



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RELATÓRIO DO ESTUDO TÉCNICO – MUROS E GUARITAS

Foi analisado, por Regiões Administrativas - RAs, todas as ocupações, de conhecimento da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, estejam elas localizadas em áreas de regularização, em áreas de novos parcelamentos ou em áreas de ofertas habitacionais previstas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

Foram localizados alguns condomínios como amostra, e descrita a composição viária e espacial dentro do contexto urbano onde a área analisada está inserida, naquelas ocupações as quais foi possível a identificação de muros e/ou guaritas (condomínios fechados).

Informamos que os limites físicos descritos nesse documento, não se trata de poligonais de projeto, mas sim da delimitação observada no Google maps que foram demarcadas visualmente, a fim de analisar o tamanho de condomínios cercados nas regiões aqui caracterizadas.

Os dados foram coletados pelo banco de dados interno da SEDUH, disponibilizado para o público através do Geoportal - <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>, e pelo Google Maps e Google Earth. O programa utilizado para a confecção dos mapas do sistema viário foi o ArcGis Map.

Fatores utilizados para caracterização estrutural da área:

- 1- Hierarquia viária.

Vide: **Nota técnica nº 02** - <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-vi%C3%A1rio-de-novos-parcelamentos.pdf> e **Decreto do Sistema Viário** - Decreto 38.047, de 09 de março de 2017.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS



		Classificação no contexto urbano				
		Via de Circulação Expressa	Via de Circulação	Via de Atividades	Via Parque	Vias de Circulação de Vizinhança
Classificação Funcional Legislação específica	Rodovia Via de trânsito rápido					
	Via arterial					
	Via coletora				1	1
	Via local				2	2

O sistema viário e de circulação é a infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada. Composto pelo conjunto de vias e outros espaços de circulação, esse sistema deve proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano. A malha viária é estruturadora da ocupação, na medida em que possibilita a articulação no tecido urbano. Responsável, também, por proporcionar acessibilidade, com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) ao modal de transporte coletivo. (<http://www.seduh.df.gov.br/wp->



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

[conteudo/uploads/2017/09/diur-032015-arniqueira-2016-final.pdf](#)

- 2- Uso e Ocupação do Solo;
- 3- Densidade;
- 4- Presença de áreas de preservação;
- 5- Dinamização do contexto urbano.

Questões levantadas nas reuniões:

1. Distinguir condomínio (muros e guaritas) de condomínios edifícios.
2. Como será tratado o lote da guarita, institucional?



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA II GAMA

#### REGULARIZAÇÃO

ARIS BECOS DO GAMA

ARINE MANSÕES PARAÍSO

ARINE PONTE DE TERRA

Imagem 1: Localização do Setor Habitacional Ponte de Terra



Fonte: Google maps



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 2: Localização de alguns condomínios no Setor Habitacional Ponte de Terra



Fonte: Google maps

Imagem 3: Limites de alguns condomínios do Setor Habitacional Ponte de Terra



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

-  Pomares
-  Portinari
-  Fênix
-  Açucena
-  Garden
-  Mansões Paraíso
-  Residencial Macadâmia

Imagem 4: Estrutura viária do Setor Habitacional Ponte de Terra



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 5: Hierarquia viária do Setor Habitacional Ponte de Terra



Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade baixa;
- Predominância de condomínios;
- Comércio localizado nas margens das rodovias;
- Predominância de UOS RE;
- As vias pavimentadas são aquelas internas aos condomínios residenciais;
- A maioria dos condomínios são apenas cercados, com acesso controlado por portão, sem guarita.

### DIUR 04/2018

Mapa de zoneamento – DIRU 04/2018

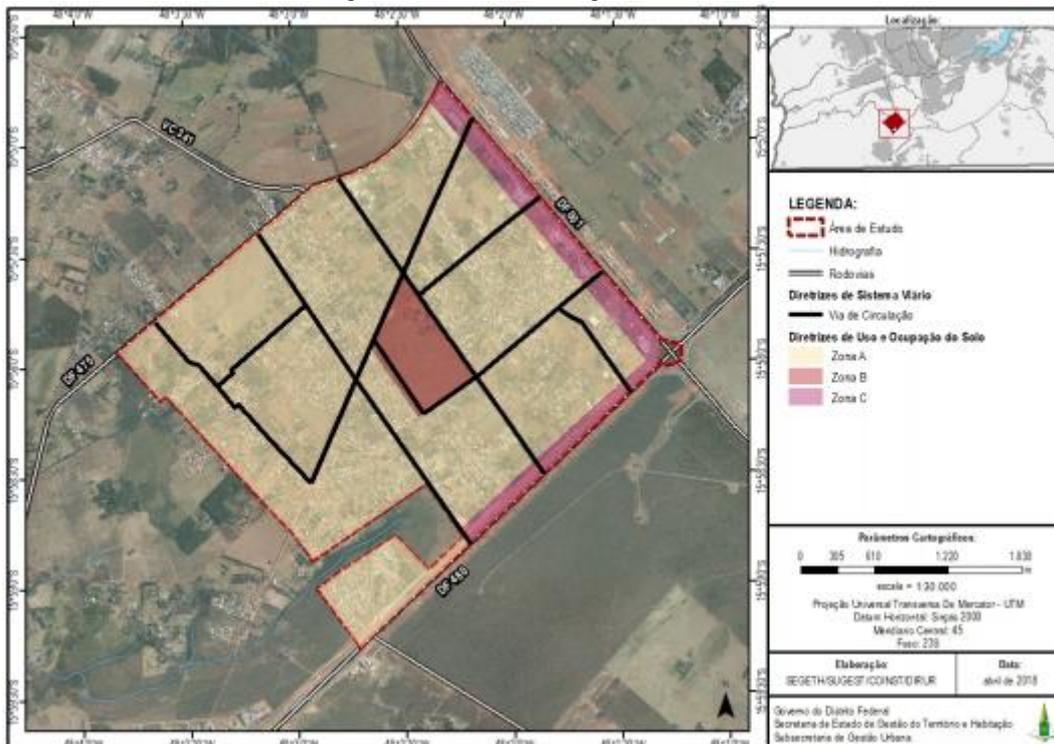


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 6: Zoneamento segundo a DIUR 04/2018



ZONA	USO
A	Residencial unifamiliar
	Residencial multifamiliar
	Misto
	Comercial/Prestação de Serviços
	Industrial
B	Institucional
	Misto
	Comercial/Prestação de Serviços
C	Industrial
	Institucional
	Comercial/Prestação de Serviços
	Residencial unifamiliar*
	Residencial multifamiliar*

\* Somente para os casos com fins de regularização.

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR\\_04\\_2018\\_Setor\\_Habitacional\\_Ponte\\_de\\_Terra.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR_04_2018_Setor_Habitacional_Ponte_de_Terra.pdf)

## ANÁLISE

O Setor Habitacional Ponte de Terra ainda se encontra irregular.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Os maiores condomínios estão voltados para a via paralela à DF-480, porém é perceptível a presença de condomínios de pequeno porte.

Quanto à localização dos comércios de grande porte, podemos perceber que alguns condomínios residenciais ocupam a área destinada a eles (Zona C).



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA III TAGUATINGA**

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARINE PRIMAVERA

ARIS PRIMAVERA

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

ÁREAS LIVRES DA QNJ



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA IV BRAZLÂNDIA**

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARIS EXPANSÃO BRAZLÂNDIA



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA V SOBRADINHO

#### REGULARIZAÇÃO

##### ARINE ALTO DA BOA VISTA

CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA (cercado)

##### ARIS NOVA COLINA I

CONDOMÍNIO ASA BRANCA

CONDOMÍNIO NOVA COLINA I (cercado)

##### ARIS NOVA COLINA II

CONDOMÍNIO ALTO DA NOVA COLINA

RESIDENCIAL RENCATO NOVA COLINA

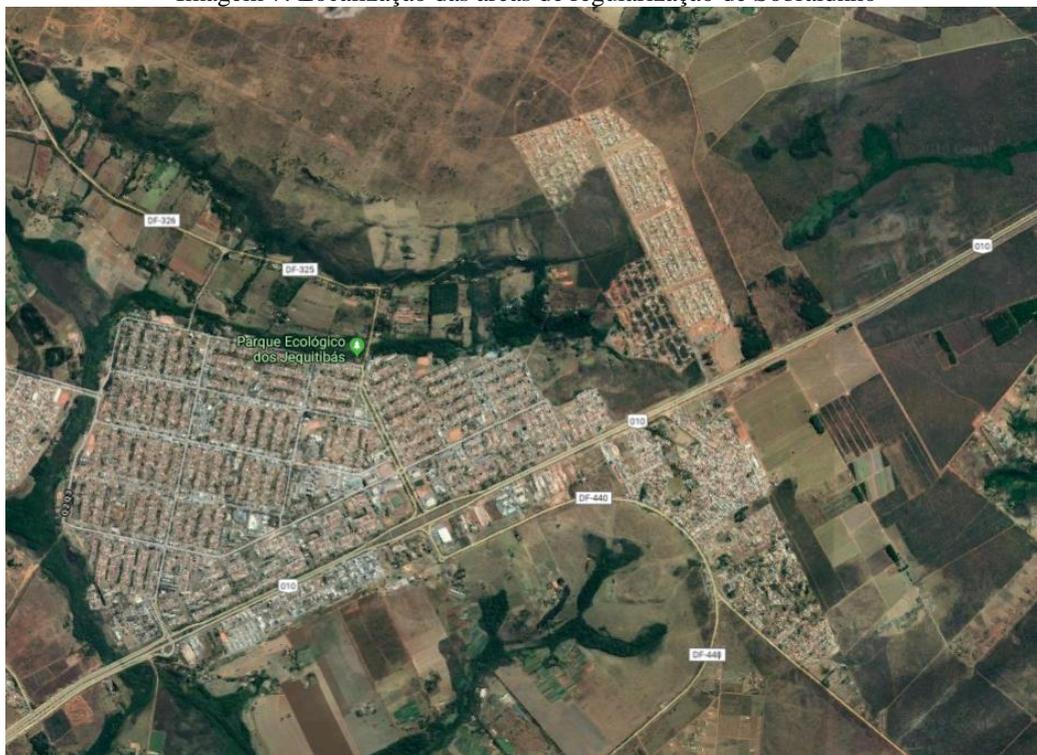
CONDOMÍNIO RECANTO DA SERRA (cercado)

##### ARIS DNOCS

#### NOVOS PARCELAMENTOS

##### QUADRA 18,19 E 20

Imagem 7: Localização das áreas de regularização de Sobradinho



Programa: Google maps

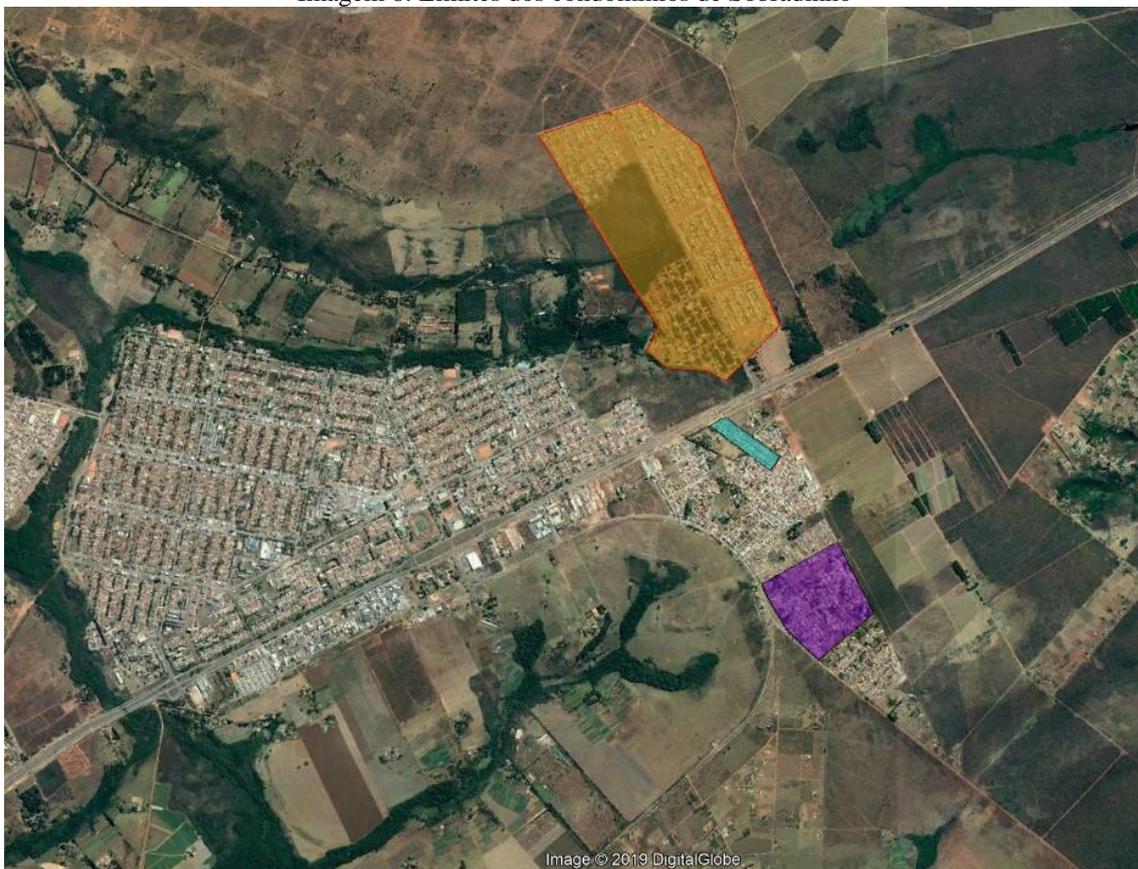


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 8: Limites dos condomínios de Sobradinho



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

-  Residencial Alto da Boa Vista
-  Condomínio Nova Colina I
-  Condomínio Recanto da Serra

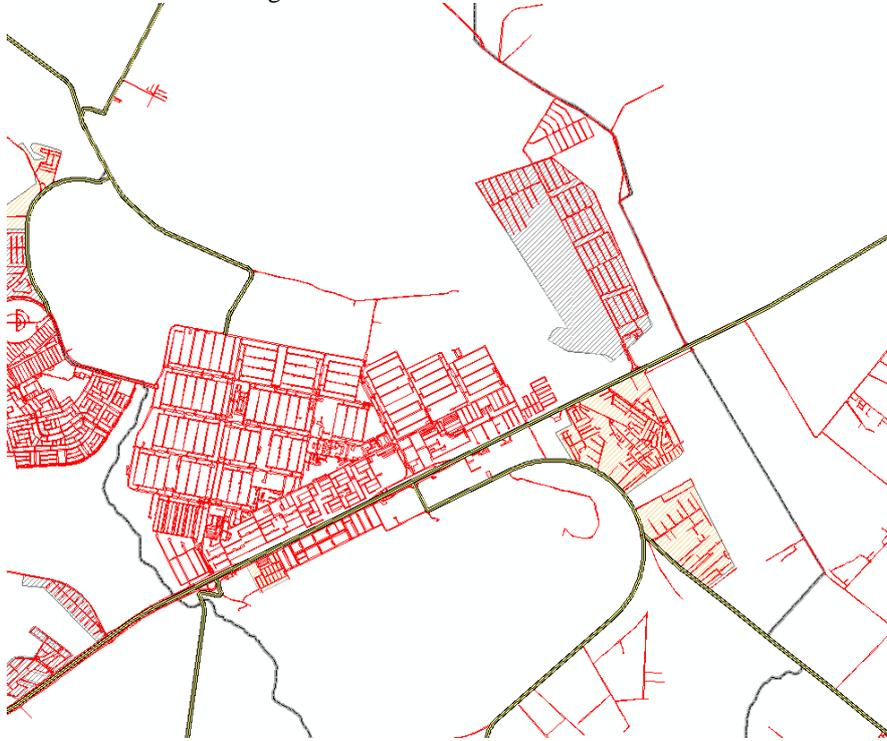


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

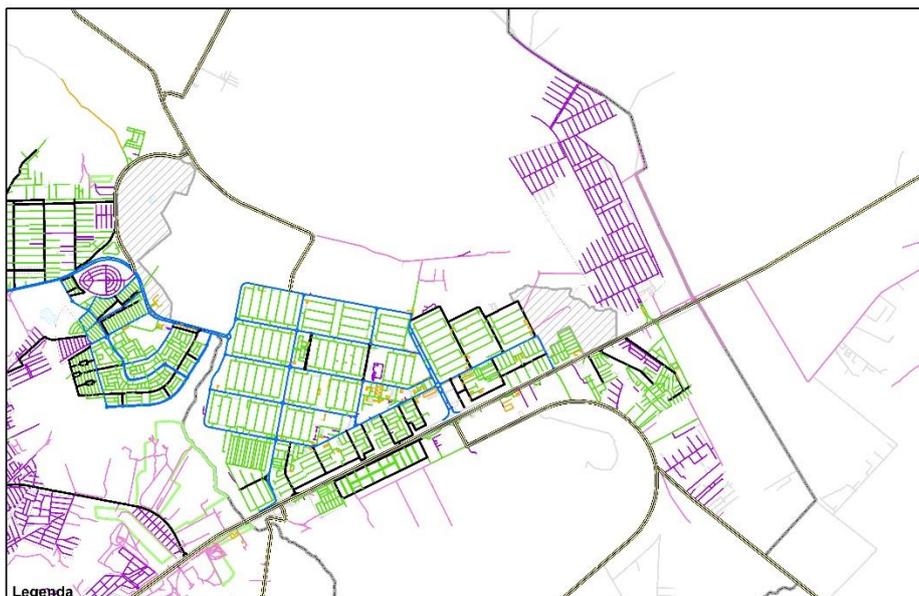
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 9: Estrutura viária de Sobradinho



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

Imagem 10: Hierarquia viária de Sobradinho



Legenda

sde.arquivo.VIA	<b>Hierarquia viária</b>	3 - Vias Arteriais	5 - Vias Locais	7 - Estacionamentos
sde.externo.RODOVIARIO	1 - Rodovias	4 - Vias Coletoras	6 - Vias Particulares	8 - Vias de Passeio
			9 - Caminhos ou Trilhas	

Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

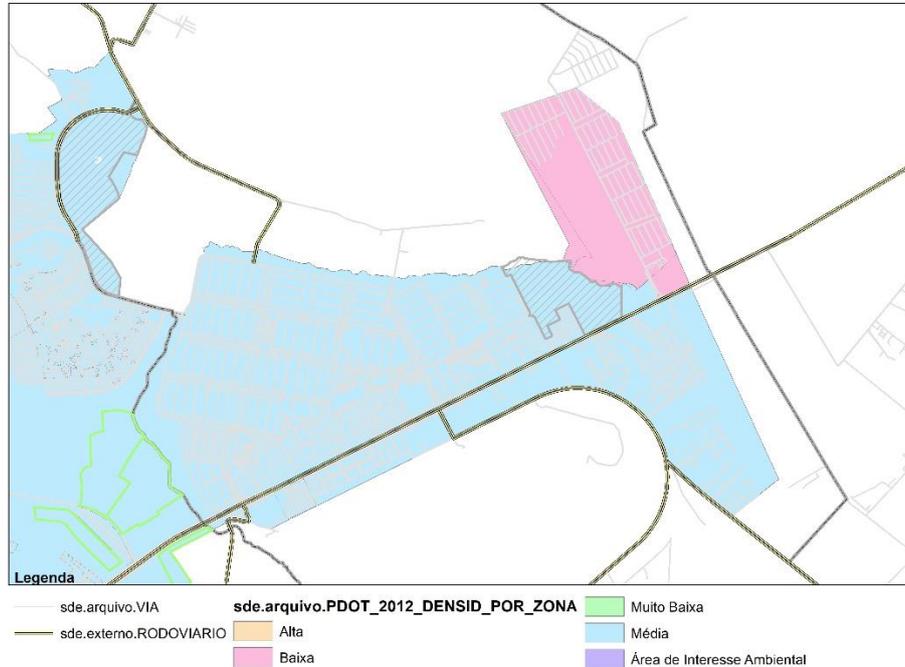


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 11: Densidade segundo PDOT para Sobradinho



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade baixa e média;
- Somente os condomínios listados na Imagem 8 são cercados;
- Predominância de UOS RE, a UOS RO está mais presente na ARIS Colina I;
- Comércio de maior porte localizado nas margens da rodovia DF-440;
- Somente um dos condomínios levantados apresenta guarita.

