



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 28/2016

Parcelamento: Matrícula 35.716 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.343/2011

Interessado: Via Engenharia S.A.

Data: Fevereiro/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 35.716, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 242.560 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 dessa DIUPE.

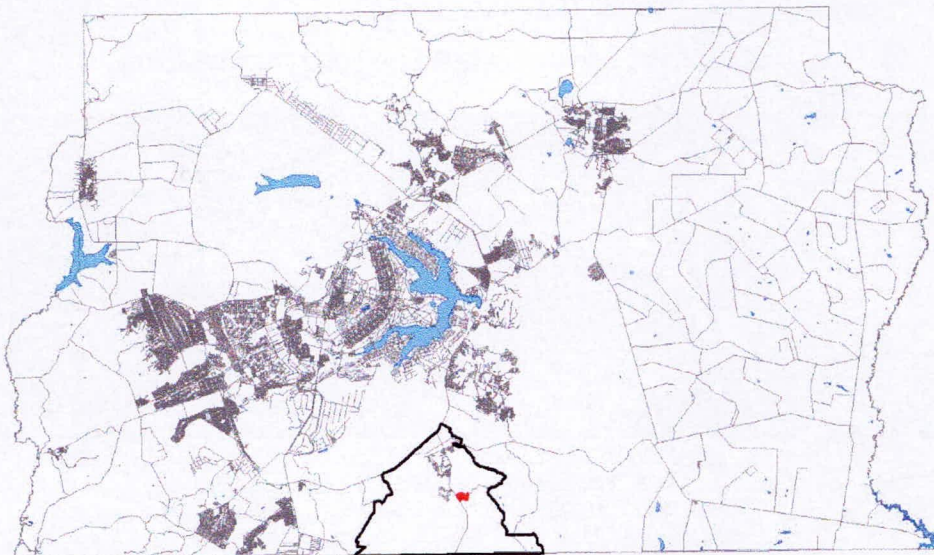


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 24ha25a60ca

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

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

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

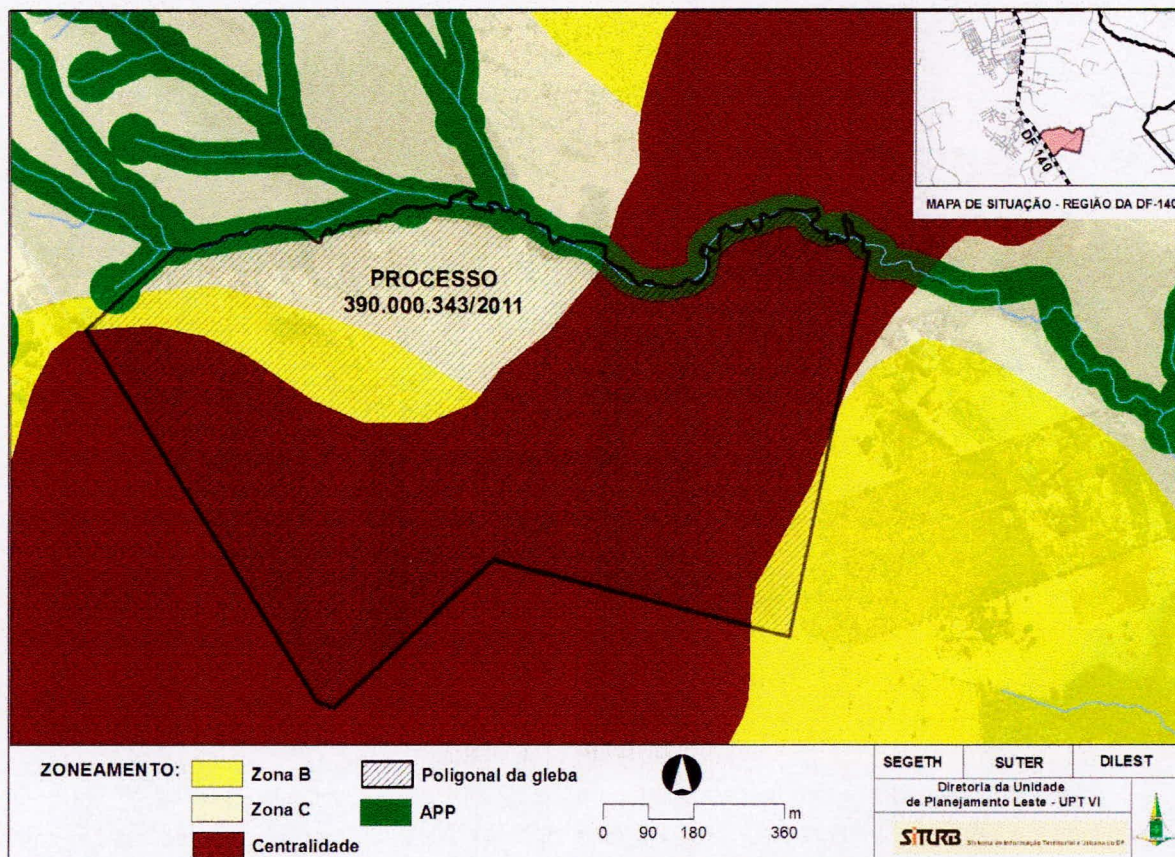


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

II – Diretrizes de Uso, Ocupação do Solo (DIUR 07/2013)**QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES**

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	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
	Industrial	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
Centralidade	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	4	15	55,5
	Institucional ou Comunitário	1	4	15	55,5
	Residencial - Habitação Coletiva	1	4	15	55,5
	Misto	1	4	15	55,5
	Industrial de baixa incomodidade	1	4	15	55,5

O quadro de densidades abaixo representa os cálculos da distribuição das densidades para a gleba. 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 ²)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	UH (máximo) (3,3 hab/domic)
Gleba	Área total da gleba - área de APP	50 hab/ha		
Centralidade	Área da zona de centralidade (cerca de 70% da gleba) - área da APP incidente na zona	Área com acréscimo de 200 hab/ha		
Total				

III - Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada, ao norte, pelo pelo Córrego Cavalto Morto, a oeste, pela DF-140 e é cruzada por uma via que compõe o sistema viário estruturante da DF-140, estabelecido pela DIUR 07/2013. Essa via é classificada de acordo com o contexto urbano como **Via de Atividades**. Para complementar o sistema viário principal, foram criadas vias complementares, classificadas como **Via Parque, e Vias de Circulação de Vizinhança 1**.

A **Via Parque** deve fazer limite com as áreas de maior sensibilidade ambiental, ou seja, ao longo do limite leste do parcelamento (Mapa de Sensibilidade Ambiental (pg 66 - DIUR/07).

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**.

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 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 **25 metros** para a **Via de Atividades**, 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 das vias.

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.

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.

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 das vias incidentes na gleba. O desenho das vias é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções 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.**

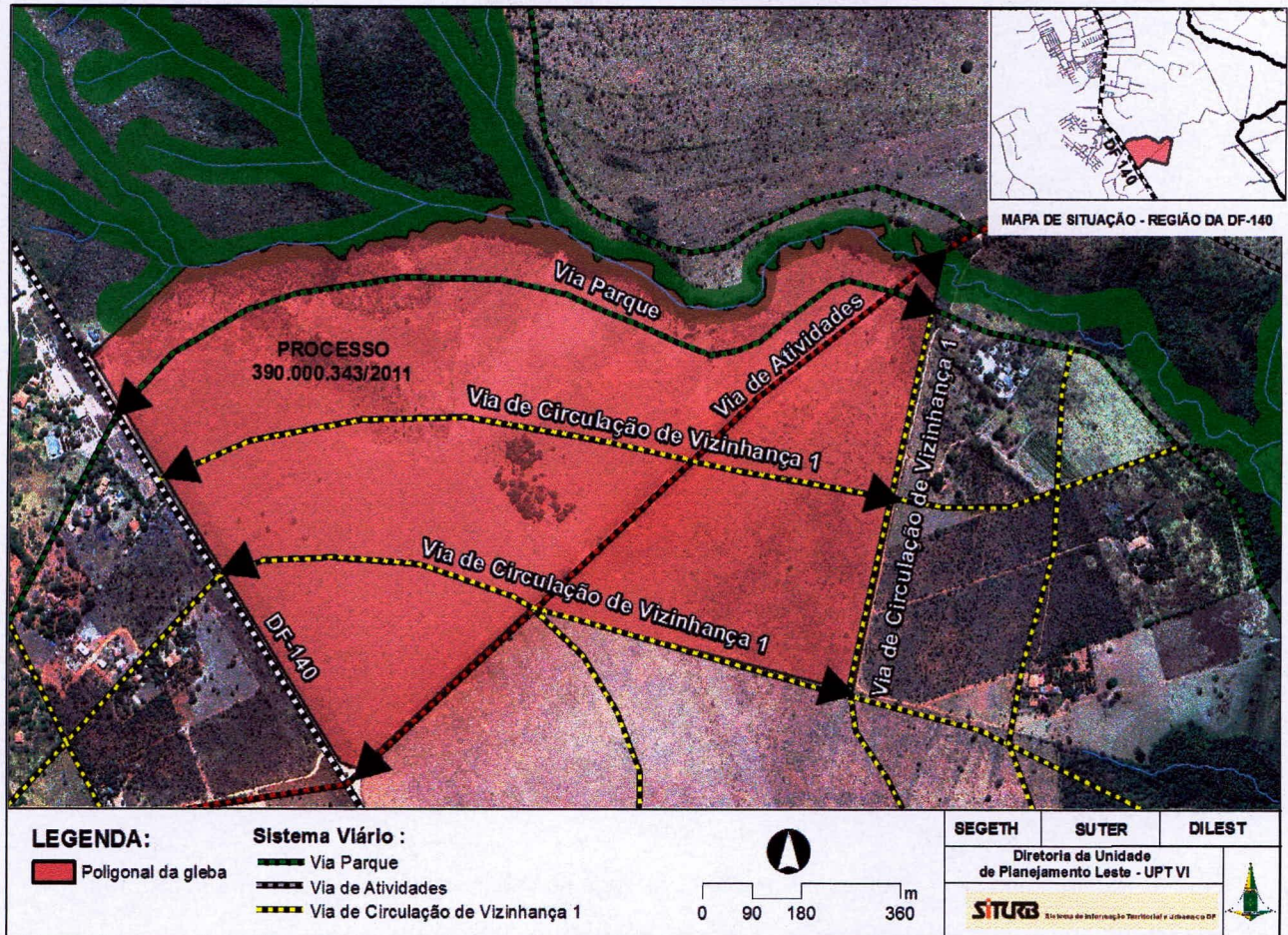


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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	5%	4 lotes sendo: • 01 lote de 2,2% • 01 lote de 0,8% • 02 lotes de 1% cada
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	10%	
Equipamento Público Urbano - EPU	-	
TOTAL	15%	

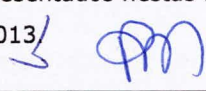
(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, desde 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

Cristina Rodrigues Campos	Gerente II 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