



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 01/2015

Parcelamento: Matrícula 9.168 (2º CRI); 75.839 (2º CRI); 8.590 (2º CRI)

Processo: 390.000.096/2011

Interessado: Vale das Águas Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data: Julho/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:


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

SUPERVISÃO:

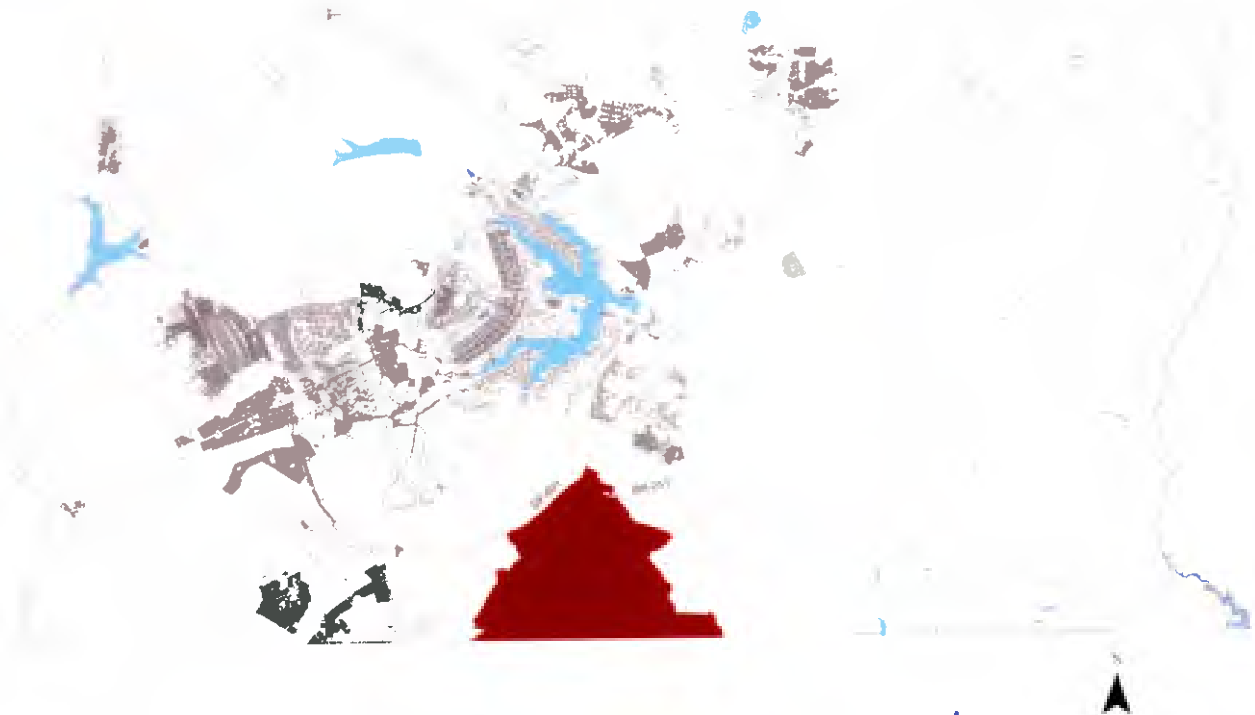

 Cláudia Varizo Cavalcante
 Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
 SUTER/SEGETH

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 9.168, 75.839 e 8.590, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 466.708m².

