



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Gestão Urbana

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
REGIÃO DA DF-140

DIUPE 42/2016

Parcelamento: Matrícula 137.534 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.509/2014

Interessado: Imobiliária e Agropecuária Jereissati S.A.

Data: Dezembro/2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:


 Paula Anderson de Matos
 Diretora de Diretrizes Urbanísticas
 SEGETH

SUPERVISÃO:


 Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretaria de Gestão Urbana
 SEGETH

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 137.534, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de aproximadamente 910.655,59 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.

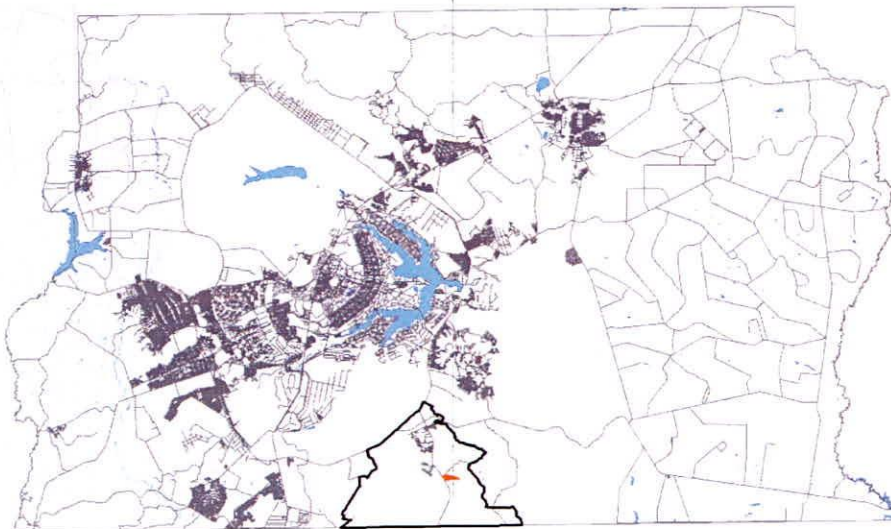


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão aproximada da gleba: 91ha 06a

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Centralidade

Zoneamento da APA do Planalto Central: Zona de Uso Sustentável

07/2013:

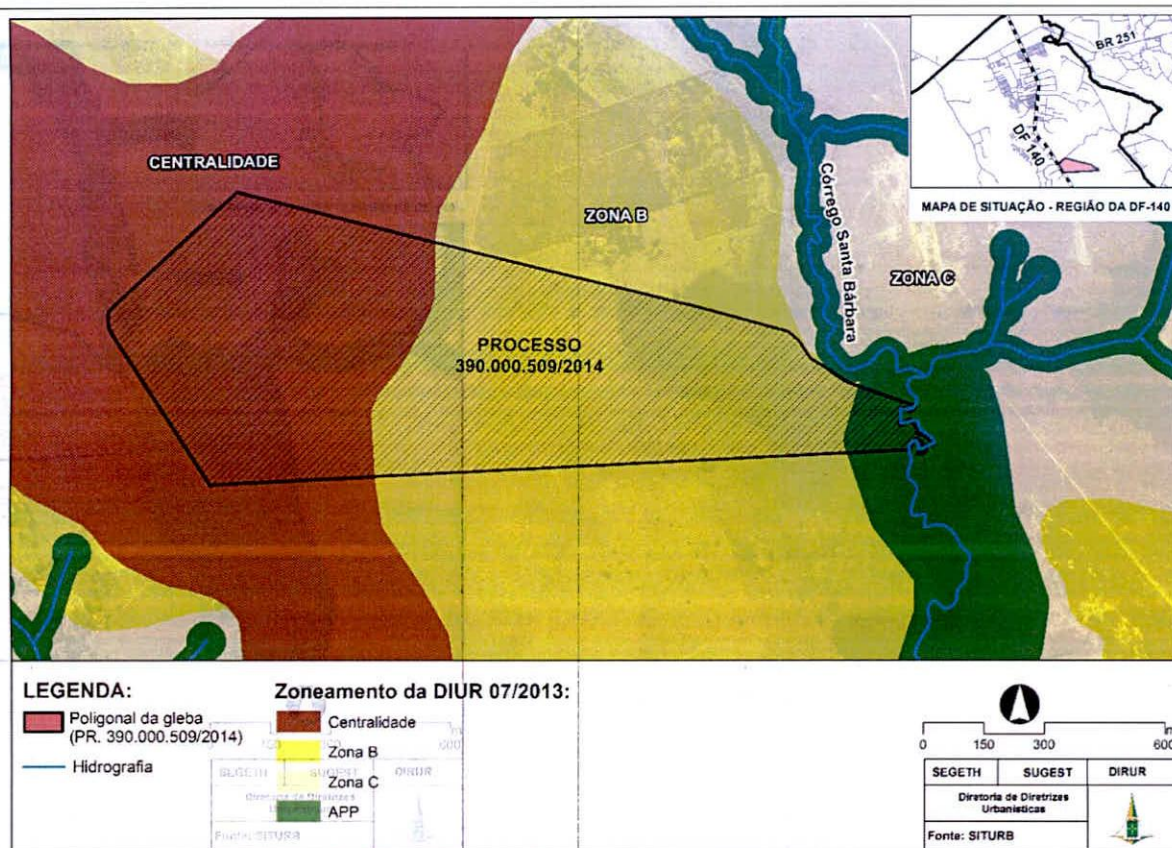


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

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

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES

ZONA	USO/ATIVIDADE	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE			
		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
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, considerando as áreas aproximadas de cada porção no zoneamento. Deve ser preenchido e indicado no documento

Handwritten signature/initials

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 aproximada (ha)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO aproximada (máxima)	UH aproximada (máximo) (3,3 hab/domic)
Gleba	91 - 2 = 89 (Área total da gleba - área de APP)	50 hab/ha	4450	1348
Centralidade	41 (Área da zona de centralidade [cerca de 70% da gleba] - área da APP incidente na zona)	Área com acréscimo de 200 hab/ha	8200	2484
Total			12.650	3.832

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada, a leste, pelo Córrego Santa Bárbara, a oeste, pela DF-140 e 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 completar o sistema viário principal, foram criadas vias complementares, classificadas como **Via Parque e Vias de Circulação de Vizinhaça**.

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 Vizinhaça** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-07/2013.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras estabelecidas pela **Nota Técnica** nº 02/2015 DAUrb/SUAT, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

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 devidamente detalhada em levantamento topográfico;

(Handwritten signatures)

- 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.

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 conexões e continuidades com vias existentes ou projetadas indicadas na figura.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT**.