**DIUR 12/2017**

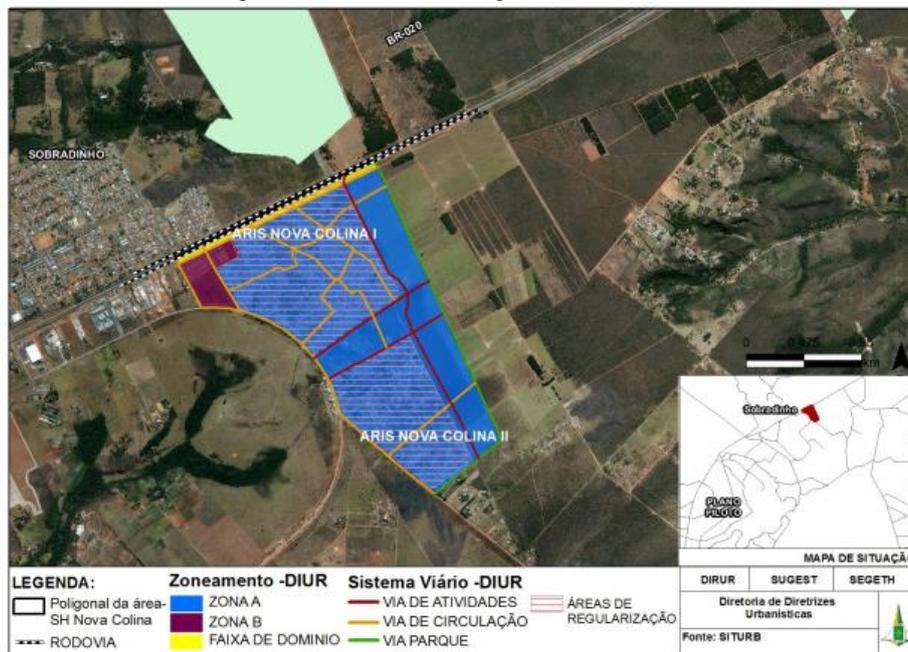


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 12: Zoneamento segundo DIUR 12/2017



ZONA	USO
A	Residencial unifamiliar
	Residencial multifamiliar
	Misto
	Comercial/ Serviços/Misto
	Industrial (pequeno porte)
B	Institucional
	Comercial/Serviços
	Industrial

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR\\_-12\\_2017\\_SH\\_NOVA-COLINA\\_PROCESSO-SEI\\_00390\\_00009815\\_2017\\_46..pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR_-12_2017_SH_NOVA-COLINA_PROCESSO-SEI_00390_00009815_2017_46..pdf)

### ANÁLISE

Apesar de poucos condomínios fechados a área de regularização ARIS Nova Colina I e II é pouco desenvolvida quanto á dinâmica espacial, devido a predominância de residências e as vias de atividades que não cumprem sua função de promover a dinâmica do local.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA VI PLANALTINA**

**REGULARIZAÇÃO**

**ARIS**

ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS I – GLEBA 02

NOVA PLANALTINA

NOSSO LAR

CACHOEIRA

ARIS ARAPOANGA I

ARAPOANGA ETAPA 3

MARISOL

ARIS VALE DO AMANHECER

ARIS APRODARMAS I

ARIS APRODARMAS II

ARIS APRODARMAS III

ARIS MESTRE D'ARMAS I

CONDOMÍNIO SARANDIR - cercado

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SARANDY - cercado

ARIS MESTRE D'ARMAS III

**PROGRAMA HABITACIONAL**

NÚCELO RESIDENCIAL DVO

NÚCELO RURAL PIPIRIPAU



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

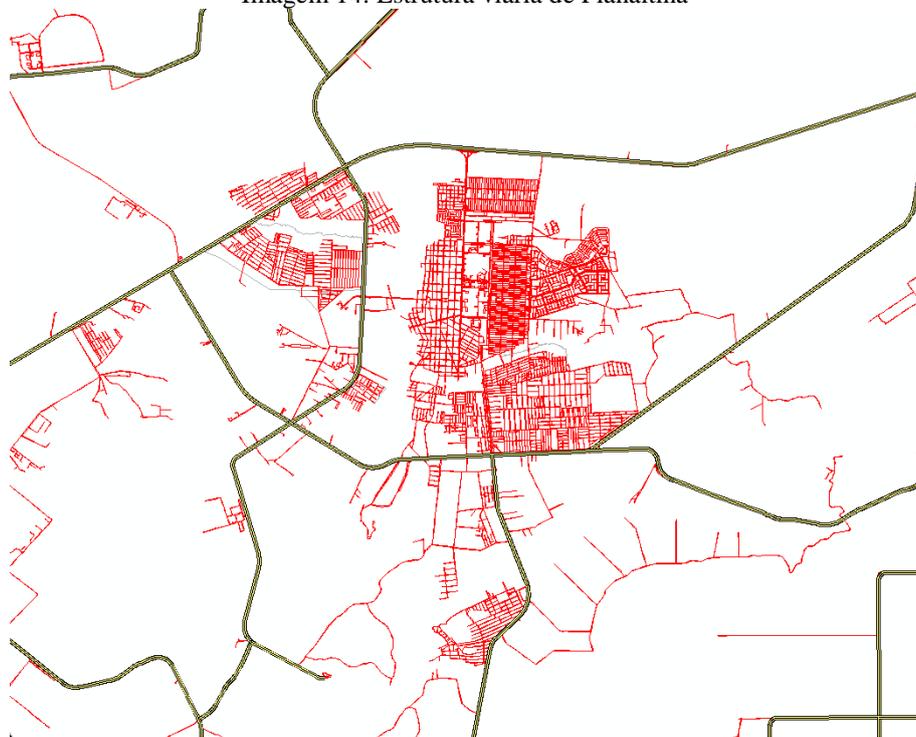
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 13: Limite do condomínio de Planaltina



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

Imagem 14: Estrutura viária de Planaltina



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

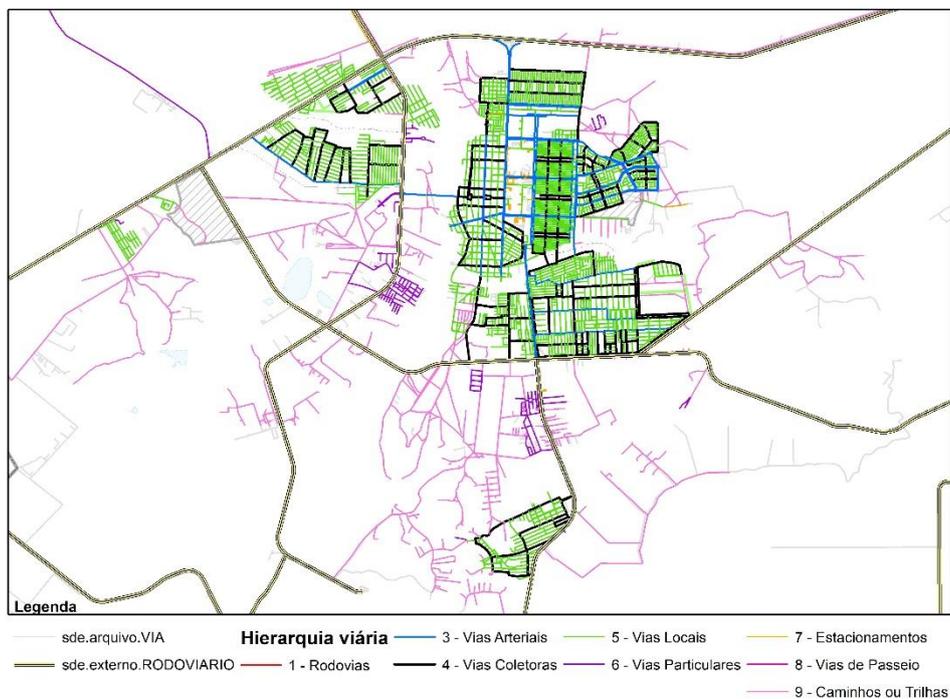


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

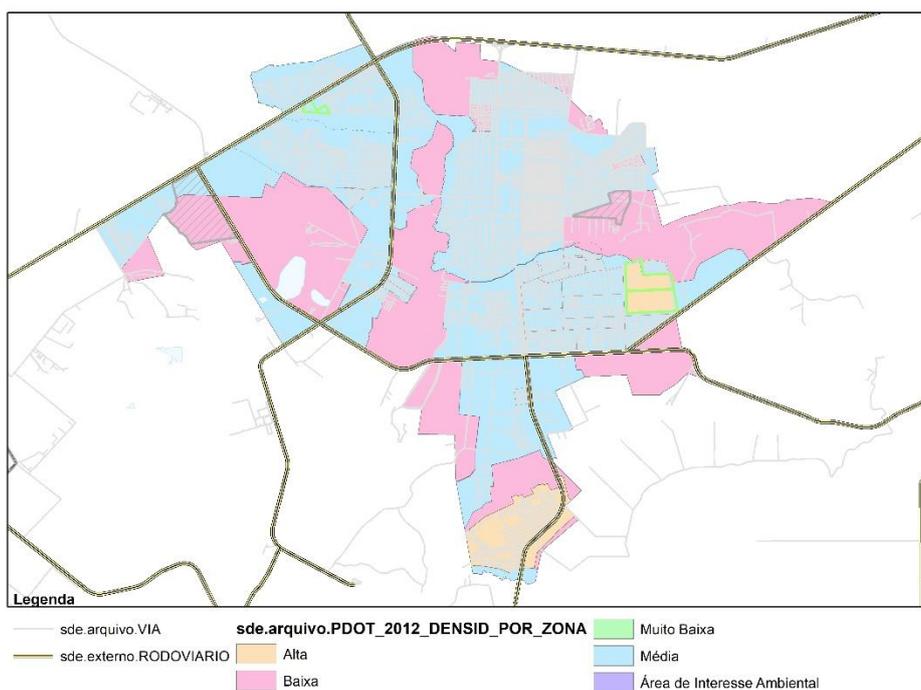
Imagem 15: Hierarquia viária de Planaltina



Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

Imagem 16: Densidade segundo PDTO para Planaltina



Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

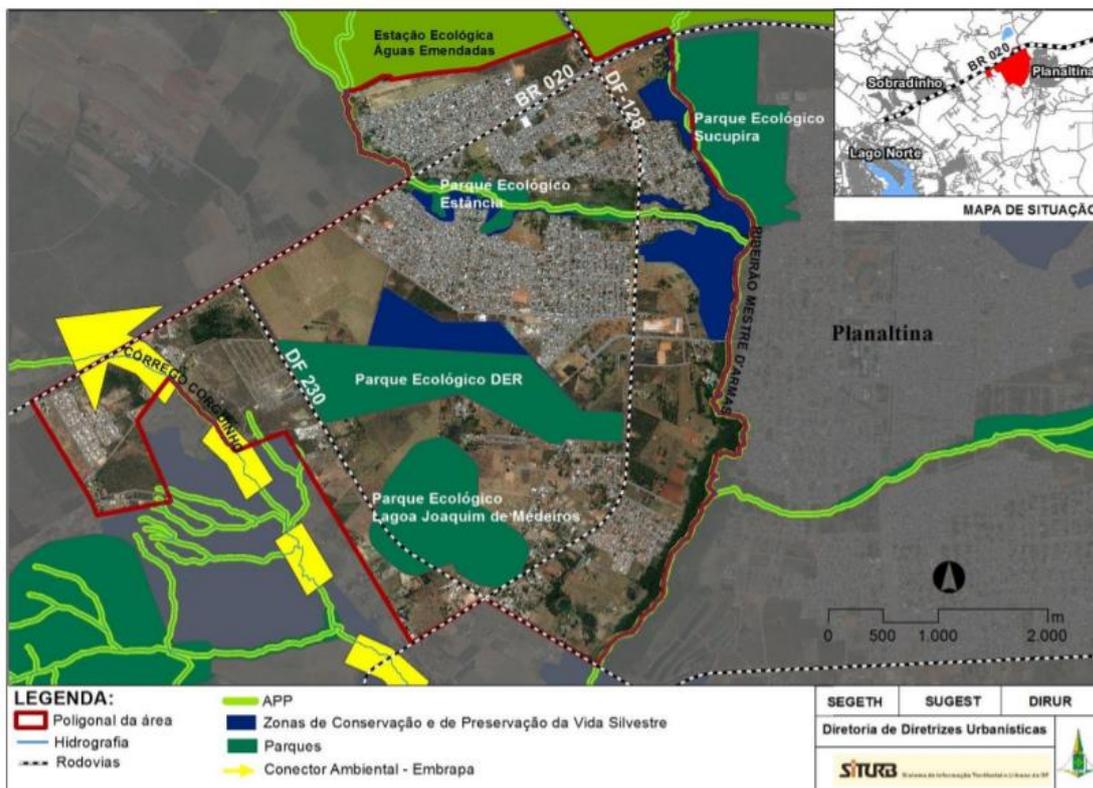
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### Características:

- Densidade baixa, com enclaves de média e alta;
- Somente os condomínios listados na Imagem 13 são cercados;
- O projeto de regularização do Arapoanga Etapa 3 traz propostas de dinamização do espaço com comércios locais;
- UOS RE e RO predominantes;
- Comércio de maior porte localizado nas margens das rodovias;

### DIUR 05/2016 (MESTRE D'ARMAS)

Imagem 17: Zoneamento ambiental segundo DIUR 05/2016



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/diur\\_05\\_2016\\_planaltina\\_mestredarmas.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/diur_05_2016_planaltina_mestredarmas.pdf)

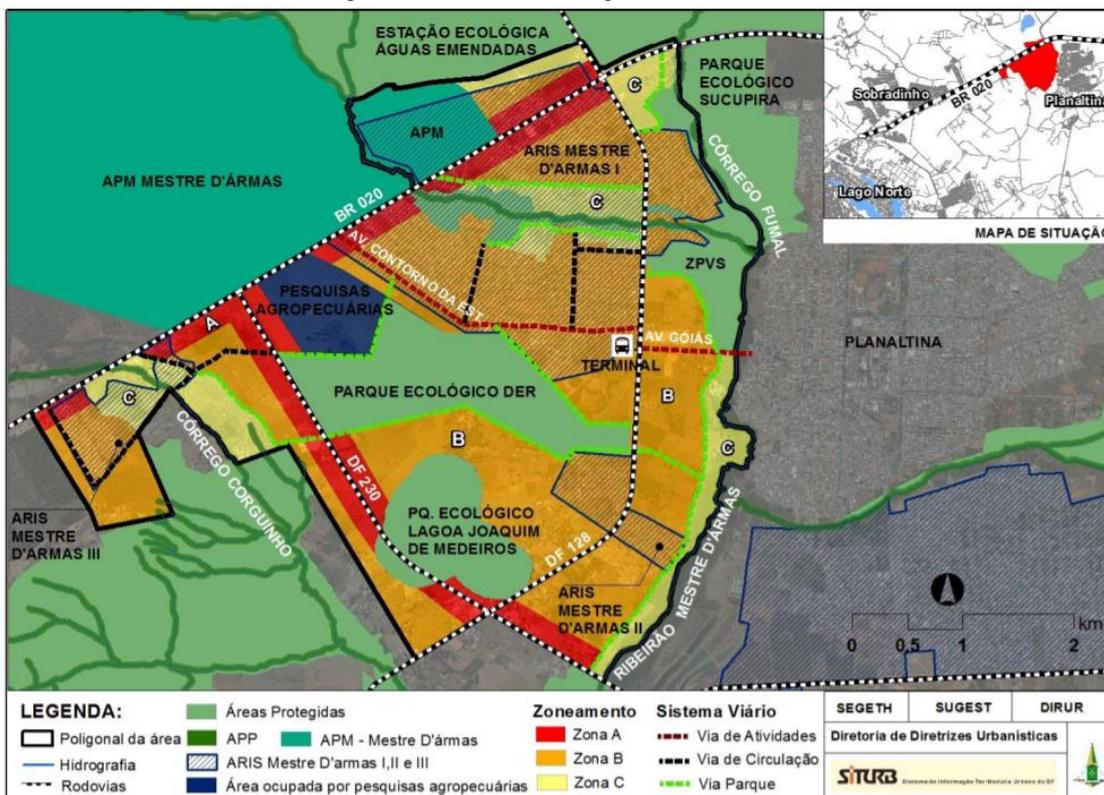


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 18: Zoneamento segundo DIUR 05/2016



ZONA	USO
A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte
	Institucional ou Comunitário
	Misto
	Industrial
B	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário
	Misto
	Residencial – Habitação Coletiva (casas e apartamentos) <sup>2</sup>
C	Residencial – Habitação Unifamiliar <sup>2</sup>
	Industrial de baixa incomodidade
	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

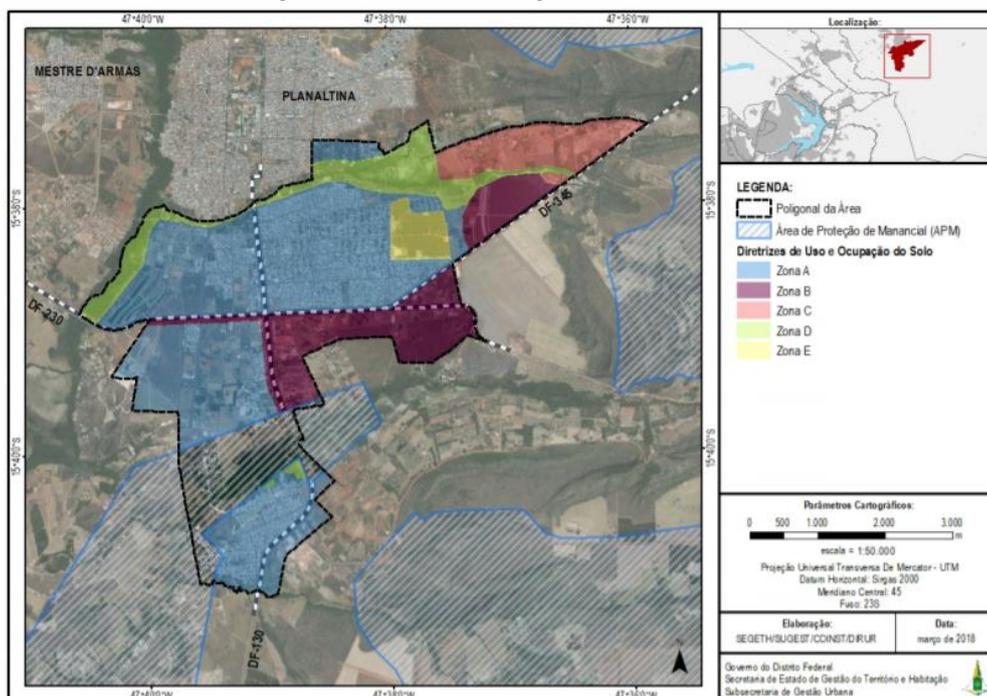
	Misto
	Residencial – Habitação Coletiva (Apartamentos)
	Industrial de baixa incomodidade e baixo impacto

- (1) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.  
 (2) não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as Vias de Atividades.

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur\\_05\\_2016\\_planaltina\\_mestredarmas.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur_05_2016_planaltina_mestredarmas.pdf)

### DIUR 02/2018 (REGIÃO SUL DE PLANALTINA)

Imagem 19: Zoneamento segundo DIUR 02/2018



ZONA	USO
A	Residencial Unifamiliar
	Residencial Multifamiliar
	Comercial/ Prestação de Serviços
	Industrial
	Institucional
	Misto
B	Chácara/ Produção Agrícola
	Comercial/ Prestação de Serviços
	Industrial
	Institucional



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

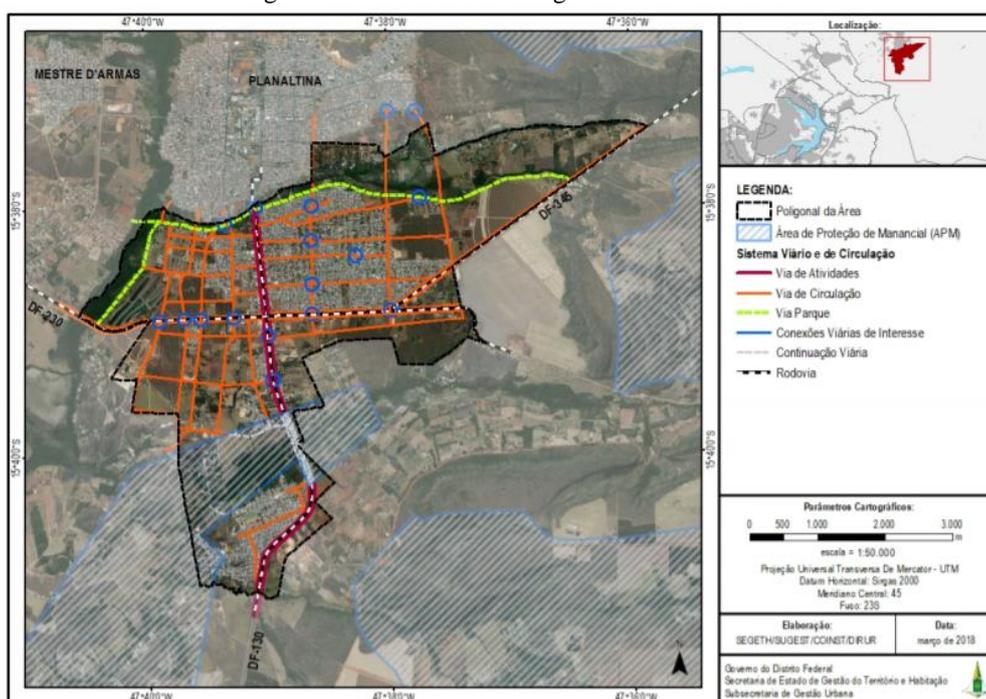
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

	Misto
	Chácara/ Produção Agrícola
C	Residencial Unifamiliar
	Chácara/ Produção Agrícola
D	Institucional
	Residencial Unifamiliar
	Residencial Multifamiliar
E	Comercial/ Prestação de Serviços
	Industrial
	Institucional
	Misto

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-02\\_2018\\_Regiao-Sul-de-Planaltina.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-02_2018_Regiao-Sul-de-Planaltina.pdf)

Imagem 20: Estrutura viária segundo DIUR 02/2018



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-02\\_2018\\_Regiao-Sul-de-Planaltina.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-02_2018_Regiao-Sul-de-Planaltina.pdf)

## ANÁLISE

Apesar identificarmos apenas dois condomínios fechados, podemos analisar a área em dois aspectos:

- 1- A região Mestre D'Armas está inserida em uma área complexa ambiental, o que gera limitantes físicos ambientais.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

- 2- Já na região sul de Planaltina, percebemos maior potencial em dinamização e conexão do espaço urbano, especialmente no que diz respeito ao processo de regularização do Arapoanga – Etapa 3, onde os diversos projetos de urbanismo que compõe a região têm sido elaborados concomitantemente, considerando as diretrizes, não apresentando qualquer situação de condomínio fechado.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA VII PARANOÁ**

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

EXPANSÃO DO PARANOÁ

#### **PARCELAMENTO NOVO**

PRIVÊ RESIDENCIAL DOS MELOS



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA VIII NÚCLEO BANDEIRANTE**



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA IX CEILÂNDIA**

#### **PARCELAMENTO NOVO**

MUNIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

QNR 6

#### **PROGRAMA HABITACIONAL**

PÔR DO SOL

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARIS SH SOL NASCENTE

CONDOMÍNIO VITÓRIA (cercado)

S/N (cercado)

ARIS PRIVÊ CEILÂNDIA

ARIS QNR 5

ARIS PÔR DO SOL

VEREDAS (cercado)

PÔR DO SOL (cercado)



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 21: Limites dos condomínios de Ceilândia



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

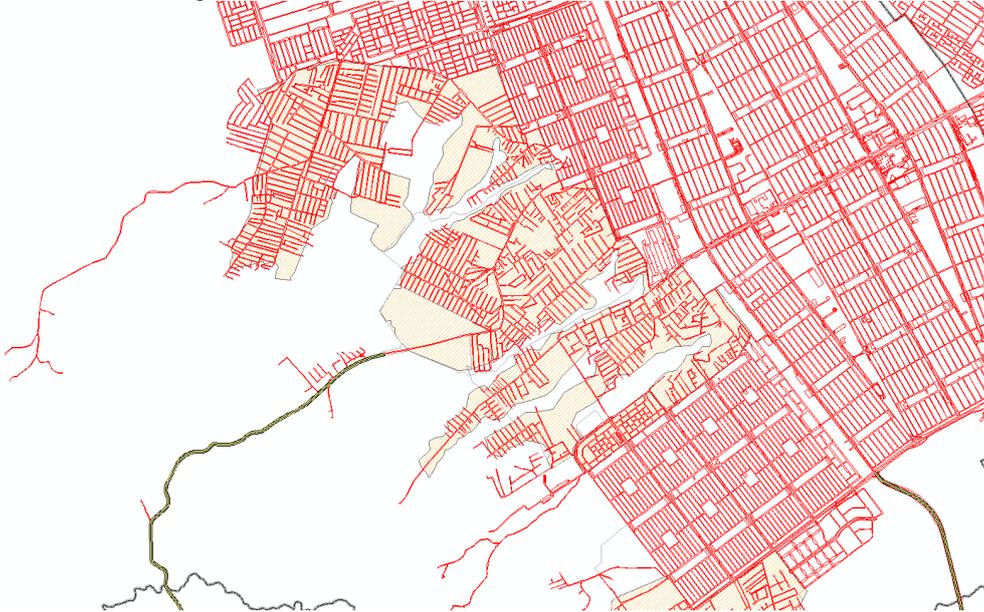


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

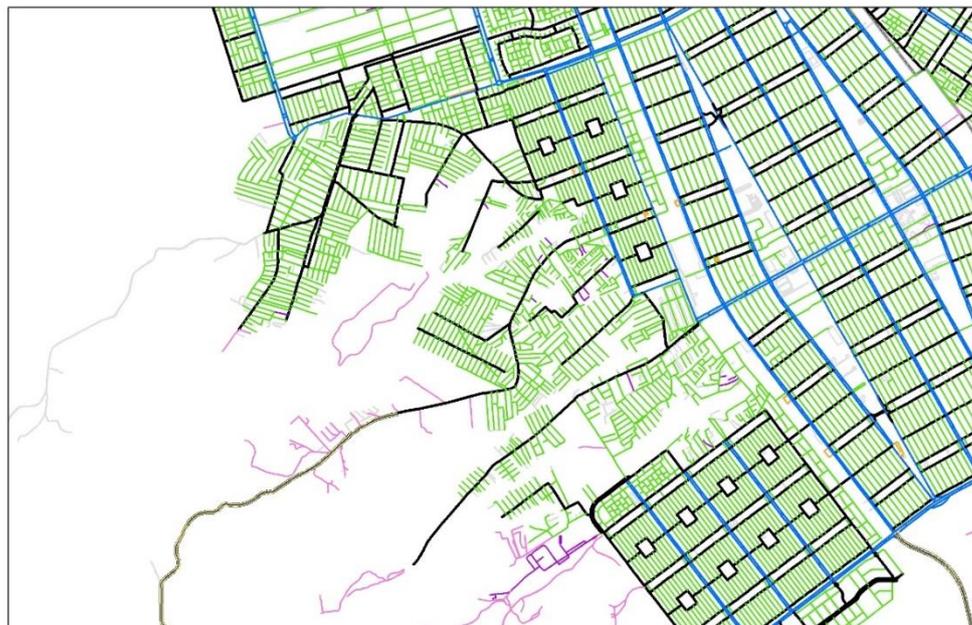
Imagem 22: Estrutura viária do Setor Habitacional Sol Nascente



Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

Imagem 23: Hierarquia viária do Setor Habitacional Sol Nascente



Legenda

sde.arquivo.VIA	<b>Hierarquia viária</b>	3 - Vias Arteriais	5 - Vias Locais	7 - Estacionamentos
sde.externo.RODOVIARIO	1 - Rodovias	4 - Vias Coletoras	6 - Vias Particulares	8 - Vias de Passeio
			9 - Caminhos ou Trilhas	

Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### Características:

- Densidade média;
- Predominância de UOS RE;
- UOS RO localizado nas vias coletoras;

### ANÁLISE:

Encontramos dois condomínios residenciais fechados no Setor Habitacional Sol Nascente, localizados na região sudeste do setor sem acesso direto às vias estruturantes.

A área está inserida na APA do Planalto Central e apresenta restrições ambientais que estão sendo tratadas nos projetos de regularização em elaboração.

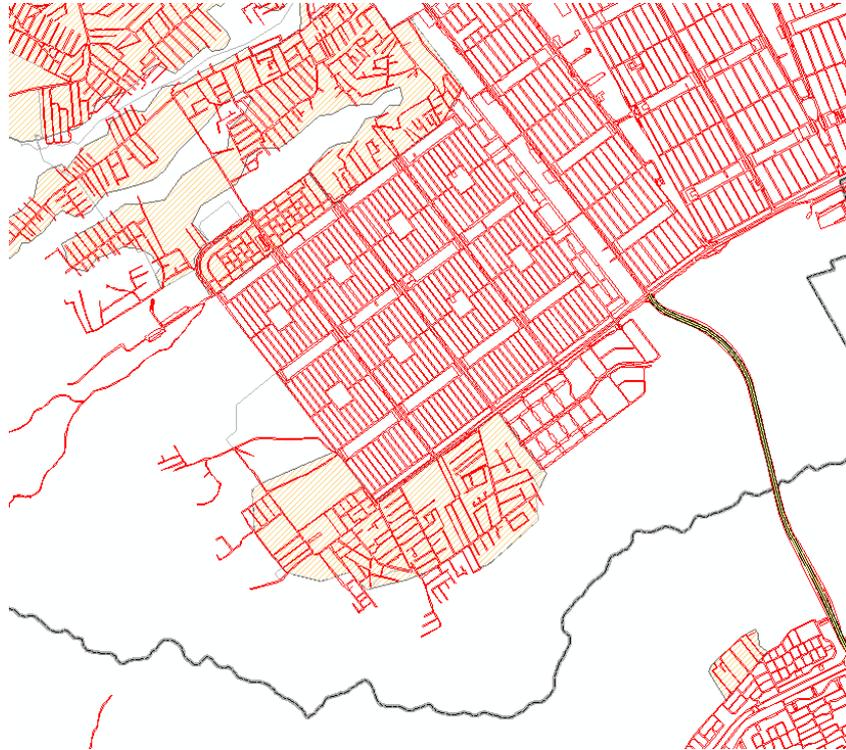
Não foi elaborado diretrizes específicas para a região, tendo somente o PDOT como normativo a ser usado como parâmetro.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

Imagem 25: Hierarquia viária Pôr do Sol



### Legenda

sde.externo.ARIE_IBRAM_2014	sde.arquivo.VIA	<b>Hierarquia viária</b>	3 - Vias Arteriais	5 - Vias Locais	7 - Estacionamentos
sde.siturb.RIO	sde.externo.RODOVIARIO	1 - Rodovias	4 - Vias Coletoras	6 - Vias Particulares	8 - Vias de Passeio
				9 - Caminhos ou Trilhas	

Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

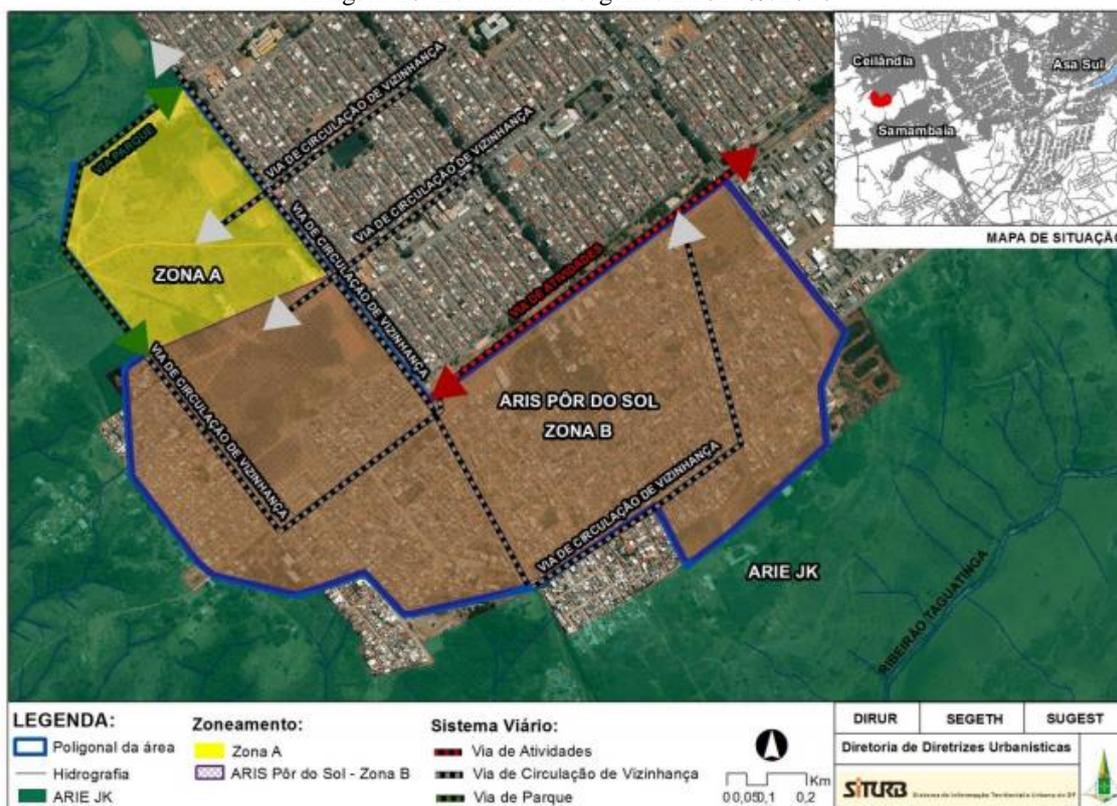
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### Características:

- Densidade baixa;
- Predominância de UOS RE;
- UOS RO localizado nas vias coletoras e comércios maiores localizados na via arterial;

### DIUR 09/2016

Imagem 26: Zoneamento segundo DIUR 09/2016



ZONA	USO
B (ÁREA DE REGULARIZAÇÃO)	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário
	Residencial (habitação unifamiliar) (**)
	Residencial (habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos) (**)
	Misto
	Industrial de baixa incomodidade



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

(\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA. Lotes com área inferior à 200m<sup>2</sup> ficam isentos da obrigatoriedade da taxa de permeabilidade. (\*\*) proibido o uso residencial exclusivo ao longo da Via de Atividades- Avenida Elmo Serejo.

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/DIUR\\_09\\_2016\\_ARIS\\_por\\_do\\_sol.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/DIUR_09_2016_ARIS_por_do_sol.pdf)

### ANÁLISE

Encontramos somente dois condomínios fechados, localizados na Via de Circulação de Vizinhança. As diretrizes determinam que essas vias estejam em função da ligação interna e do transporte coletivo.

As diretrizes propõem a criação de uma Via parque que contorne a ARIE JK, a fim de proporcionar o acesso da população à área preservada a qual apresenta potencial de atividades de lazer.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

## **RA X GUARÁ**



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XI CRUZEIRO**



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XII SAMAMBAIA**

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARIS VIDA NOVA

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

ADE OESTE

SUBCENTRO LESTE

SUBCENTRO OESTE

QD 100



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XIII SANTA MARIA**

**REGULARIZAÇÃO**

ARIS RIBEIRÃO

**PROGRAMA HABITACIONAL**

RESIDENCIAL PORTO PILAR

PARCELAMENTO S/N

**NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

SETOR MEIRELES



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XIV SÃO SEBASTIÃO**

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

MANGUEIRAL

EXPANSÃO DO MANGUEIRAL

NACIONAL

#### **PROGRAMA HABITACIONAL**

CRIXÁ

BONSUCESSO

#### **REGULARIZAÇÃO**

MORRO DA CRUZ



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XV RECANTO DAS EMAS**

**PARCELAMENTO NOVO**

POLO LOGÍSTICO

**PROGRAMA HABITACIONAL**

RESIDENCIAL TAMANDUÁ

**NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

VARGEM DA BENÇÃO

QD 117 E 118



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XVI LAGO SUL

#### REGULARIZAÇÃO

##### ARINE DOM BOSCO I

VILLAGES ALVORADA (cercado)

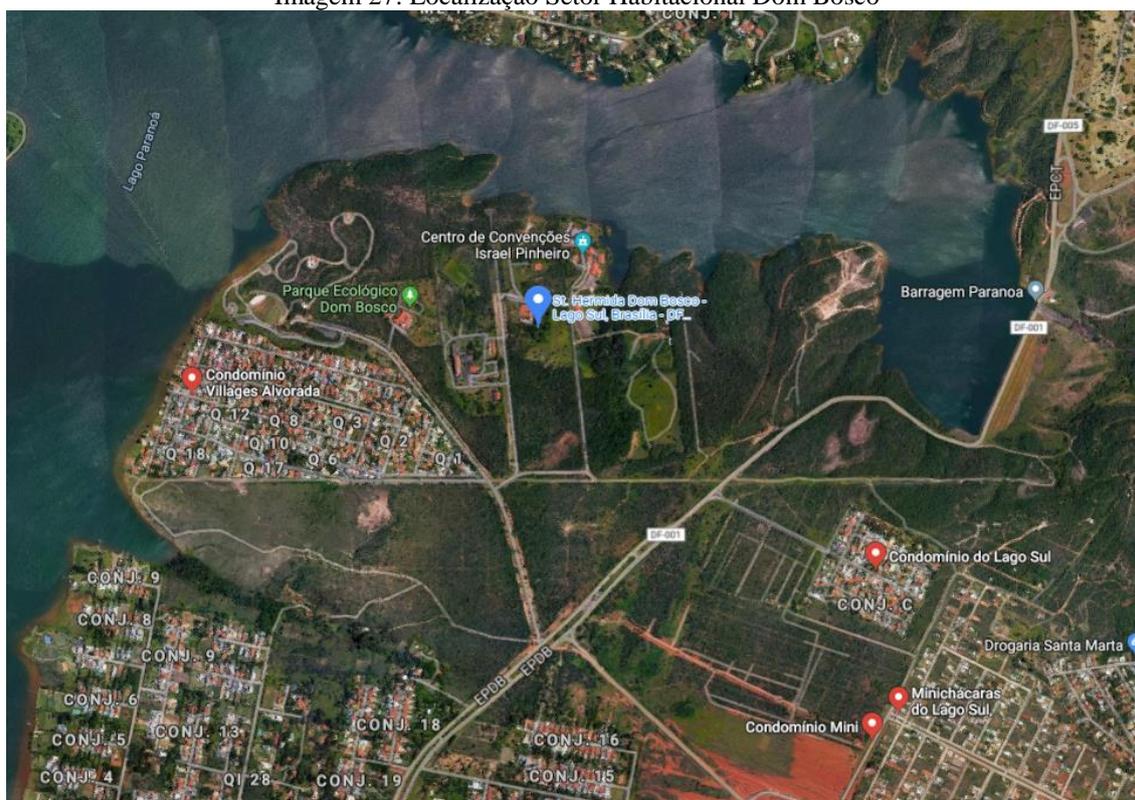
##### ARINE DOM BOSCO II

CONDOMÍNIO LAGO SUL (cercado)

#### NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT

##### SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO

Imagem 27: Localização Setor Habitacional Dom Bosco



Fonte: Google maps

Alteração: GT muros e guaritas



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 28: Limite dos condomínios do Setor Habitacional Dom Bosco



Fonte: Google maps

Alteração: GT muros e guaritas

- Condomínio Villages Alvorada
- Condomínio Lago Sul

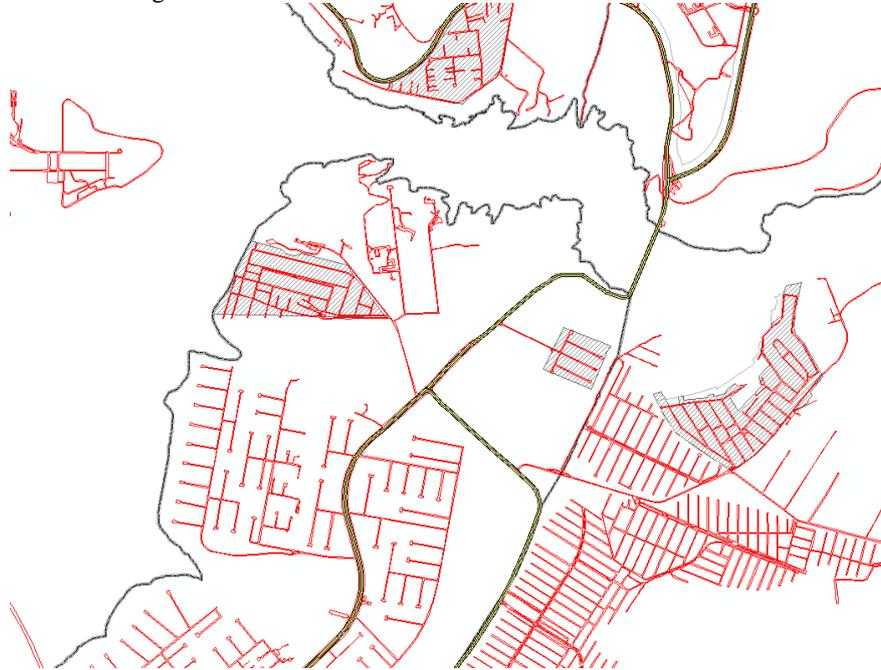


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 29: Estrutura viária do Setor Habitacional Dom Bosco



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

Imagem 30: Hierarquia viária Setor Habitacional Dom Bosco



Legenda

— sde.arquivo.VIA	<b>Hierarquia viária</b>	3 - Vias Arteriais	5 - Vias Locais	7 - Estacionamentos
— sde externo.RODOVIARIO	1 - Rodovias	4 - Vias Coletoras	6 - Vias Particulares	8 - Vias de Passeio
			9 - Caminhos ou Trilhas	

Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **Características:**

- Densidade baixa;
- Somente os condomínios listados na Imagem 28 são cercados;
- UOS RE predominante;
- Inexistência de comércios;

### **ANÁLISE:**

Os parcelamentos contidos nesse Setor Habitacional possuem integração urbana ineficiente com o contexto urbano que estão inseridos.

Não foi elaborado diretrizes específicas para a região, tendo somente o PDOT como normativo a ser usado como parâmetro.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XVII RIACHO FUNDO**

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARINE SUCUPIRA

QS 16 CLS 16

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

QUADRAS 9 / 11 / 13 e 15 - RIACHO FUNDO I



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XVIII LAGO NORTE

#### REGULARIZAÇÃO

PRIVÊ LAGO NORTE

#### NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT

SETOR TAQUARI – ETAPA 1 – TRECHO 2

SETOR TAQUARI – ETAPA 1 – TRECHO 3

SETOR TAQUARI – ETAPA 2

Imagem 31: Limite condomínio Privê Lago Norte



Fonte: Google maps

Alteração: GT muros e guaritas

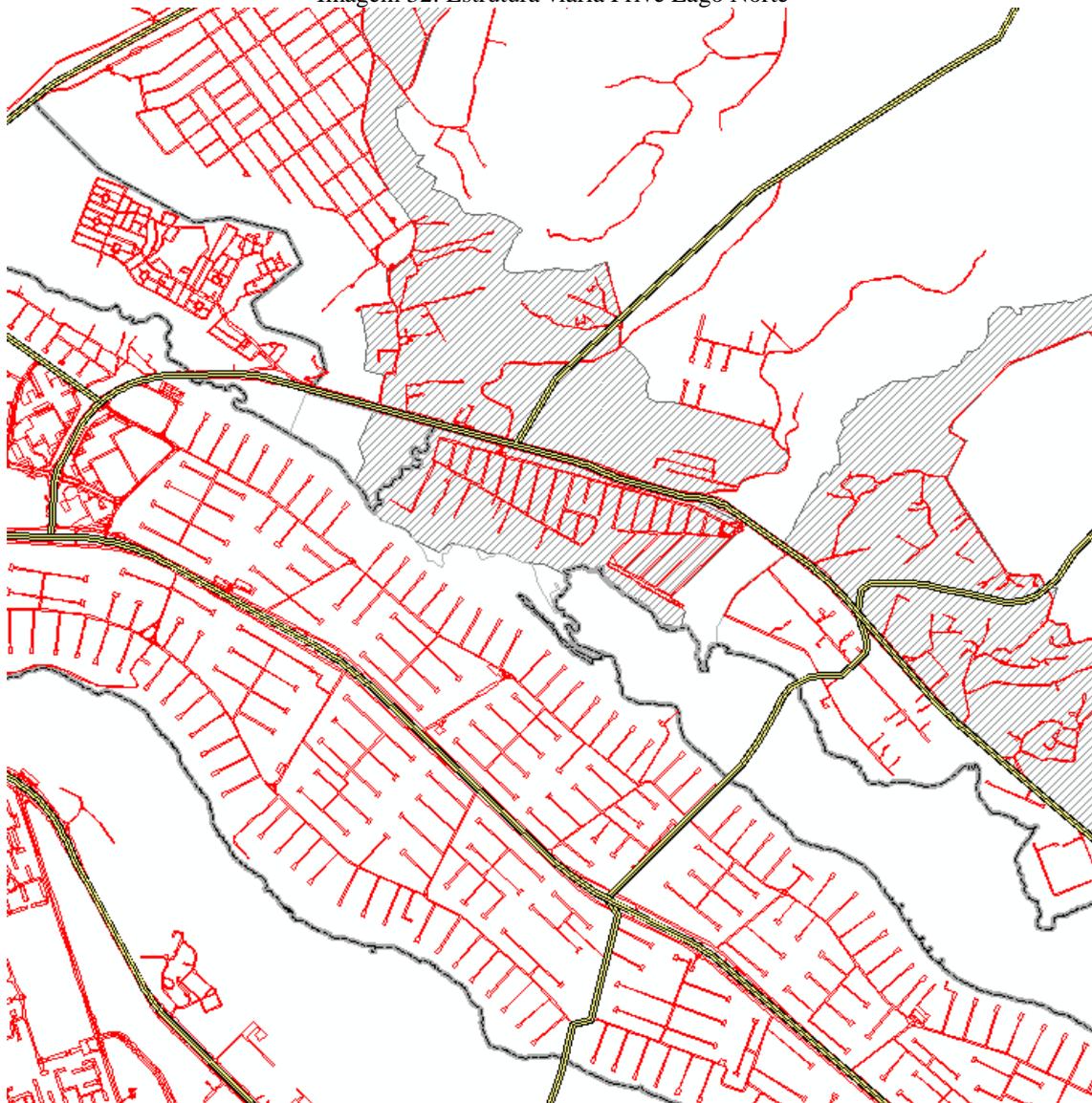


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 32: Estrutura viária Privê Lago Norte



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

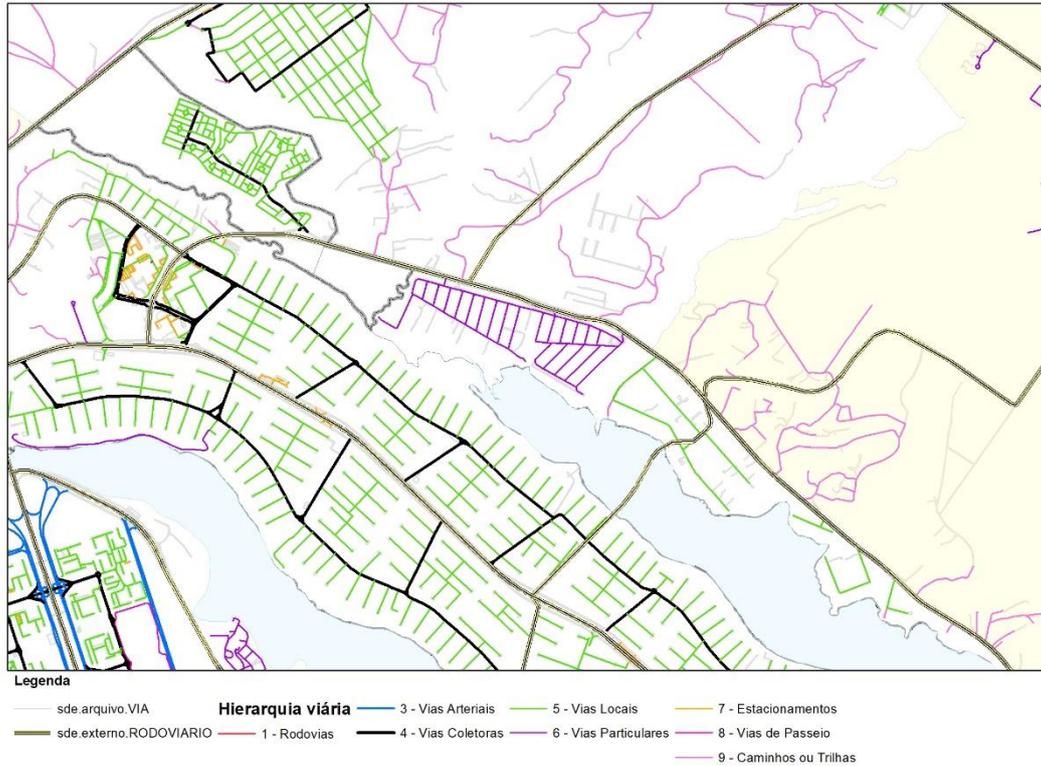


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 33: Hierarquia viária Privê Lago Norte



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade baixa;
- Predominância de UOS RE;
- UOS RO localizado nas vias coletoras;



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XIX CANDANGOLÂNDIA**



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XX ÁGUA CLARAS

#### PARCELAMENTO NOVO

RESIDENCIAL VILLADE PARK

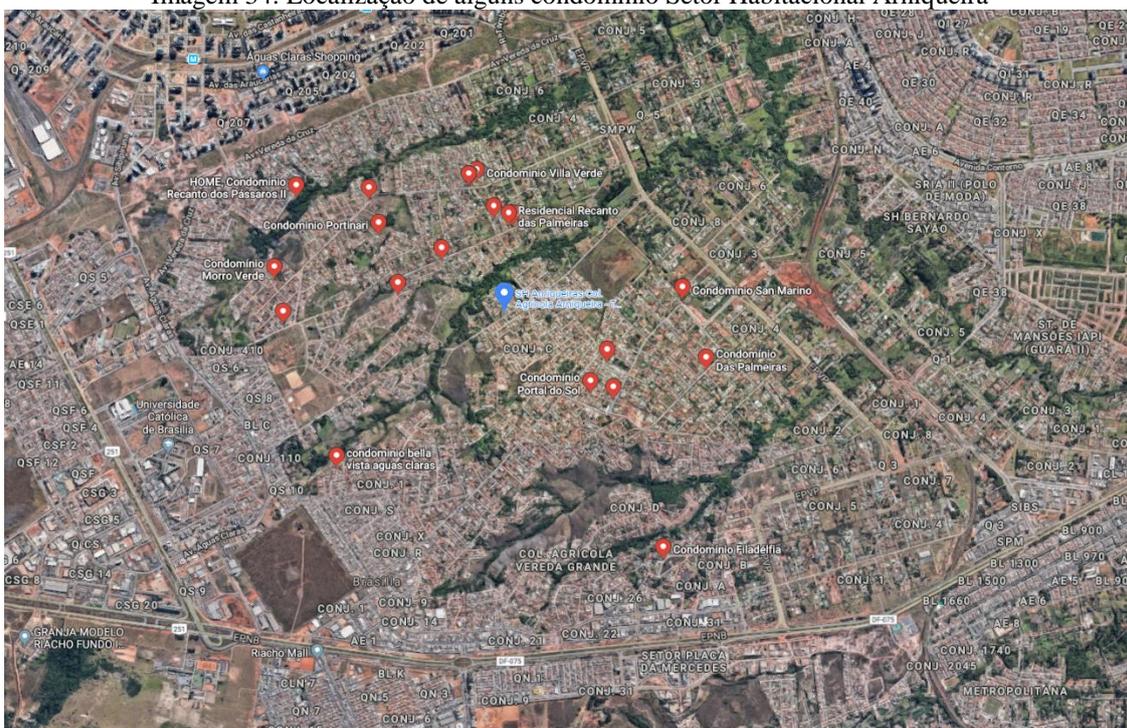
#### NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT

ÁREA ADJACENTE AO BAIRRO ÁGUAS CLARAS

#### REGULARIZAÇÃO

ARINE SH ARNIQUEIRA

Imagem 34: Localização de alguns condomínio Setor Habitacional Arniqueira



Fonte: Google maps



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

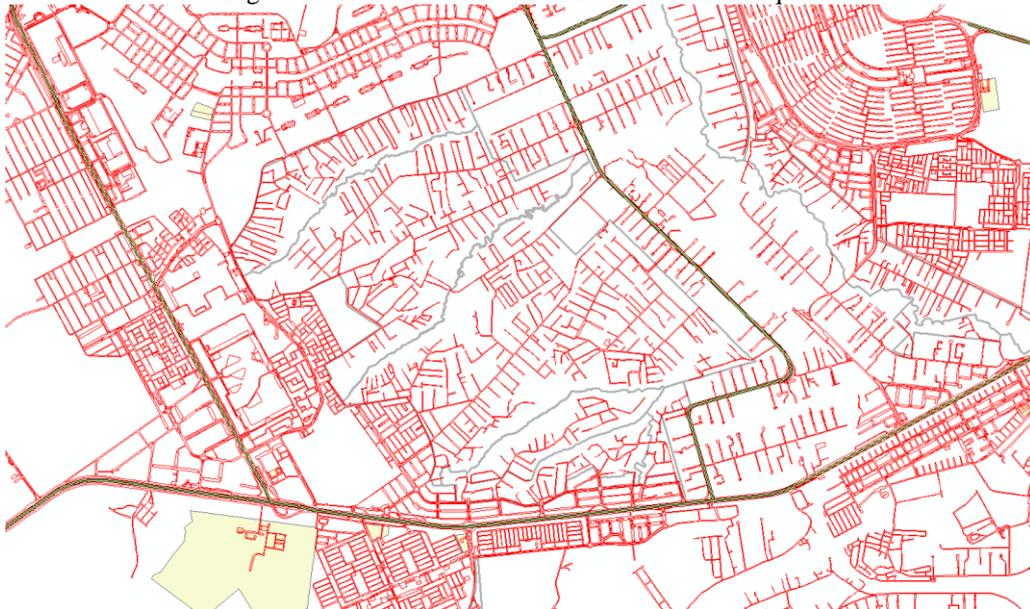
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 35: Limites de alguns condomínios Setor Habitacional Arniqueira



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

Imagem 36: Estrutura viária Setor Habitacional Arniqueira



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

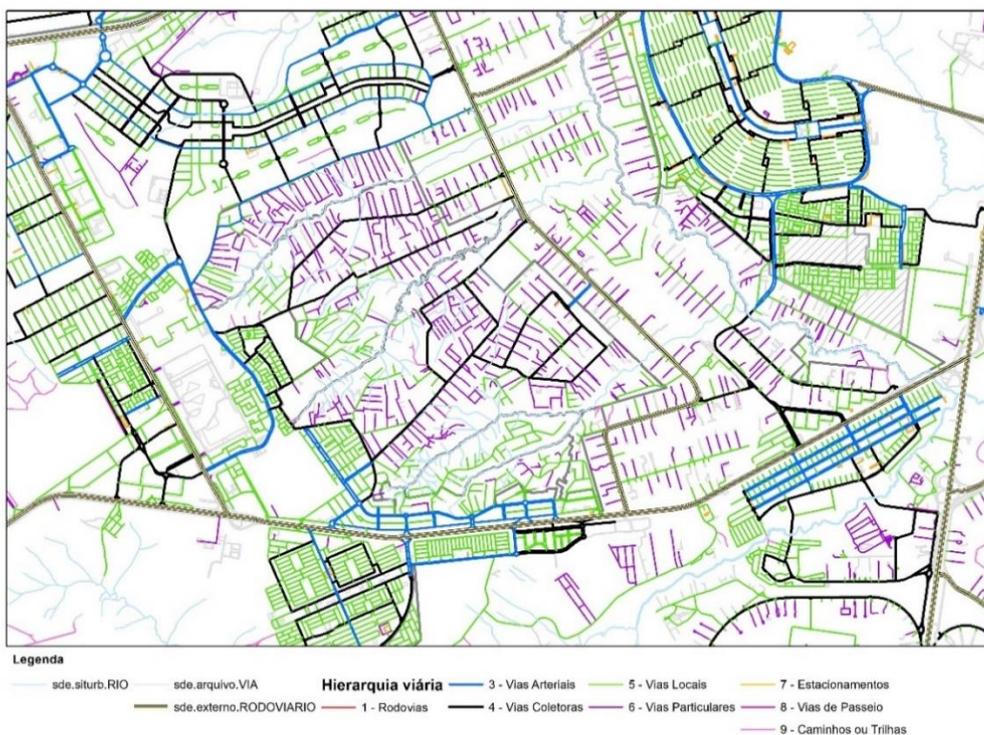


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 37: Hierarquia viária do Setor Habitacional Arniqueira



### Características:

- Densidade baixa;
- Predominância de UOS RE;
- Comércio localizado nas zonas de atividades e de circulação;
- Presença de Áreas de Preservação Permanente - APPs;
- Aprovado a construção do Parque Urbano.

**DIUR 03/2015**

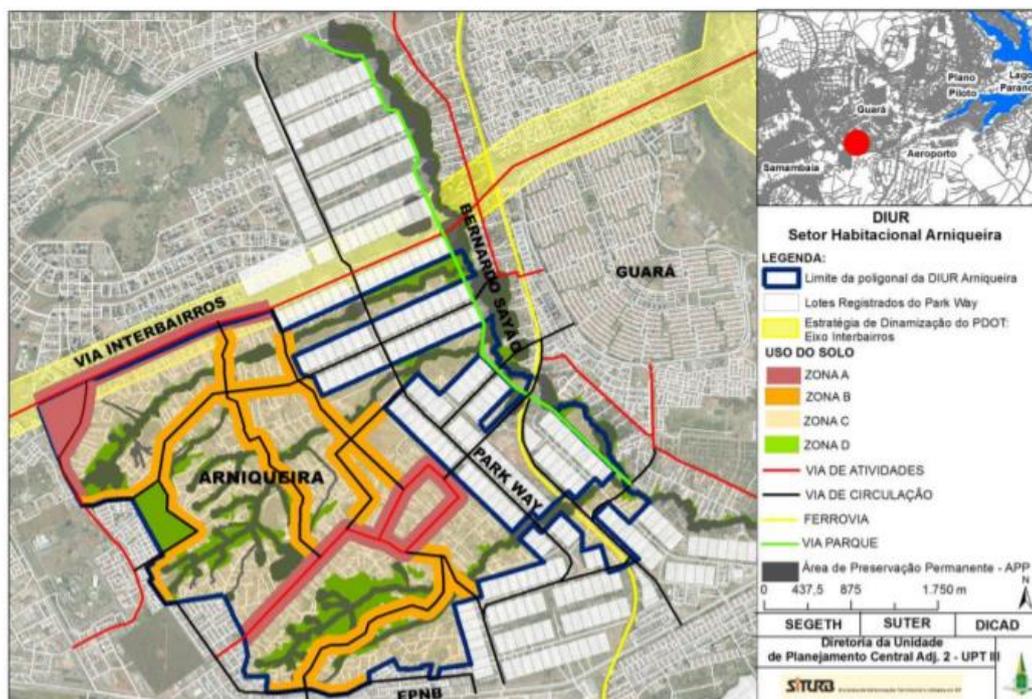
Imagem 38: Zoneamento segundo DIUR 03/2015



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS



Zona	Uso/Atividade
Via de Atividades (***)	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário
	Misto
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)
	Residencial – habitação unifamiliar
Via de Circulação	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)
	Residencial – habitação unifamiliar
	Misto
Zona Residencial	Industrial de baixa incomodidade
	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário
	Residencial – habitação unifamiliar
Zona D	Industrial de baixa incomodidade
	Comércio Bens/Prestação de Serviços
	Institucional ou Comunitário



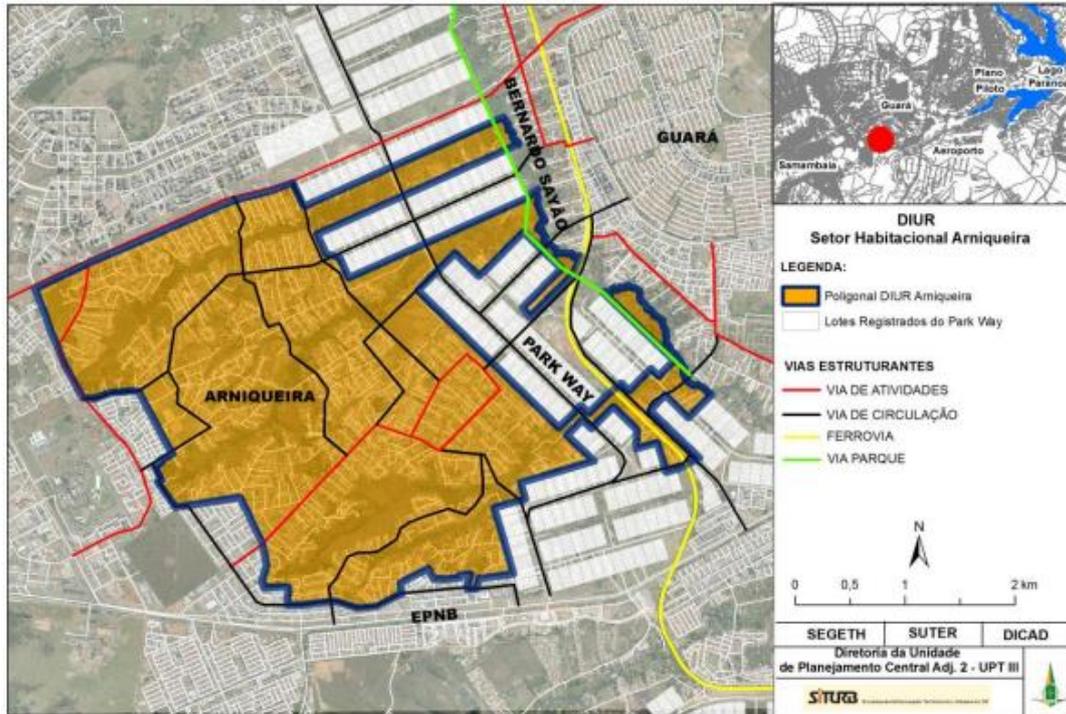
## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Fonte: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/diur-032015-arniqueira-2016-final.pdf>

Imagem 39: Hierarquia viária



Fonte: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/diur-032015-arniqueira-2016-final.pdf>

### ANÁLISE

As diretrizes do Setor Habitacional Arniqueira foram concebidas considerando o setor como um todo. As áreas que margeiam as vias de atividades e as conexões viárias das vias de circulação garantem a parte da mobilidade, e as áreas ambientais servirão como espaços públicos.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XVII RIACHO FUNDO**

#### **REGULARIZAÇÃO**

ARINE SUCUPIRA

QS 16 CLS 16

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

QUADRAS 9 / 11 / 13 e 15 - RIACHO FUNDO I



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XXII SUDOESTE/OCTOGONAL**



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XXIII VARJÃO**



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XXIV PARK WAY**

<http://www.parkway.df.gov.br/category/sobre-a-ra/regimento-interno/>



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XXV SCIA**



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **RA XXVI SOBRADINHO II**

#### **REGULARIZAÇÃO**

##### **ARINE**

SETOR HABITACIONAL BOA VISTA TRECHO 1

UOS RE

SETOR HABITACIONAL BOA VISTA TRECHO 2

PARQUE COLORADO

IMPÉRIO DOS NOBRES ETAPA I

IMPÉRIO DOS NOBRES ETAPA II

UOS RO (COMÉRCIO LOCAL – SEM CERCAMENTO)

PÔR DO SOL

MORADA DOS NOBRES ETAPA II

VIVENDAS SERRANA

RECANTO REAL

BIANCA

NOSSO LAR

RECANTO DOS NOBRES (CONTAGEM 3)

VIVENDAS DA SERRA (CONTAGEM 03)

VIVENDAS CAMPESTRE (CONTAGEM 03)

JARDIM IPANEMA (CONTAGEM 03)

FRATERNIDADE (CONTAGEM 03)

VIVENDAS PARAÍSO (CONTAGEM 03)

CHÁCARA PARAÍSO (CONTAGEM 03)

JARDIM AMÉRICA (CONTAGEM 03)

RESIDENCIAL MEUS SONHOS (CONTAGEM 03)

RESIDENCIAL IPÊS (CONTAGEM 03)

RESIDENCIAL SOL NASCENTE (CONTAGEM 03)

CARAVELLO (CONTAGEM 03)

NOVO HORIZONTE (CONTAGEM 03)



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

SERRA DOURADA I (CONTAGEM 03)  
RESIDENCIAL MANSÕES SOBRADINHO II (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL MARINA (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL HALLEY (CONTAGEM 03)  
RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL SERRA DOURADA (CONTAGEM 02)  
JARDIM VITÓRIA (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL SOBRADINHO (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL VILA RICA (CONTAGEM 02)  
RESIDENCIAL PLANALTO (CONTAGEM 02)  
RURAL VIVENDAS ALVORADA (CONTAGEM 03)  
VIVENDAS BEIJA FLOR  
RESIDENCIAL BEM ESTAR (CONTAGEM 01)  
BOA SORTE (CONTAGEM 01)  
RESIDENCIAL PETRÓPOLIS (CONTAGEM 01)  
RESIDENCIAL MORADA (CONTAGEM 01)  
VILA CENTRO SUL (CONTAGEM 01)  
RESIDENCIAL VILA VERDE (CONTAGEM 01)  
VILA ROSADA (CONTAGEM 01)  
CASA ROSADA (CONTAGEM 01)  
RESIDENCIAL VERSALES (CONTAGEM 01)  
RESIDENCIAL MANSÕES SOBRADINHO II (CONTAGEM 01)  
VIVENDAS BELA VISTA  
VIVENDAS LAGO AZUL  
VIVENDAS COLORADO  
VIVENDAS COLORADO II  
SOLA DE ATHENAS  
JARDIM EUROPA II  
MANSÕES COLORADO  
VIVENDAS FRIBURGO



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

JARDIM EUROPA I

RIO NEGRO

RESIDENCIAL ALVORECER DOS PÁSSAROS

ARINE MANSÕES SOBRADINHO

### **ARIS**

CHÁCARA BURITIS

PONTAS DE QUADRA – ETAPA 1

PONTAS DE QUADRA – ETAPA 2

ARIS MANSÕES SOBRADINHO I

ARIS MANSÕES SOBRADINHO II

ARIS FERCAL I

ARIS FERCAL II

ARIS FERCAL III

ARIS FERCAL IV

### **NOVOS PARCELAMENTOS**

CHÁRCARA SÃO MIGUEL

PARQUE DAS ARARAS

FAZENDA PARANOAZINHO 1ª FASE

FAZENDA PARANOAZINHO 2ª FASE

FAZENDA PARANOAZINHO 3ª FASE

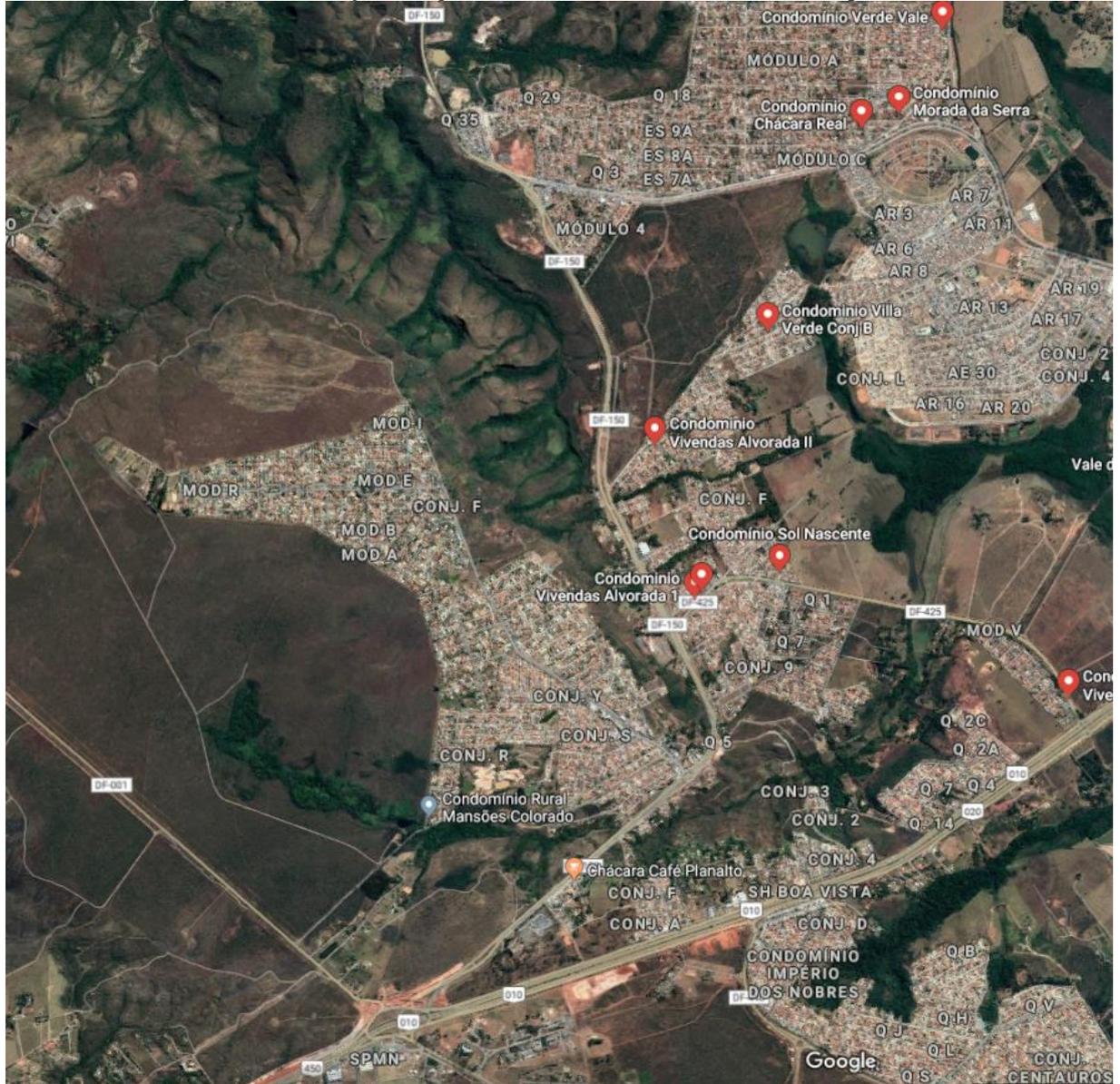


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 40: Localização de alguns condomínio Setor Habitacional Arniqueira



Fonte: Google maps

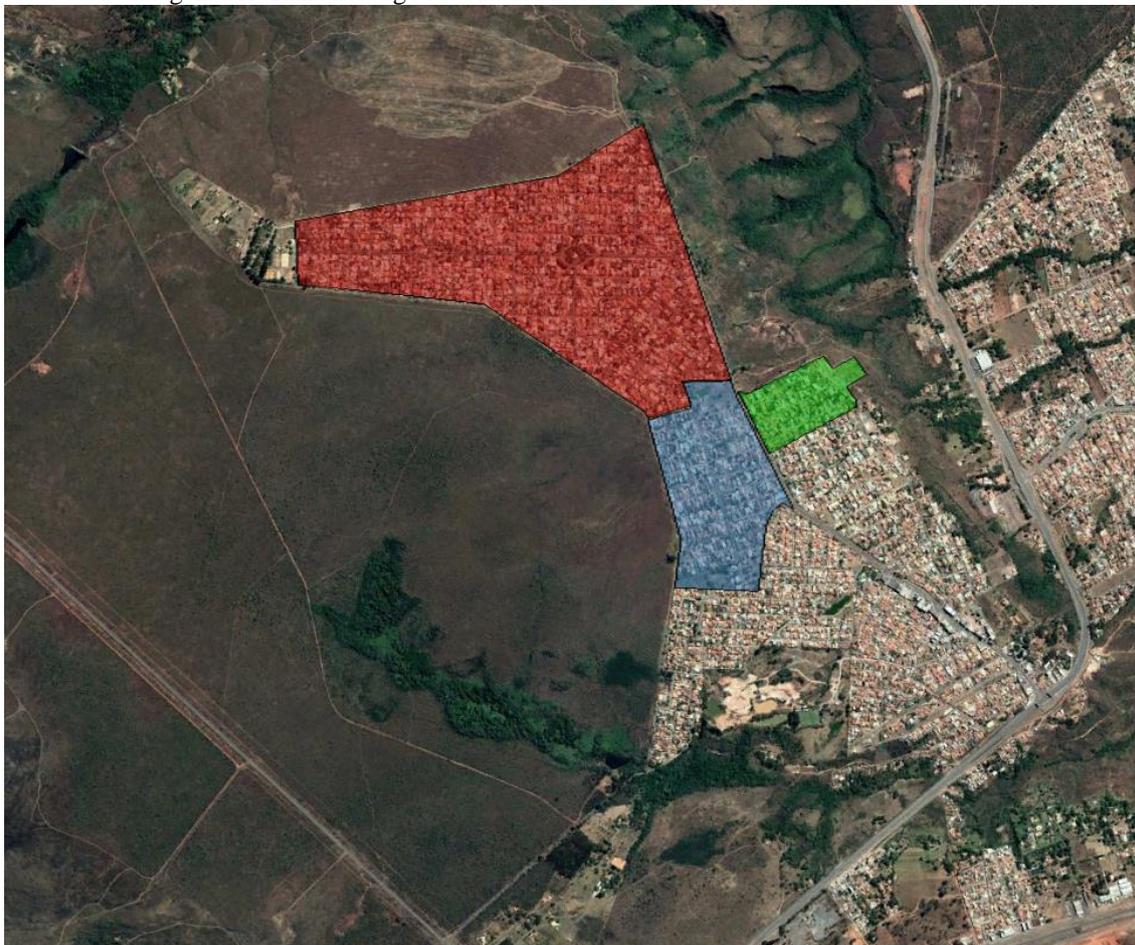


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 41: Limite de alguns condomínios do Setor Habitacional Grande Colorado



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

- Vivendas Bela Vista
- Vivendas Colorado I
- Vivendas Colorado II

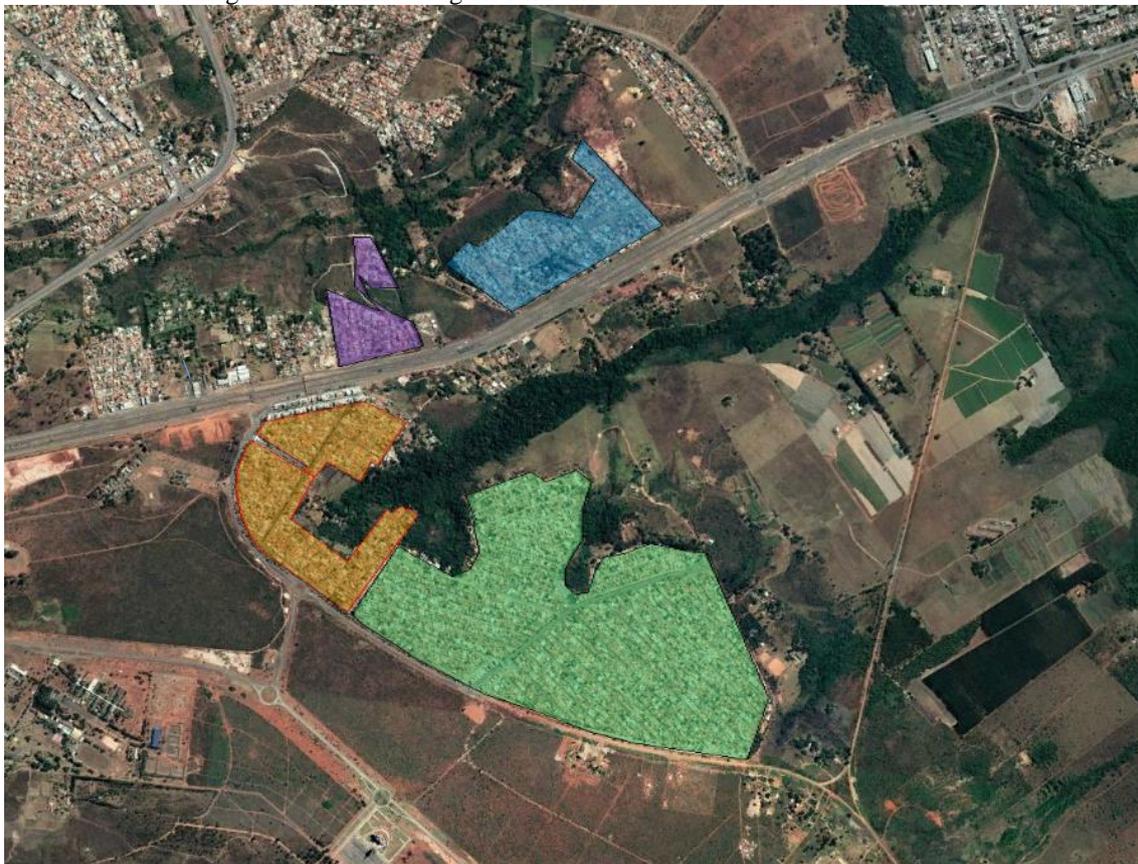


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 42: Limite de alguns condomínios Setor Habitacional Boa Vista



Programa: Google maps  
Alteração: GT muros e guaritas

-  Condomínio Morada dos Nobres
-  Condomínio Império dos Nobres I
-  Condomínio Recando Real
-  Condomínio RK



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 43: Limite de alguns condomínios Setor Mansões Sobradinho



Programa: Google Earth  
Alteração: GT muros e guaritas

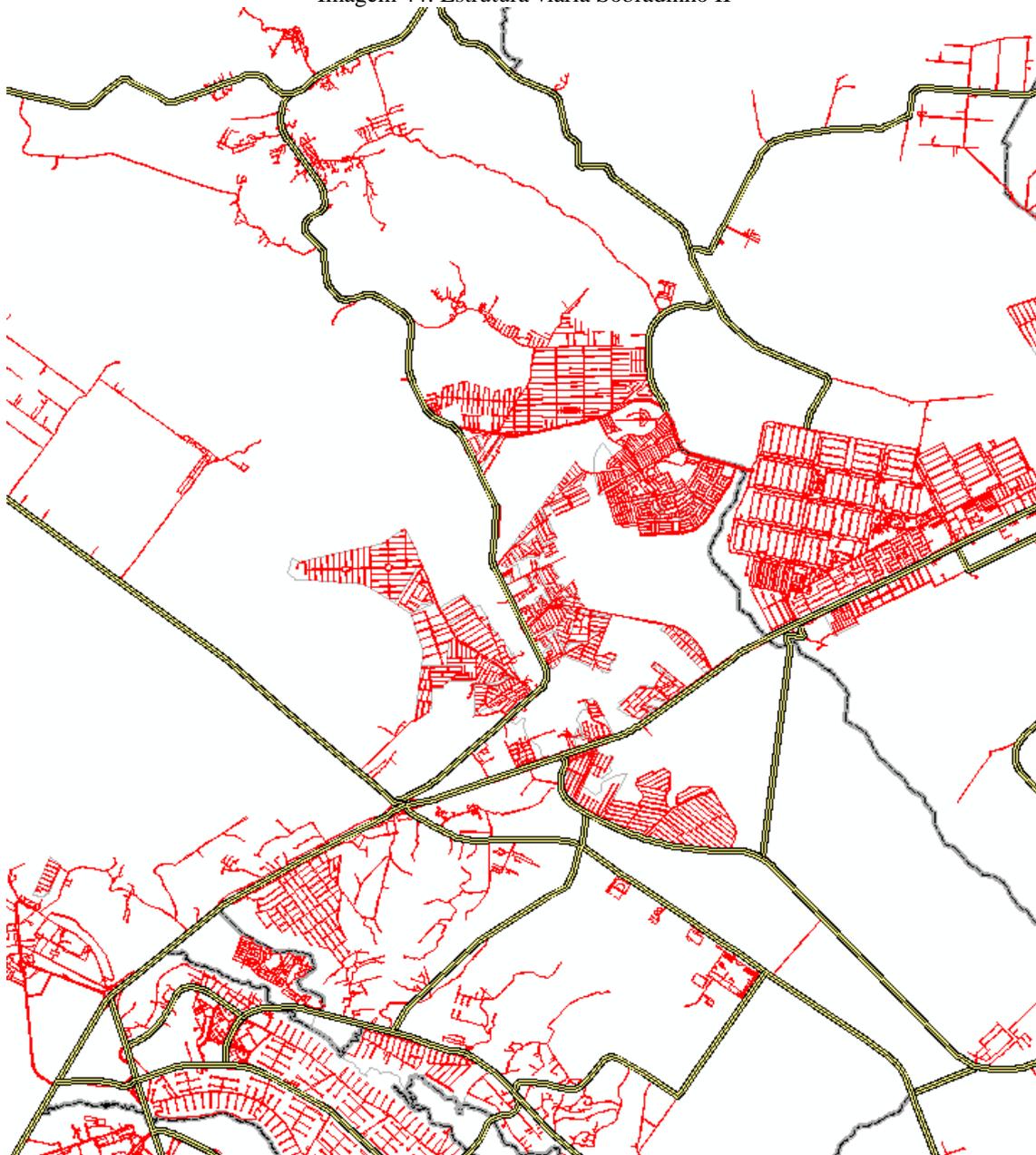


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 44: Estrutura viária Sobradinho II



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

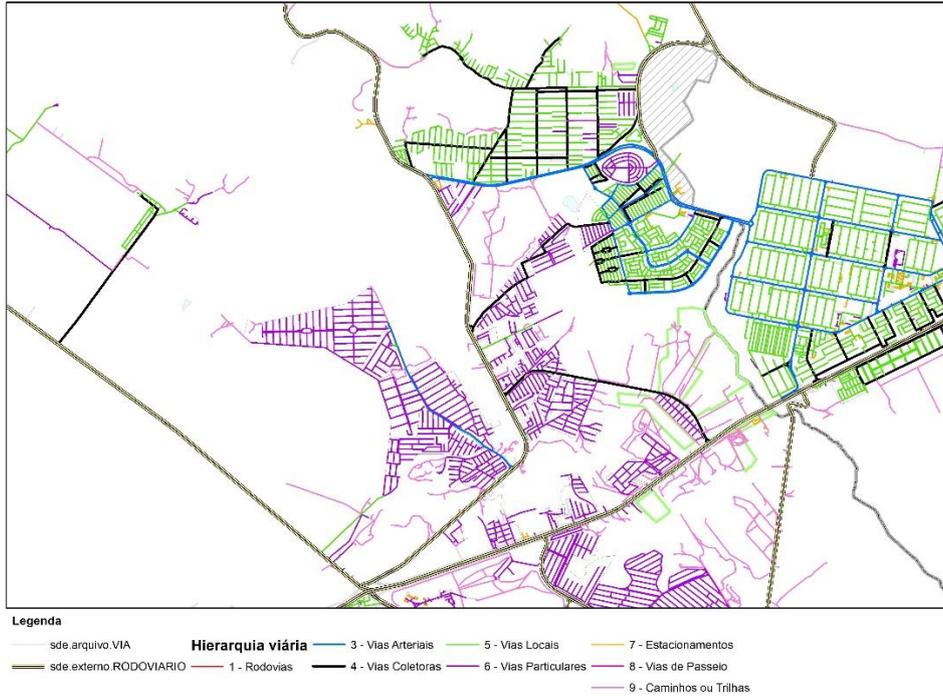


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 45: Hierarquia viária Sobradinho II



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

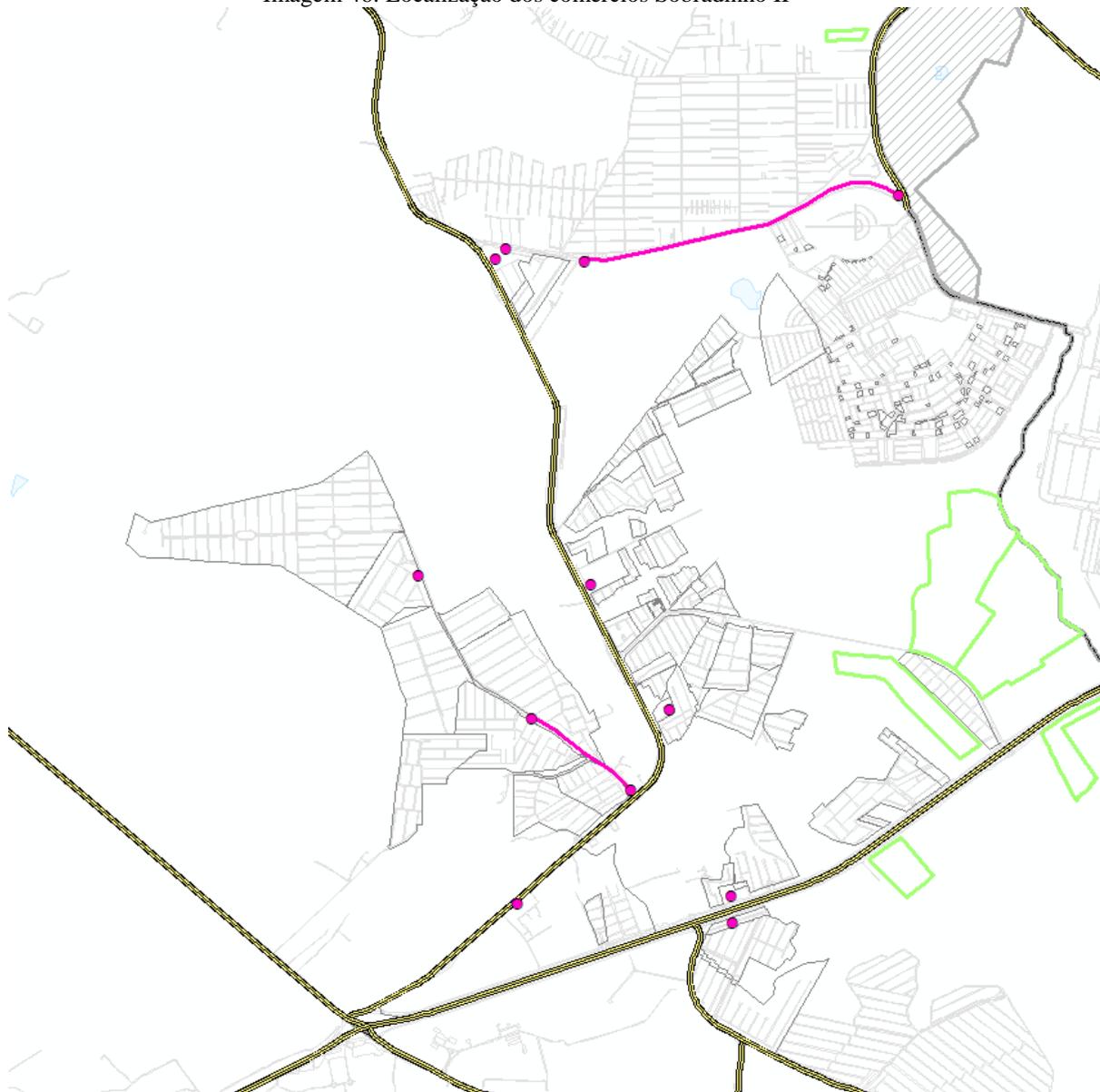


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 46: Localização dos comércios Sobradinho II

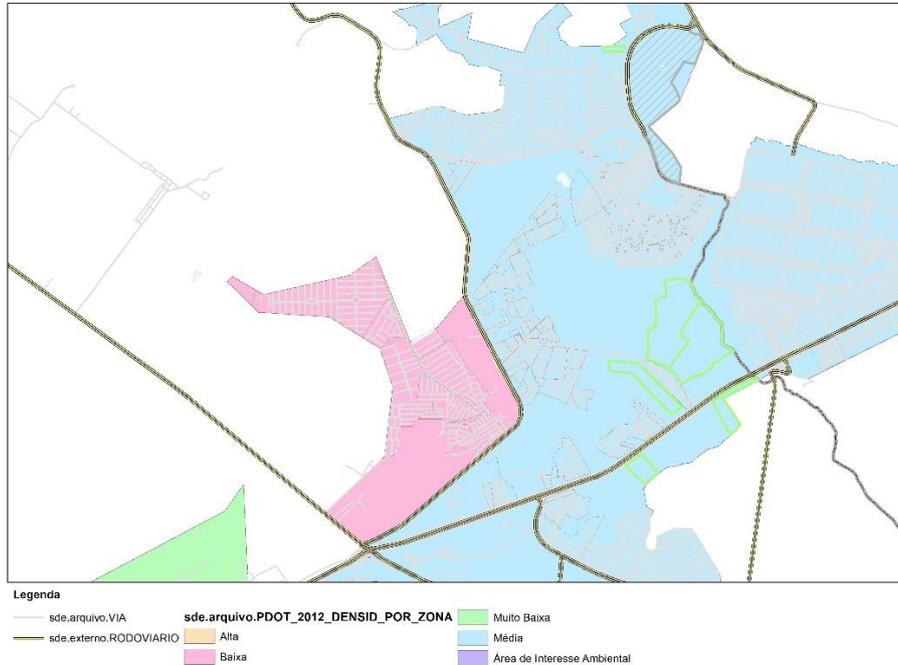


Fonte: Banco de dados SEDUH e Google maps  
Programa: ArcGis map



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 47: Densidade segundo PDOT Sobradinho II



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

**Características:**

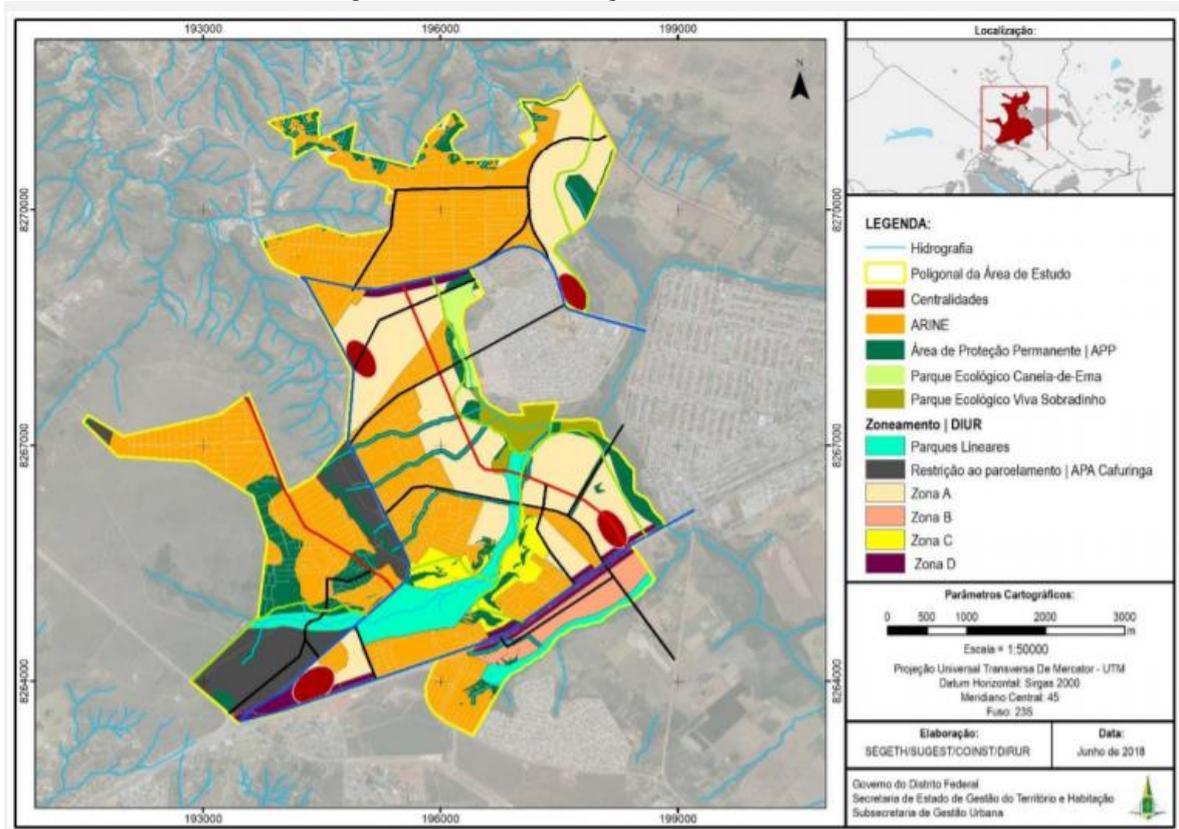
- Densidade baixa e média;
- Somente UOS RE;
- Apenas o parcelamento Império dos Nobres II apresenta UOS RO;
- Comercio locais indicado na Imagem 44;
- Acesso aos condomínios pela rodovia, via coletora e arterial.

**DIUR 08/2018**



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 48: Zoneamento segundo DIUR 08/2018





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>CENTRALIDADES</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços<sup>9</sup>;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Misto <sup>9</sup> – não é admitido na centralidade 2 associado ao uso residencial;</p> <p>Industrial de baixa incomodidade – não é admitido na centralidade 2;</p> <p>Residencial – habitação coletiva (apartamentos) – não admitido nas centralidades 2.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada;</li> <li>• Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;</li> <li>• Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;</li> <li>• Os acessos às garagens devem ocorrer, preferencialmente, pelas vias de menor hierarquia, e em distâncias que não dificultem a fluidez do tráfego, a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência;</li> <li>• Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;</li> <li>• Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas);</li> <li>• Garantir mobilidade com tratamento adequado para modos não motorizados e transporte coletivo;</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA A</b>	<p>Residencial – habitação coletiva;</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar;</p> <p>Comércio de bens e prestação de serviços;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Industrial de baixa incomodidade;</p> <p>Misto;</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;</li> <li>• Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;</li> <li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Na hipótese de implantação de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) a dimensão de referência para o quarteirão é de 60.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços.</p> <p>Institucional ou Comunitário.</p> <p>Industrial de baixo impacto – não poluente.</p> <p>Residencial – habitação coletiva somente vinculado a uso institucional (de forma complementar).</p> <p>Misto (exceto residencial).</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar, preferencialmente, aos usos comerciais, serviços e institucional.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo.</li> <li>• Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente;</li> <li>• Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA C</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços compatível com a escala residencial.</p> <p>Institucional ou Comunitário.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade e impacto.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (apartamentos).</p> <p>Misto com atividades compatíveis com a escala residencial.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar, preferencialmente, aos usos residencial ou institucional.</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação.</li> <li>• Permitir o comércio e serviços locais, compatível com a escala residencial e de caráter não poluente;</li> <li>• Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo do conector Sobradinho/Paranoazinho; e</li> <li>• Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.</li> </ul>
	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA D</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços de médio e grande porte;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Industrial de média e baixa incomodidade;</p> <p>Misto – admitido com uso residencial – habitação coletiva apenas ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da BR-020;</li> <li>• Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da BR-020;</li> <li>• Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar e coletiva ao longo da BR-020;</li> <li>• Proibir acesso direto dos lotes à BR-020;</li> <li>• Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;</li> <li>• Previsão de grandes lotes, igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> ao longo da BR 020, e igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II;</li> <li>• Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.</li> </ul>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ARIS ARINE</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li> <li>• Relocação de famílias em área de risco.</li> <li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li> </ul>
ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ESPAÇOS VERDES</b>	<p>Espaços livres de uso públicos.</p> <p>Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas.</p> <p>Institucionais ou comunitário</p> <p>Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.</li> <li>• Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.</li> <li>• Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços.</li> <li>• As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos.</li> <li>• Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.</li> </ul>

Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR\\_08\\_2018.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR_08_2018.pdf)

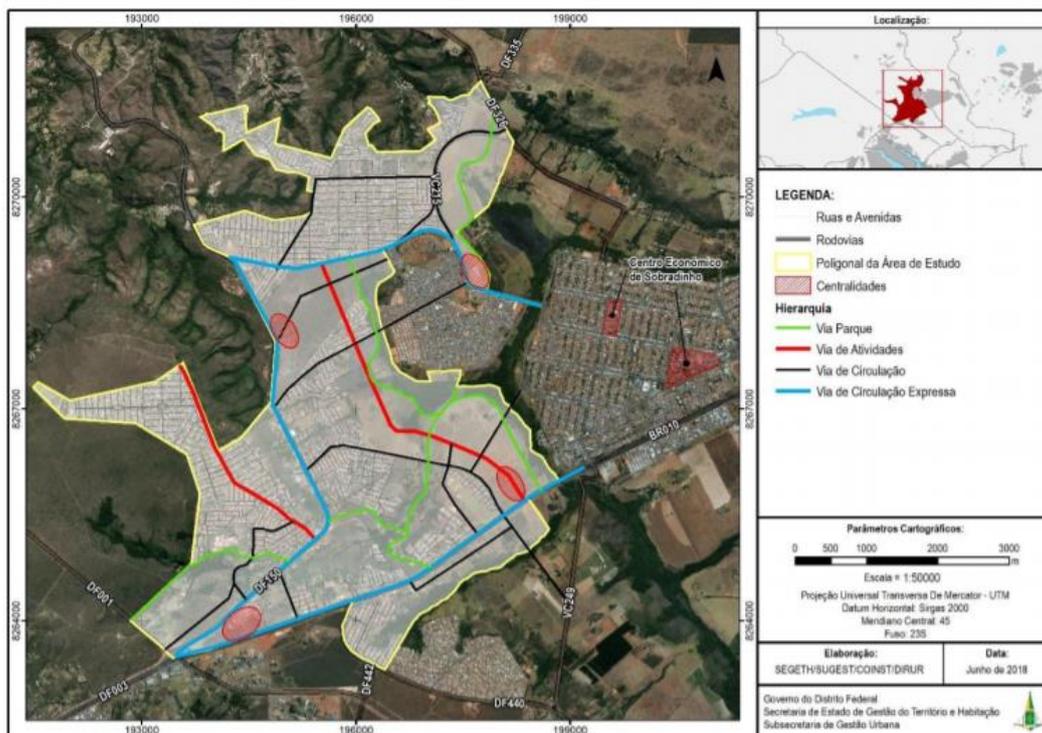


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 49: Hierarquia viária segundo DIUR 08/2018



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR\\_08\\_2018.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR_08_2018.pdf)

### ANÁLISE

A área analisada é uma região de grande fluxo e que apresenta cenários complexos de preservação ambiental.

Os condomínios residenciais fechados são predominantes na região do Grande Colorado e Boa Vista, em sua maioria, de grande porte localizados em área de regularização.

As diretrizes urbanísticas para as áreas de regularização da região determinam que:

O enfoque nas áreas de regularização fundiária é o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular. Essas áreas necessitam de estruturação de seu sistema viário, de definição de áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e realocação de moradias que vierem a ser identificadas em áreas de risco e/ou de restrição ambiental, especialmente considerando as áreas ocupadas em borda de chapada (...).



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Devido à ausência de áreas livres dentro das poligonais de projeto de regularização, foi elaborado o Termo de Compromisso, o qual determina que a porcentagem de áreas livres de uso público não alcançada na poligonal de projeto, sejam compensadas dentro do Setor Habitacional.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XXVII ITAPOÃ

#### PROGRAMA HABITACIONAL

ITAPOÃ PARQUE

#### PARCELAMENTO NOVO

PRIVÊ RESIDENCIAL DOS MELOS

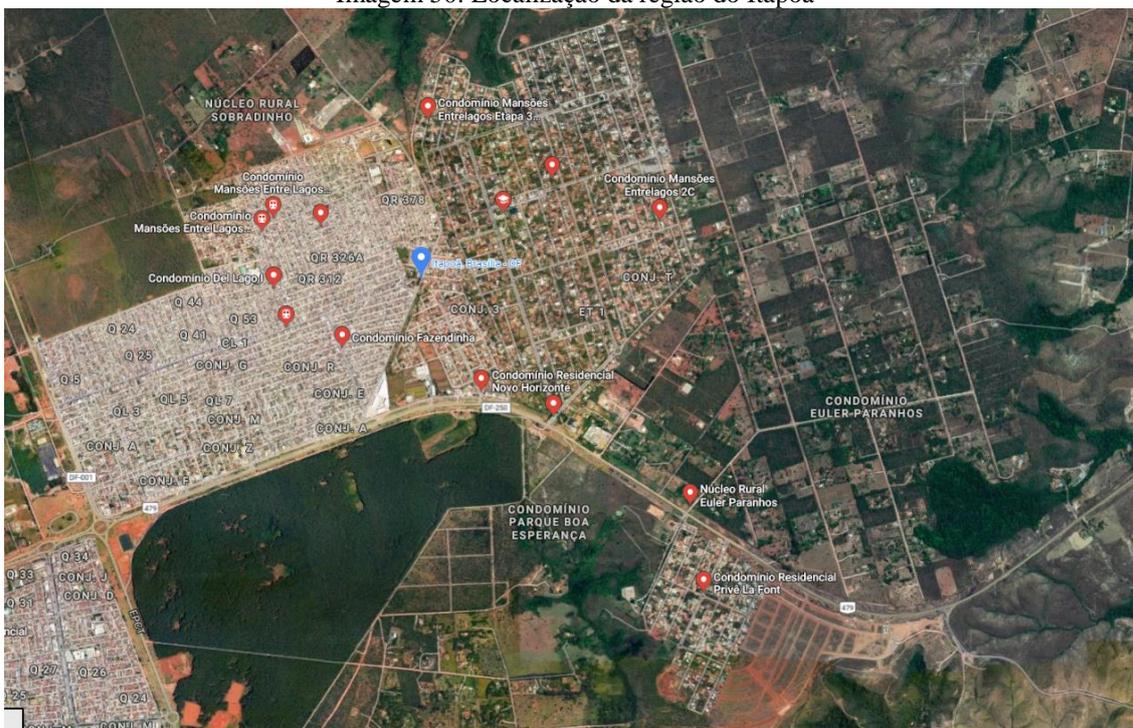
#### REGULARIZAÇÃO

ARINE ITAPOÃ

ARINE TAQUARI

ARIS ITAPOÃ

Imagem 50: Localização da região do Itapoã



Fonte: Google maps



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 51: Limite dos condomínios da região do Itapoã



Fonte: Google maps

Alteração: GT muros e guaritas

-  Condomínio Prive Residencial La Font – Fora de Setor Habitacional
-  Condomínio Novo Horizonte
-  Condomínio Entrelagos

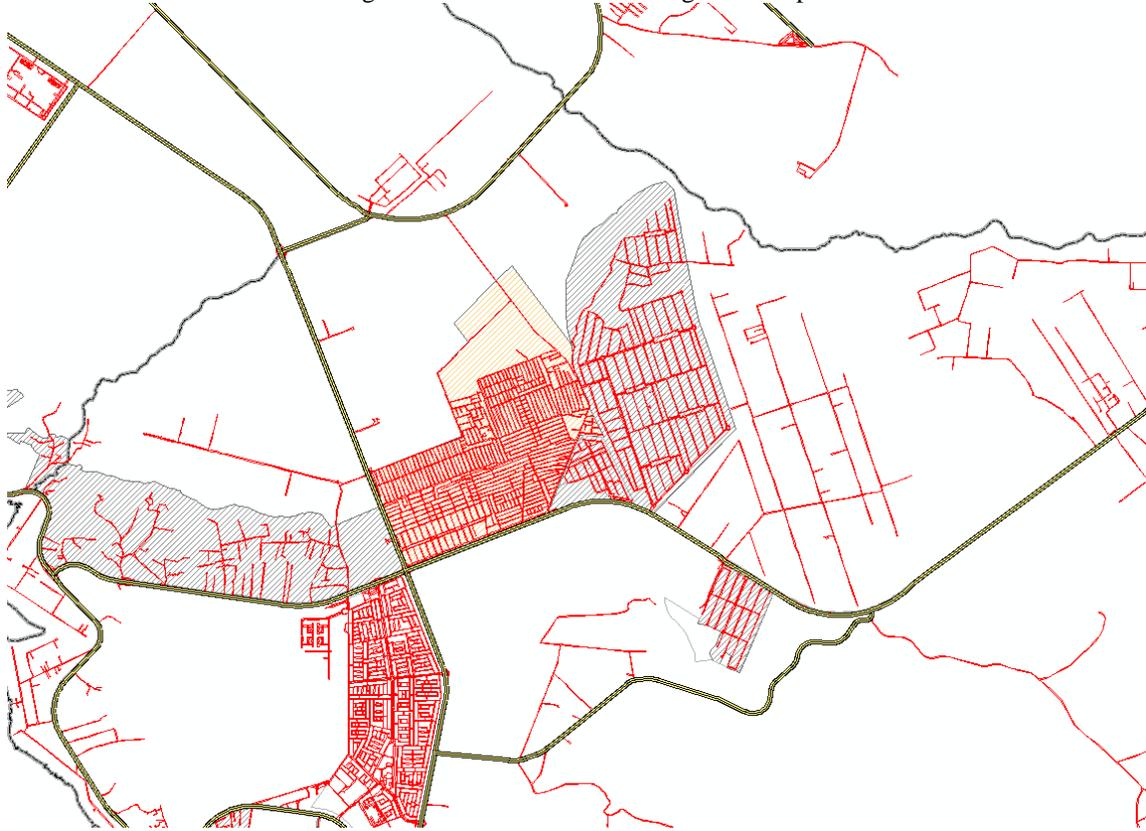


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 52: Estrutura viária da região do Itapoã



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

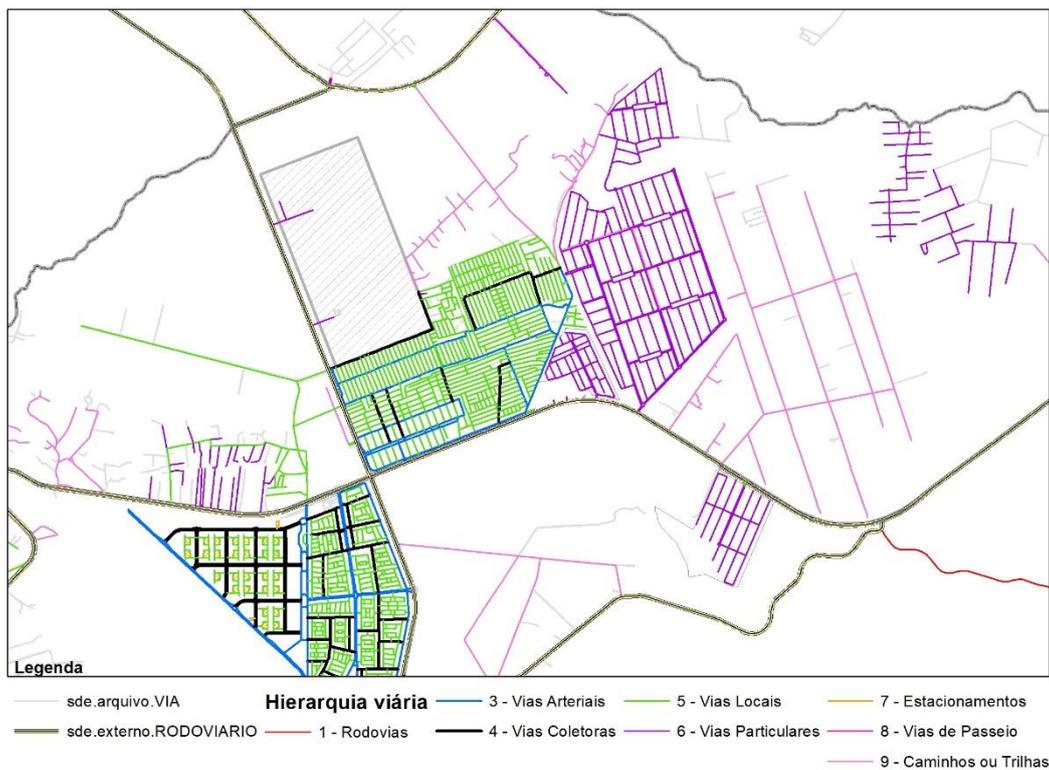


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 53: Hierarquia viária da região do Itapoã



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade média;
- Predominância de UOS RE;
- UOS RO localizado nas vias arteriais;
- Diferença na estrutura espacial entre ARINE e ARIS.

**DIUR 08/2016**

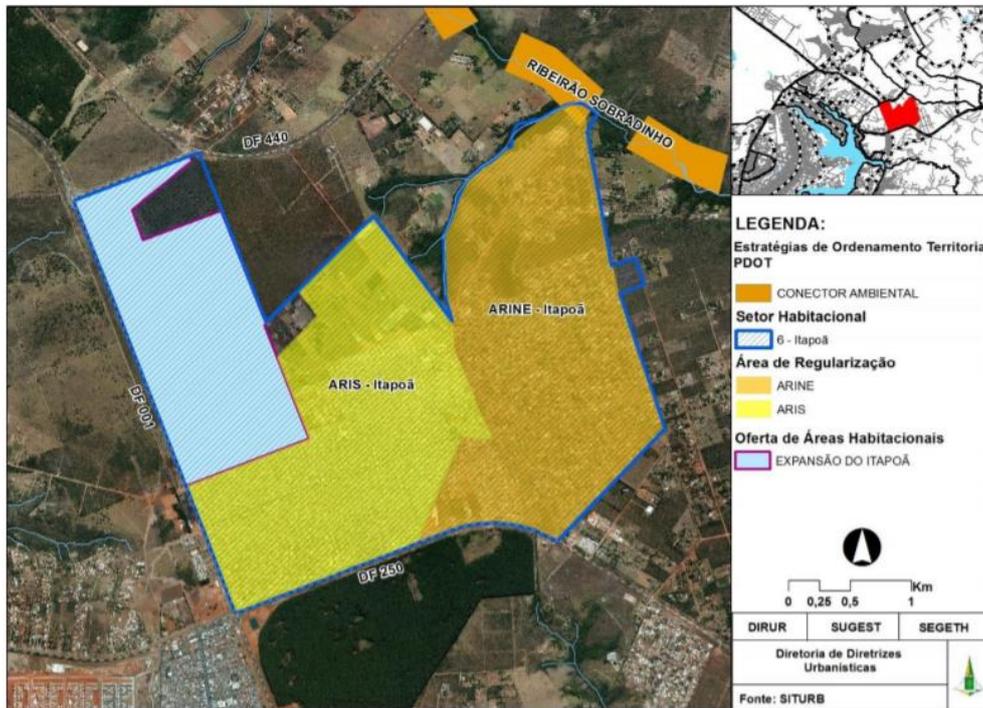


# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

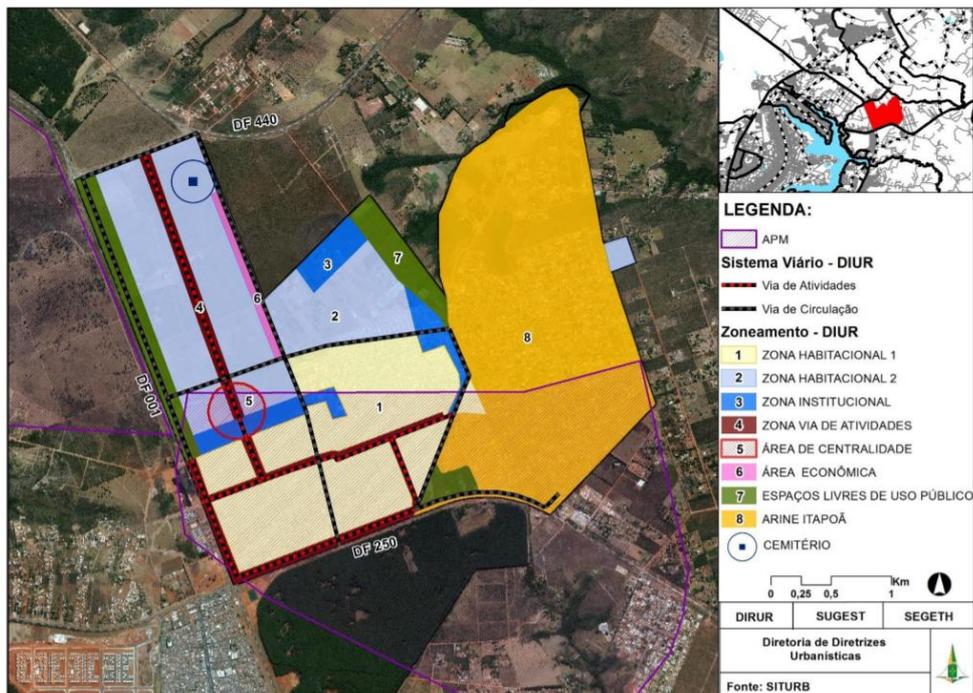
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 54: Áreas de regularização e parcelamento novo na região do Itapoã



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR\\_08\\_2016\\_setor\\_habitacional\\_itapoa.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR_08_2016_setor_habitacional_itapoa.pdf)

Imagem 55: Zoneamento segundo DIUR 08/2016



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR\\_08\\_2016\\_setor\\_habitacional\\_itapoa.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR_08_2016_setor_habitacional_itapoa.pdf)

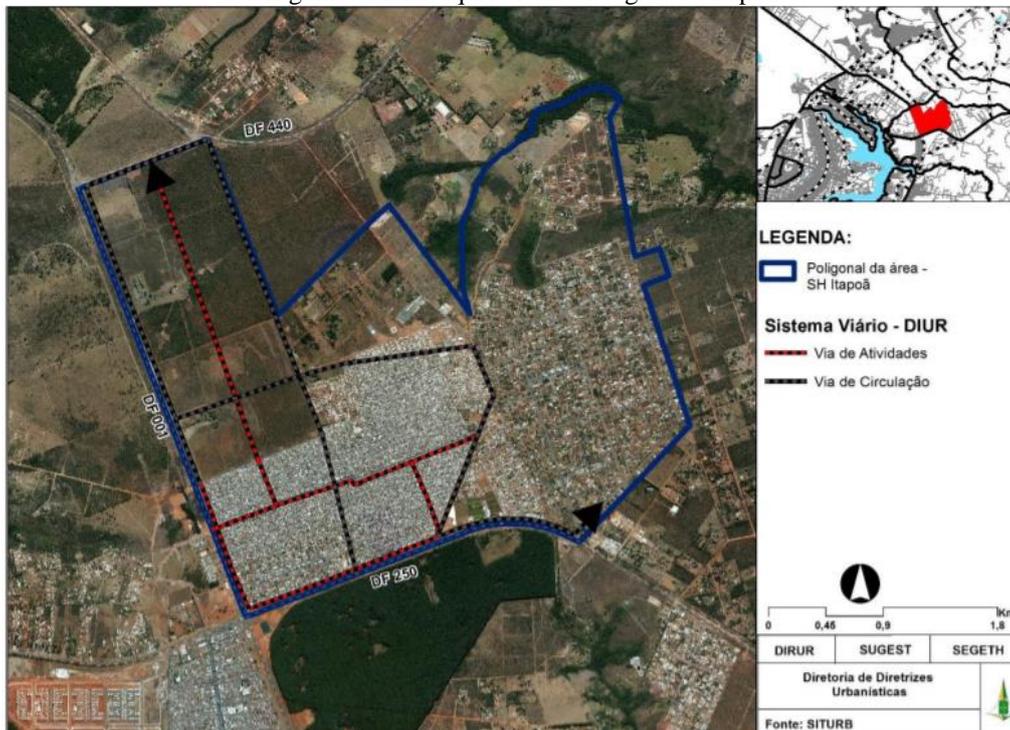


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 56: Hierarquia viária da região do Itapoã



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR\\_08\\_2016\\_setor\\_habitacional\\_itapoa.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR_08_2016_setor_habitacional_itapoa.pdf)

### ANÁLISE

A área analisada não apresenta cenários complexos de composição urbana ou ambiental. Um limitante importante para região é a pequena porcentagem de espaços livres nas áreas de regularização.

As áreas de espaço livre de uso público previstas pelas diretrizes estão localizadas estão previstas “em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade.”



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XXVIII JARDIM BOTÂNICO

#### SETOR HABITACIONAL TORORÓ

##### REGULARIZAÇÃO

ARINE TORORÓ (I a VI):

RURAL SÃO FRANCISCO I

RURAL SÃO FRANCISCO II

RURAL SÃO FRANCISCO III

MANSÕES FLAMBOYANT

ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE (registrado)

QUERÊNCIA

SANTA BÁRBARA (em fase de registro)

MANSÕES RURAIS LAGO SUL (em fase de registro)

JARDIM ATLÂNTICO SUL (em fase de registro)

ESTÂNCIA DEL REY (em fase de registro)

PRIVÊ LAGO SUL

QUINTAS DO TREVO

RESIDENCIAL MÔNACO – fora de setor habitacional

##### PARCELAMENTO NOVO

VIA GREEN VILAGE

RENASCER

RESIDENCIAL MARIANA

RESIDENCIAL ASAS DOURADAS

RESIDENCIAL CANAÃ

CHAPÉU DE PEDRA (registrado)

##### FORA DE SETOR

ECO VILLE RESIDENCE



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

SANTA FELICIDADE  
CHÁCARA ALFA  
VIVE LA VIE  
RESIDENCIAL MARGARIDA  
VILA RIO  
QUINHÃO 13  
TORORÓ GARDENS  
PEQUIZAL  
ACNT  
CHÁCARA KOINONIA  
VALE DAS PALMEIRAS  
ALTA BRISA  
WASNY/YUJI  
SUPERNAVONA  
CHÁCARA 22KM  
VILA CARPI  
BRASÍLIA SUL  
RESIDENCIAL PARK III  
RESIDENCIAL MONTREAL  
CHÁCARA LUZ DO SOL

Existem diversos parcelamentos na DF-140, não foram elencados todos, muitos ainda se encontram sem nome ou com o nome do representante legal.

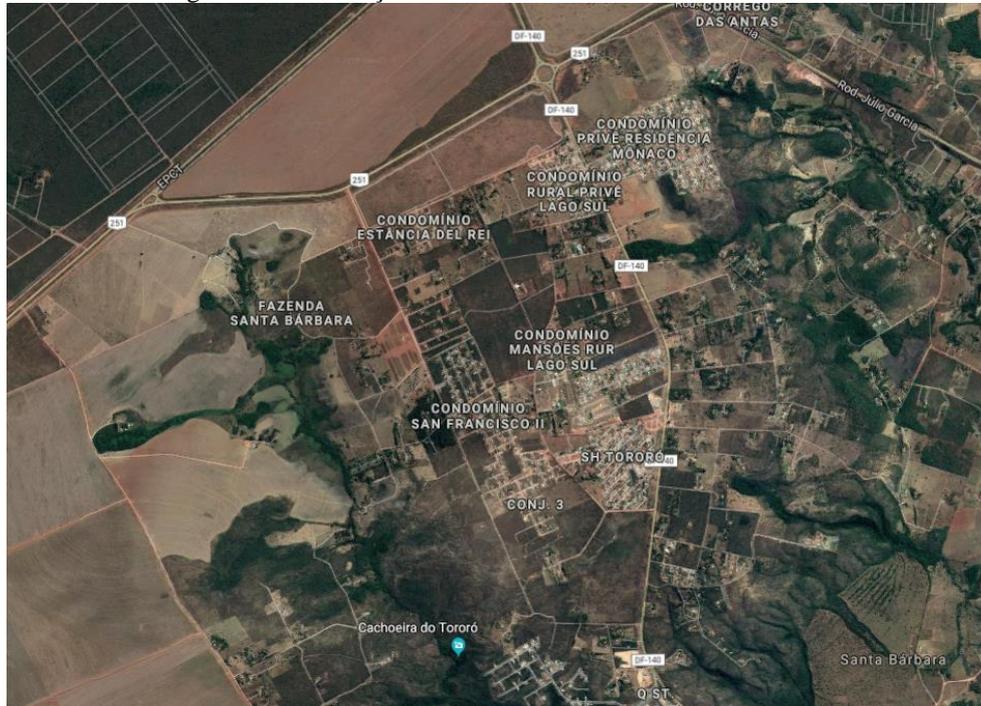


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 57: Localização do Setor Habitacional Tororó e DF - 140



Fonte: Google maps



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 58: Limite de alguns condomínios do Setor Habitacional Tororó e DF - 140



Fonte: Google maps  
Alteração: GT muros e guaritas

-  Condomínio Ecológico Parque do Mirante
-  Condomínio Santa Bárbara
-  Condomínio Quintas do Trevo
-  Condomínio Prive Residencial Mônaco

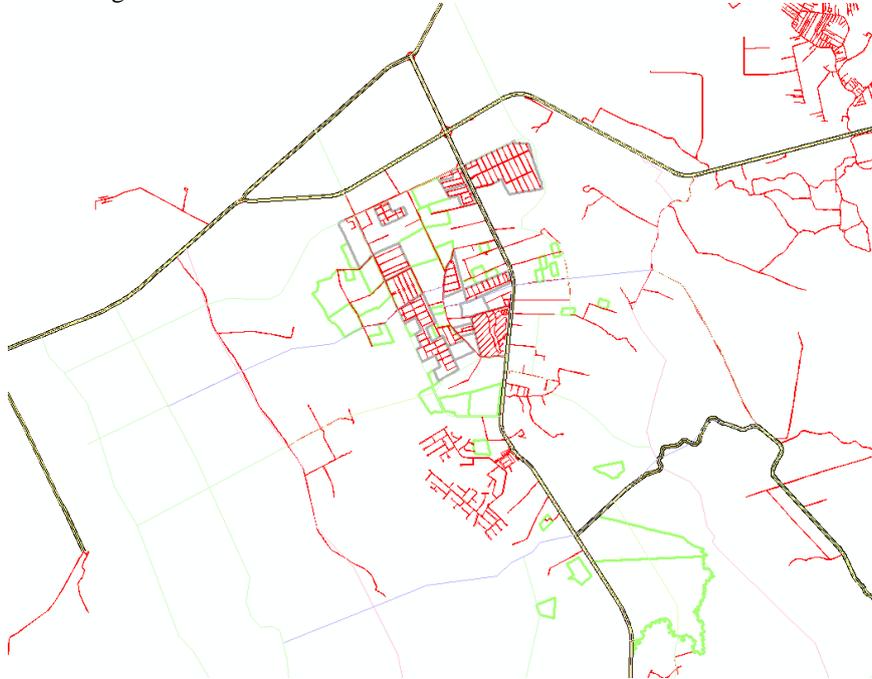


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 59: Estrutura viária do Setor Habitacional Tororó e DF - 140



\*As poligonais em verde são alguns parcelamentos novos.

Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

Imagem 60: Hierarquia viária segundo DIUR 07/2018



Legenda  
sde.arquivo.VIA SISTEMA VIÁRIO SHTo VIA COLETORA  
RODOVIA VIA LOCAL  
VIA ARTERIAL

Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

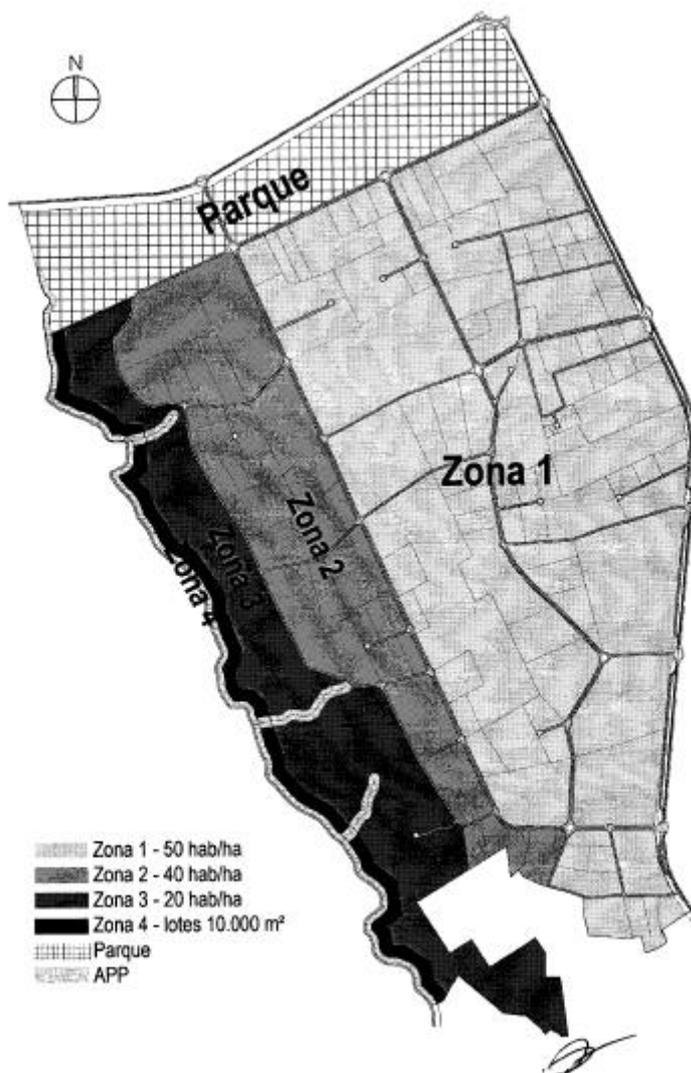


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 61: Zoneamento do Setor Habitacional Tororó



Fonte: MDE-RP 047/08

### Características:

- Densidade baixa;
- A diretriz foi elaborada de acordo com os “condomínios” já existentes, especialmente no que diz respeito ao sistema viário e a UOS.
- A Licença de instalação exigiu que houvesse reserva de áreas permeáveis de 40% (todo setor) e 90% (zona 4) a fim de favorecer a infiltração das águas pluviais.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

- No MDE-RP 047/08 (Memorial Descritivo do Setor Habitacional Tororó) foi determinado que:

### “6 – CONDICIONANTES LEGAIS, URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E FUNDIÁRIOS

16 - Todos os condomínios do SHTo deverão prever em seus projetos urbanísticos a instalação de dispositivos de recarga artificial de aquíferos nas áreas públicas, bem como nos lotes residenciais, inclusive nos condomínios e residências já existentes (...)

21 – Todos os condomínios deverão destinar área para implantação de bacia de retenção/retenção conforme sugerido no EIA/RIMA (...)”

### ANÁLISE

Observamos que o Setor Habitacional Tororó é composto por condomínios residenciais fechados em sua totalidade. Cada um dos condomínios, aprovados por esta Secretaria, atendeu à porcentagem de áreas livres públicas e a drenagem pluvial exigida na licença ambiental, dentro de sua poligonal de projeto. Também respeitaram o planejamento das diretrizes quanto aos usos.