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

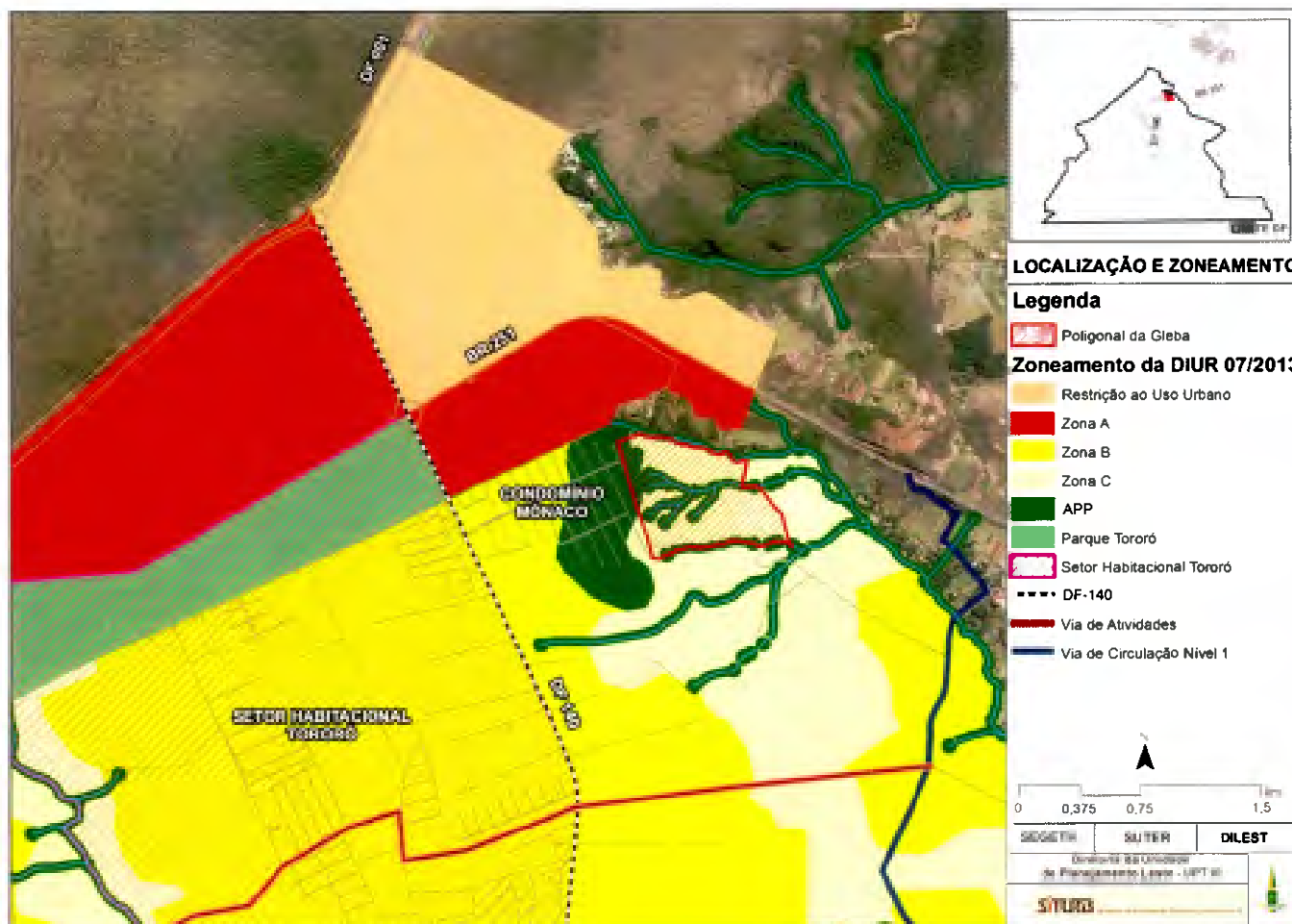
Localização: RA de São Sebastião – XIV

Dimensão total da gleba: 46ha 67a 08ca

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

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona C

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 DO ZONEAMENTO DA GLEBA**

ZONA	DENSIDADE	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)
Zona C	Baixa >15<50 hab/ha	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

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado no mapa 03, a poligonal da área do parcelamento é cortada por uma via do sistema viário estruturante da Região da DF-140, estabelecido pela DIUR-07/2013. Ela é classificada como **Via de Circulação Nível 2** e está localizada na porção oeste do parcelamento.

Para o dimensionamento da via de circulação nível 2 deverá ser adotada a largura mínima de **23 metros** para a caixa da via, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

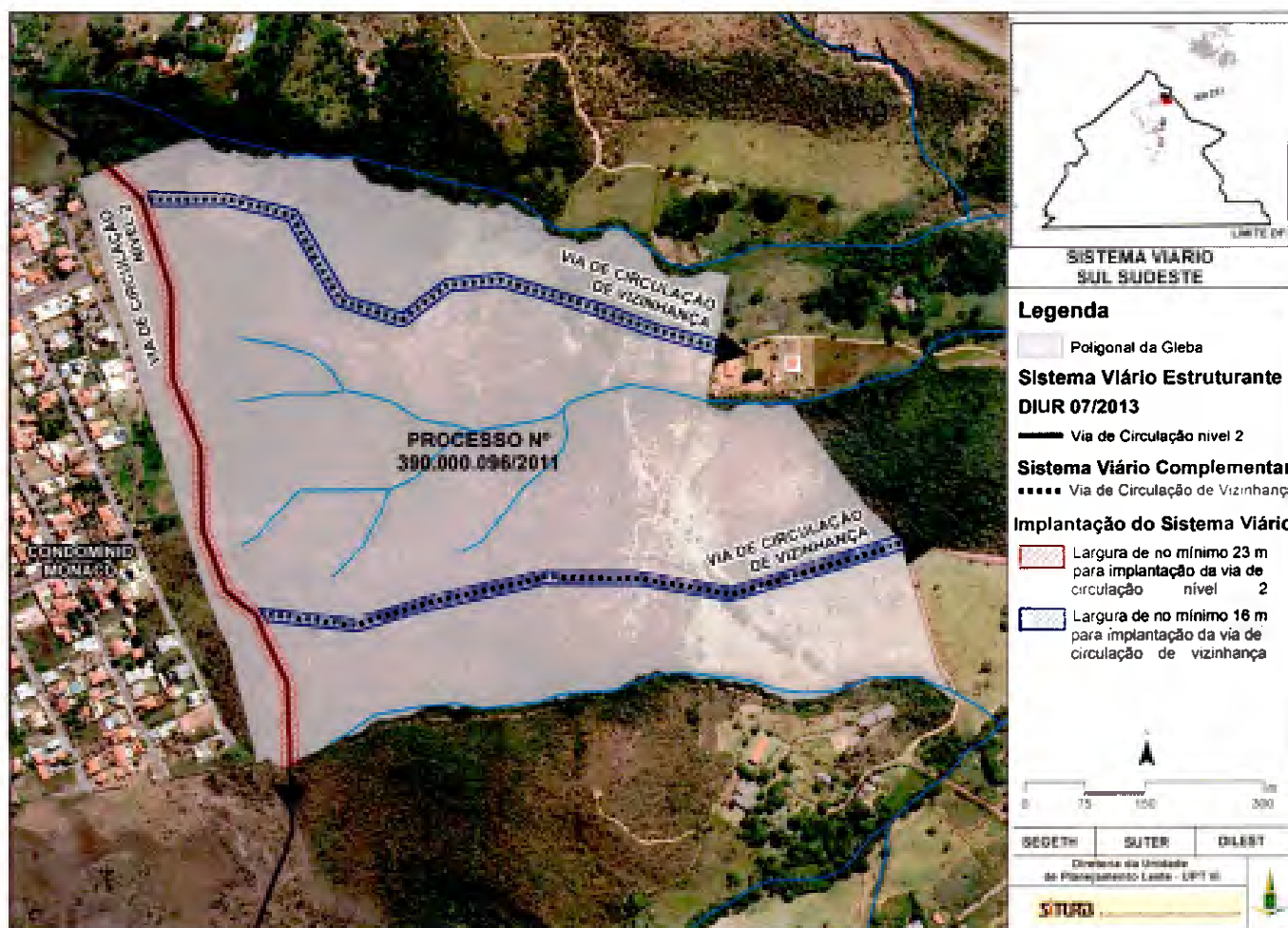
As **Vias de Circulação** atendem ao objetivo de integração dos diversos parcelamentos na própria região, responsáveis por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, em especial às centralidades e Vias de Atividades. Elas foram classificadas conforme ocupação lindeira e fluidez, sendo a **Via de Circulação Nível 2** a de menor fluidez e ocupação menos concentrada e diversificada.

No caso deste parcelamento, essa via conecta-se com a BR-251 e com a Via de Atividades.

Para complementar o sistema viário estruturante foram criadas 2 vias de Circulação de Vizinhança - que funcionam como ligação entre a Via de Circulação Nível 2 e a região Leste da gleba, as quais deverão possuir largura mínima de **16 metros**.

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 da Via de Circulação Nível 2 e das Vias de Circulação de Vizinhança 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.



Mapa 03 – Sistema Viário Estruturante – Região Sul Sudeste

IV – 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).

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.

As áreas correspondentes ao EPC, EPU e ao ELUP deverão localizar-se, preferencialmente, em local de franco acesso, articulado 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.

Por se encontrar na Zona C, 11,5% da área em questão deverá ser destinada à criação de ELUP = espaço livre de uso e domínio público, localizados próximos aos limites de APP e junto às vias lindeiras, com a intenção de constituir um "cinturão verde" de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente sensíveis. Esse espaço deve ser integrado ao tecido urbano por meio de calçadas, ciclovias, vias e transporte coletivo, podendo constituir um parque urbano de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

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%	02 lotes sendo: • 01 lote com 1% e • 01 lote com 2,5%.
Espaços Livres de Uso Público – ELUP	11,5%	-
Equipamento público urbano – EPU	-	-
TOTAL	15%	-

(*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projetos – CAP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

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 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
 DILEST | SUTER | SEGETH