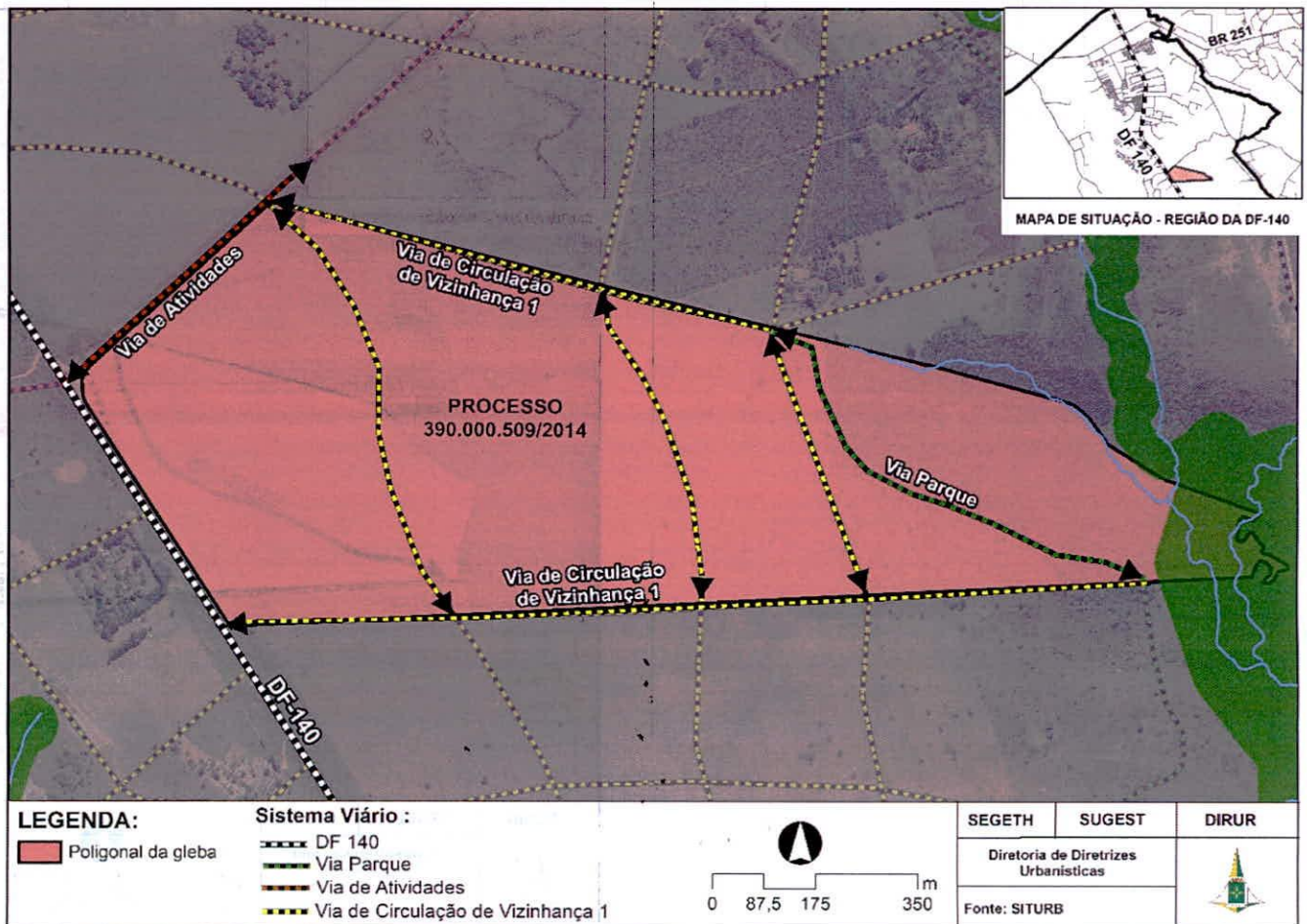


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

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 (*)
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	2,0%
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	13%
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, no mínimo, 15% para áreas públicas.

Recomenda-se que os lotes com destinação de EPC indicados no quadro acima possuam variações de áreas, permitindo-se fazer opção entre as dimensões de aproximadamente:

- 2.000 m² com testada mínima de 30 metros.
- 2.500 m² com testada mínima de 40 metros.
- 2.800 m² com testada mínima de 50 metros.
- 3.000 m² com testada mínima de 50 metros.
- 3.500 m² com testada mínima de 50 metros.
- 6.200 m² com testada mínima de 50 metros.
- 7.000 m² com testada mínima de 70 metros.
- 8.500 m² com testada mínima de 70 metros.
- 10.000m² com testada mínima de 90 metros.

Handwritten signatures

As áreas correspondentes ao **EPC**, **ELUP** e **EPU** deverão localizar-se, 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

Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Luciana Santa Fé Dantas	Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Cristina Rodrigues Campos	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Larissa Queiroz Noletto	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	DIRUR - SUGEST -SEGETH
Bruno Ávila Eça de Matos	Assessor da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH