



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 29/2016

Parcelamento: Matrícula 108.999 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.704/2009

Interessado: VT Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data: Fevereiro/2016

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:

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 108.999, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 73.400 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.

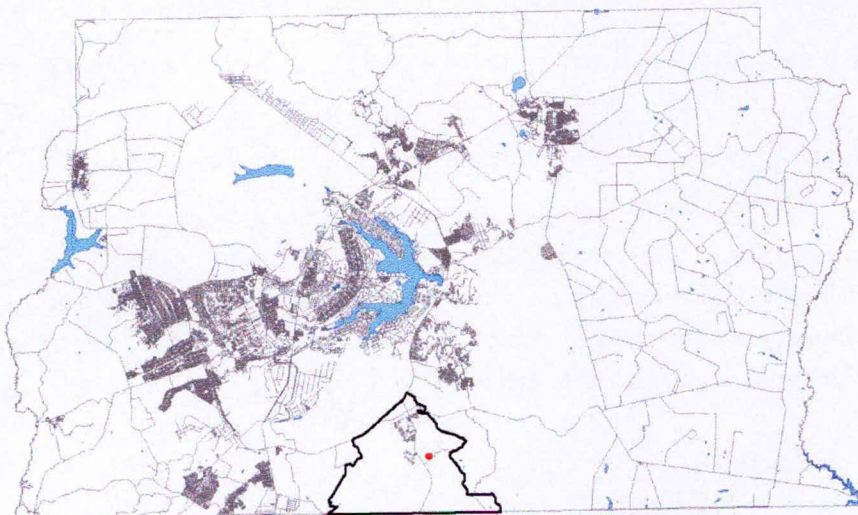


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião – RA XIV

Dimensão total da gleba: 07ha34a00ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona C e Centralidade

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

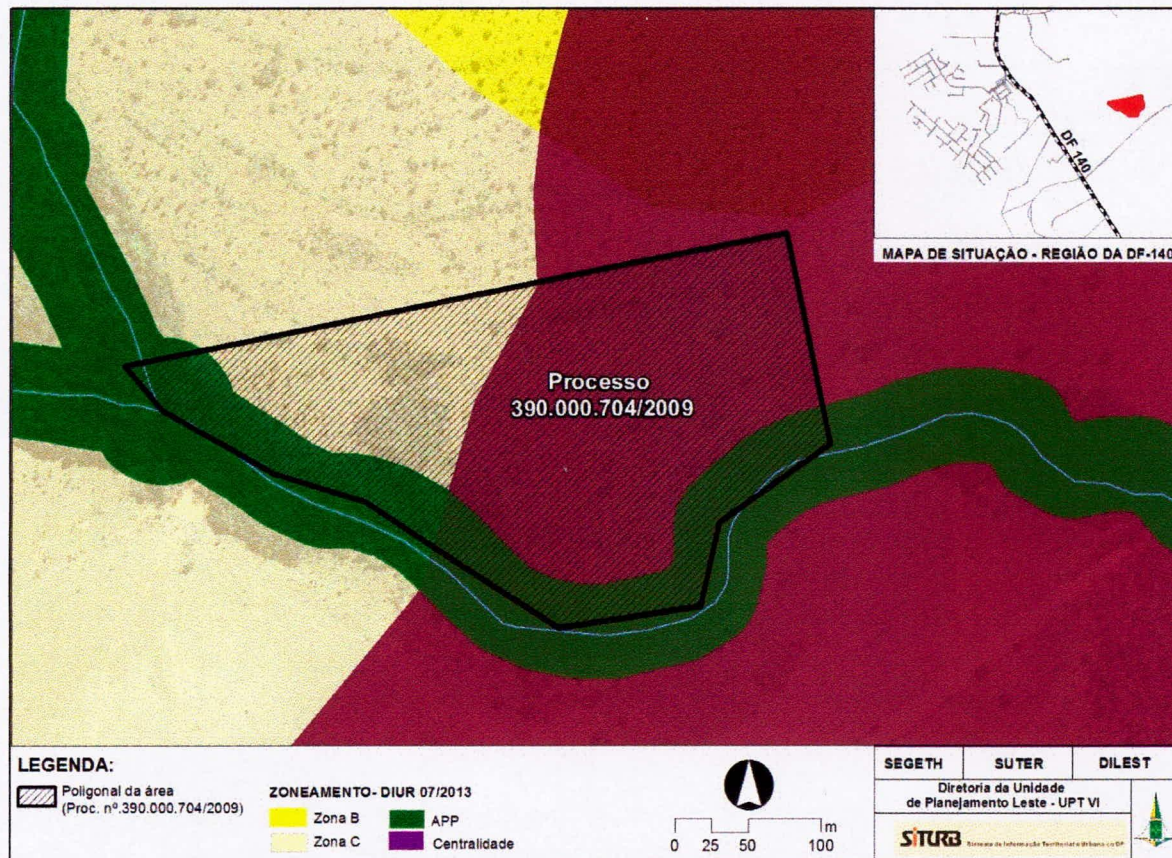


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

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

De acordo com o zoneamento estabelecido na DIUR 07/2013 a poligonal está inserida em duas zonas: Zona C 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 C ou Centralidade** na totalidade da gleba;
- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação para os lotes estabelecidos para **Zona C 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 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	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 DO QUADRO DE DENSIDADES PARA A GLEBA:

ZONA	Área Parcelável (m²)	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 - 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 por uma via criada para complementar o sistema viário estruturante da DIUR-07/2013. A via é classificada como **Via Parque**.

Para o dimensionamento da **Via Parque** deverá ser adotada a largura mínima para a caixa da via de **17 metros**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

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 da **Via Parque** incidente na gleba. O desenho dessa via 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.**

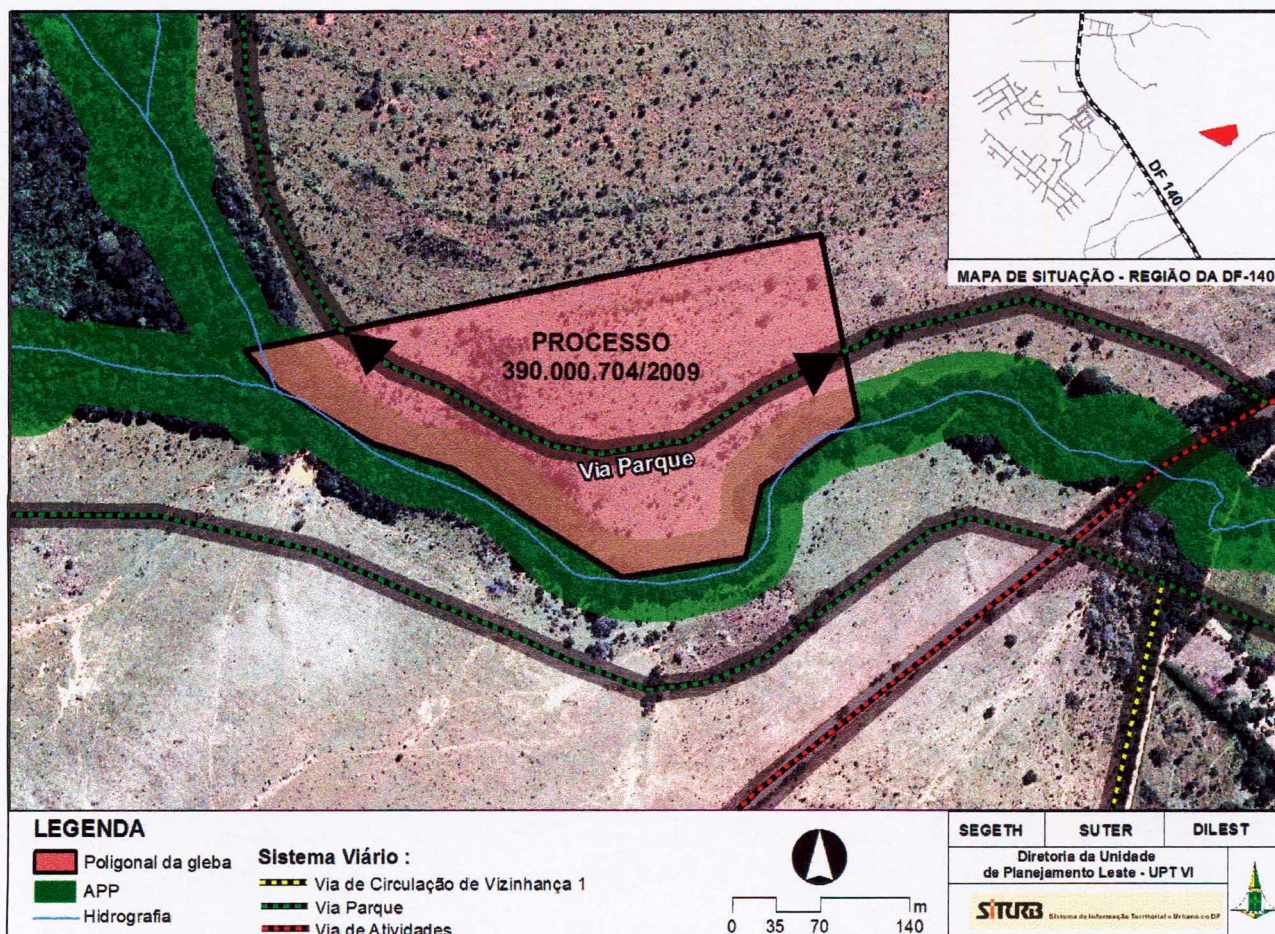


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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	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