29 da DIUR 07/2013.

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 a EPC, ELUP e EPU não foram computadas 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 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 – Técnico responsável

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