Salientamos a necessidade de fiscalização quanto às vias de atividades, se os usos comerciais previstos nas diretrizes de fato estão promovendo a dinamização do local.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO**

#### **PARCELAMENTO NOVO**

JARDINS DO LAGO QUADRA 01 – Registrado

RESIDENCIAL PALMEIRAS

RESIDENCIAL DHARMA VILE

#### **FORA DE SETOR**

VILA BORGHESE

CHÁCARA ARUANDA

#### **NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT**

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA III

#### **REGULARIZAÇÃO**

##### **SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO**

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA II

CONDOMÍNIO MIRANTE DAS PAINEIRAS

CONDOMÍNIO PARQUE

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA

CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO VI

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA I

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO

CONDOMÍNIO MANSÕES CALIFÓRNIA

CONDOMÍNIO SAN DIEGO

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA V e V-A

JARDINS DO LAGO QUADRA 02

CONDOMÍNIO ECOLÓGICO VILLAGE III

LAGO SUL I

VILLAGE DA ALVORADA I

VILLAGE DA ALVORADA II



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### **SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA IV**

SOLAR DE BRASÍLIA QUADRA 01

SOLAR DE BRASÍLIA QUADRA 02

SOLAR DE BRASÍLIA QUADRA 03

MANSÕES ITAIPÚ

VILA REAL

QUINTAS SÃO FRANCISCO

RESIDENCIAL COLINAS

QUINTAS DAS COLINAS

QUINTAS DO SOL

QUINTAS BELA VISTA

QUINTAS INTERLAGOS

### **SETOR HABITACIONAL ESTRADO DO SOL**

#### **REGULARIZAÇÃO**

SOLAR DA SERRA

RESIDENCIAL MORADA DE DEUS

BELVEDERE GREEN

VERDE

OURO VERMELHO I

OURO VERMELHO II

QUINTAS DOS IPÊS

RESIDENCIAL PINHEIROS

CHÁCARAS ITAIPÚ

QUINTAS INTERLAGOS

#### **PARCELAMENTO NOVO**

PARQUE DOS PINHEIROS

MORADA TERRA DOS IPÊS



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

RESIDENCIAL DHARMA VILLE

RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS

ESTÂNCIA RESIDENCIAL PINHEIROS



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 62: Localização do Setor Habitacional Jardim Botânico



Fonte: Google maps



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 63: Limite de alguns condomínios do Setor Habitacional Jardim Botânico



Fonte: Google Maps

-  Solar de Brasília Qd 02
-  Solar de Brasília Qd 02
-  Solar de Brasília Qd 01
-  Estância Jardim Botânico
-  Ecológico Village II
-  Solar da Serra

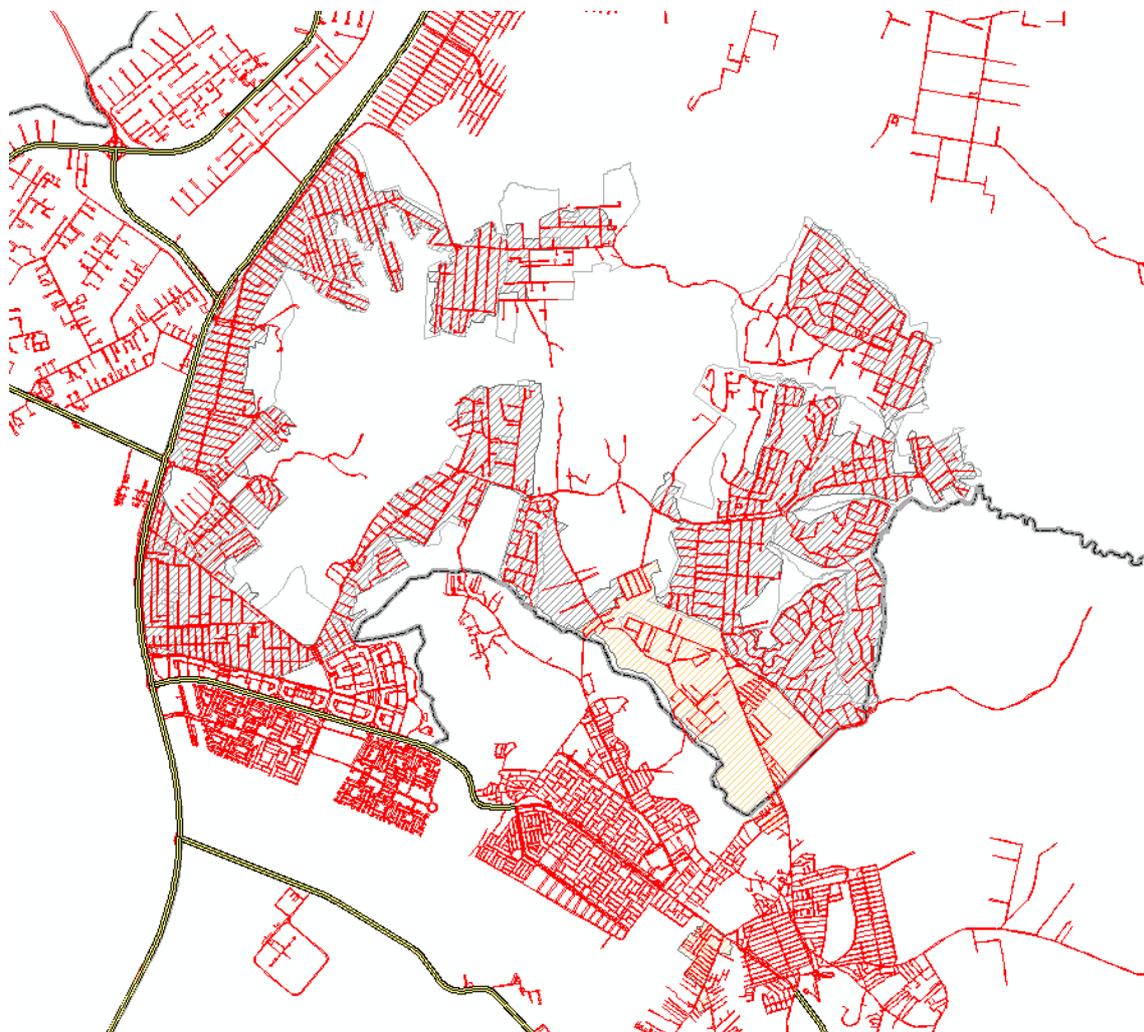


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 64: Estrutura viária do Setor Habitacional Jardim Botânico e



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

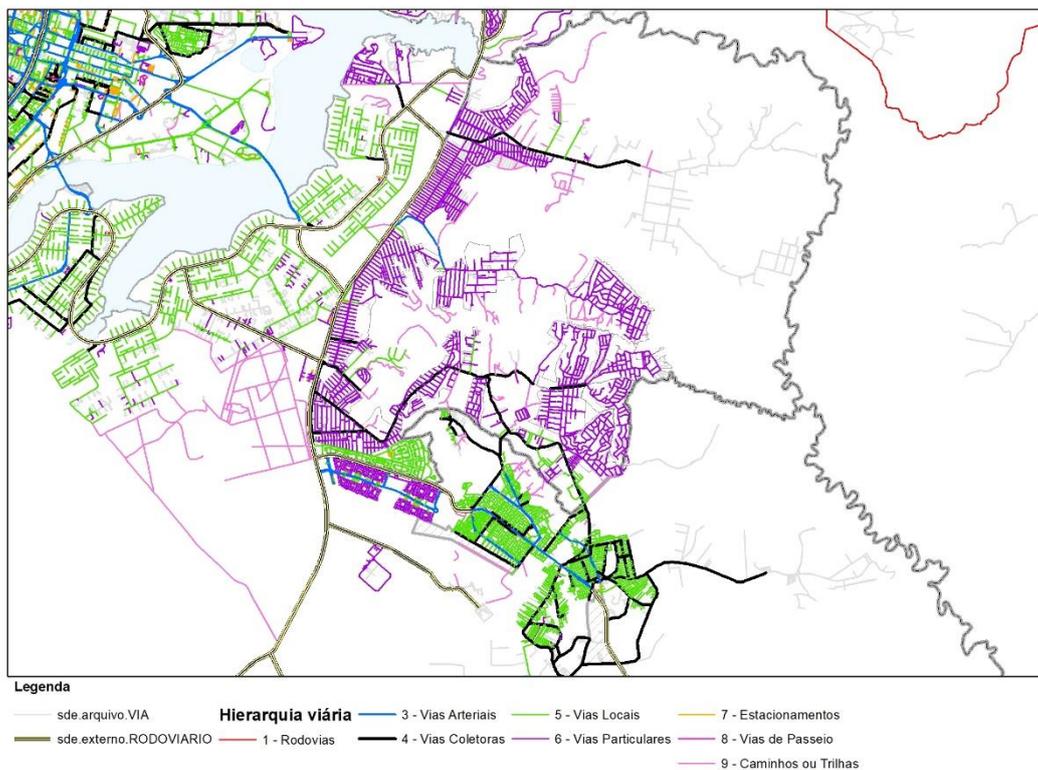


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 65: Hierarquia viária do Setor Habitacional Jardim Botânico



Fonte: Banco de dados SEDUH

Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade baixa;
- Predominância de UOS RE;
- Comércio localizado nas margens das rodovias - EPCT;
- Área consolidada com condomínios de maior porte – acesso pelas vias coletoras;
- Jardim Botânico Etapa III não é condomínio fechado.

DIUR 01/2019

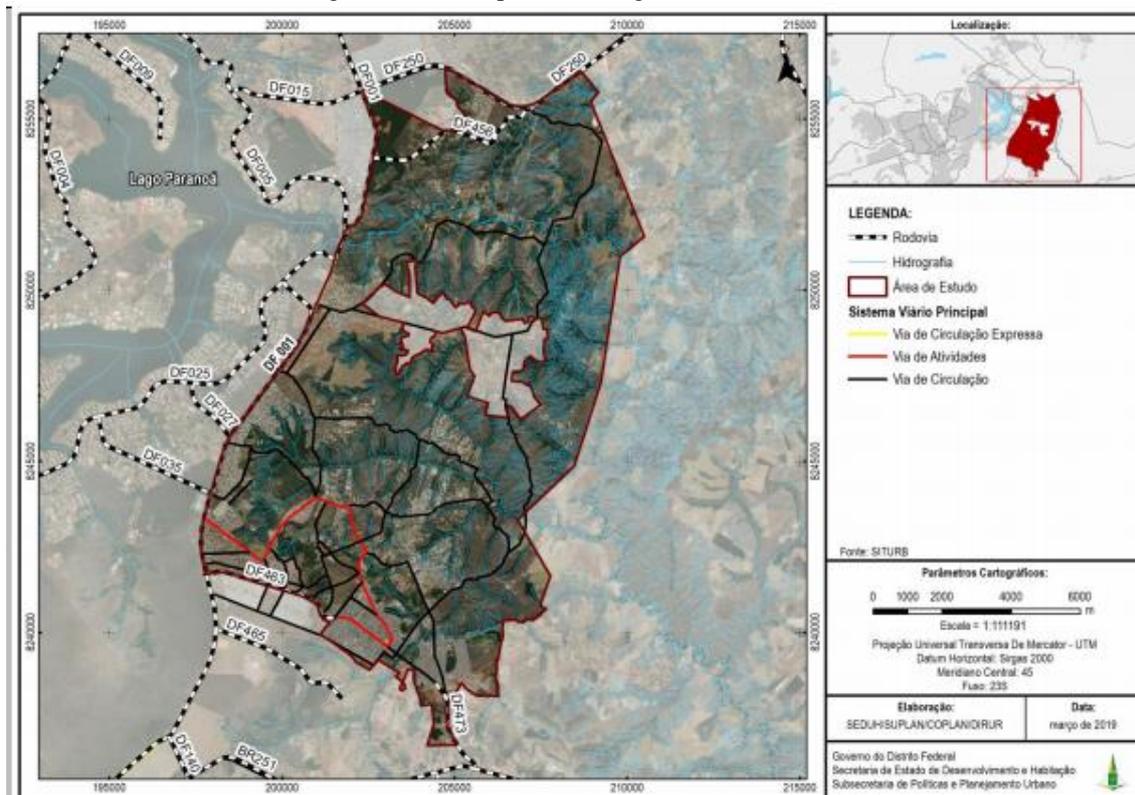


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 66: Hierarquia viária segundo DIRU 01/2019



Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR\\_01\\_2019-Regi%C3%A3o-do-Jardim-Bot%C3%A2nico-S%C3%A3o-Bartolomeu-e-S%C3%A3o-Sebasti%C3%A3o.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR_01_2019-Regi%C3%A3o-do-Jardim-Bot%C3%A2nico-S%C3%A3o-Bartolomeu-e-S%C3%A3o-Sebasti%C3%A3o.pdf)

### ANÁLISE:

Os espaços livres de uso público encontrados no interior dos condomínios são de pequeno porte e não qualificados.

As diretrizes para abrande uma região muito extensa, sendo necessário um estudo mais pontual para que seja possível visualizar estritamente o contexto urbano de cada Setor Habitacional.



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

**RA XXIX SIA**



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

### RA XXX VICENTE PIRES

#### REGULARIZAÇÃO

#### SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES

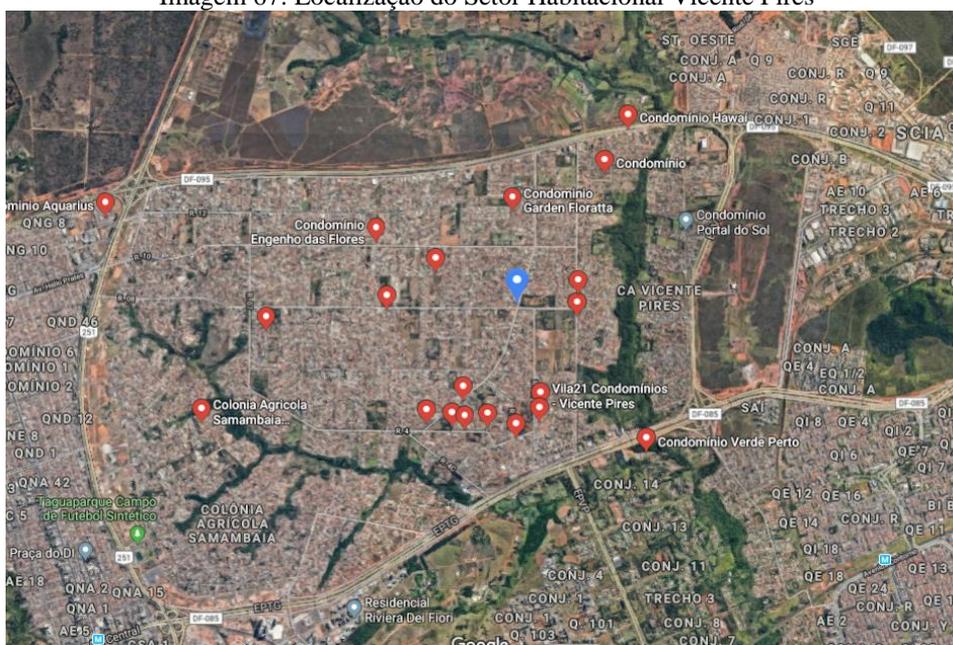
TRECHO 1 GLEBA 3

TRECHO 2 GLEBA 2

TRECHO 3 GLEBA 1

TRECHO 4 GLEBA 4

Imagem 67: Localização do Setor Habitacional Vicente Pires



Fonte: Google maps

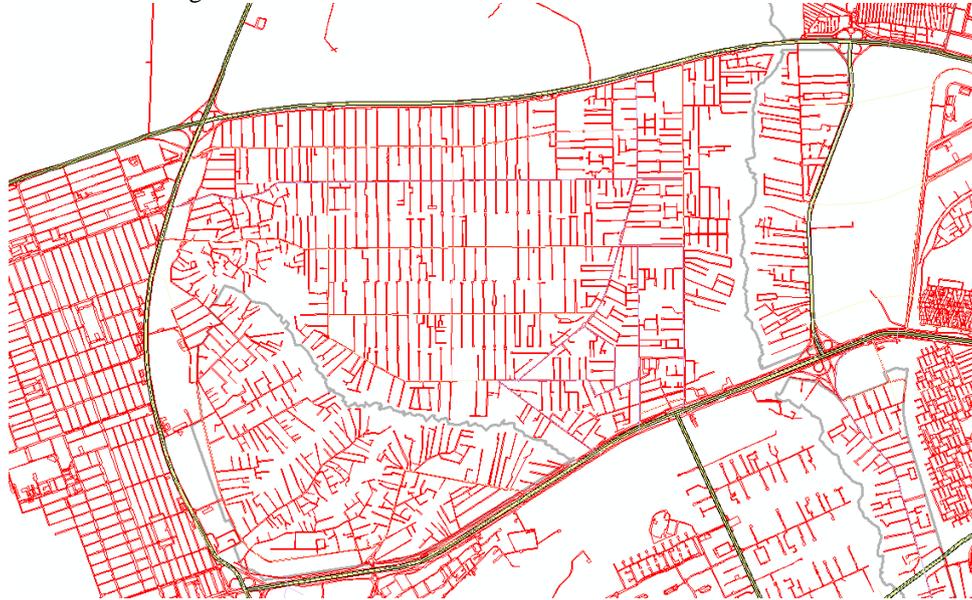


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

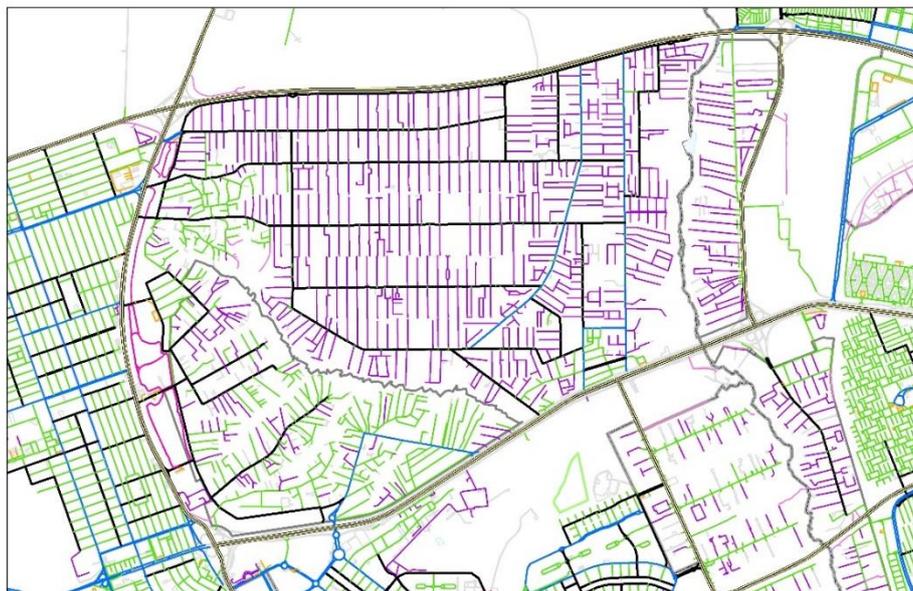
GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 68: Estrutura viária do Setor Habitacional Vicente Pires



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

Imagem 69: Hierarquia viária do Setor Habitacional Vicente Pires



Legenda

— sde.externo.RODOVIARIO	<b>Hierarquia viária</b>	— 3 - Vias Arteriais	— 5 - Vias Locais	— 7 - Estacionamentos	— sde.arquivo.VIA
— 1 - Rodovias		— 4 - Vias Coletoras	— 6 - Vias Particulares	— 8 - Vias de Passeio	
			— 9 - Caminhos ou Trilhas		

Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

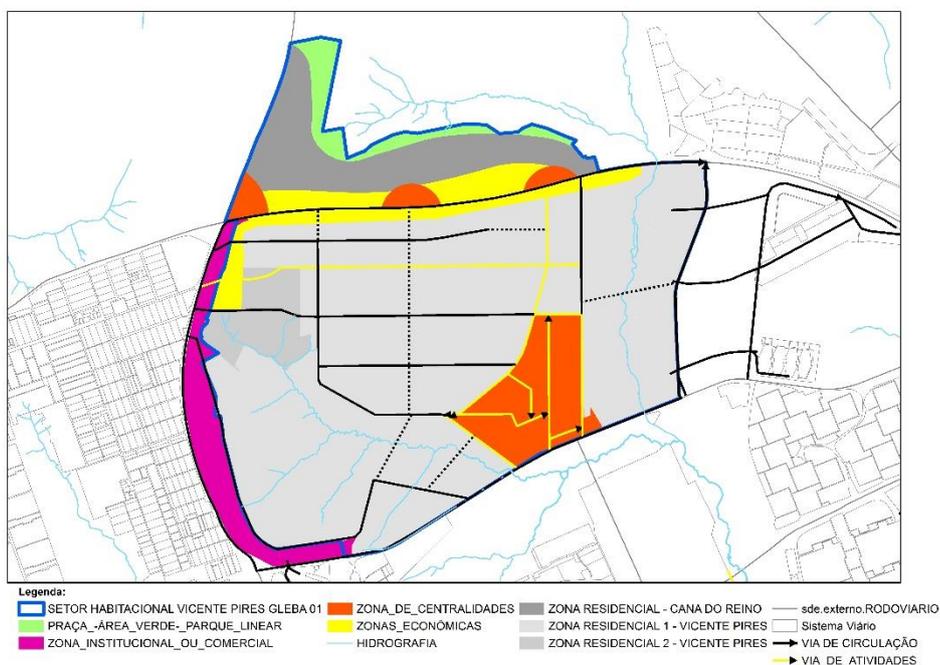


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Imagem 70: Hierarquia viária segundo DIUR 02/2015



Fonte: Banco de dados SEDUH  
Programa: ArcGis map

### Características:

- Densidade média;
- Predominância de UOS RO;
- Comércio localizado nas margens das rodovias e vias de atividades e coletoras;
- Presença de Áreas de Preservação Permanente – APPs.

### ANÁLISE

Foram encontrados condomínios residenciais fechados predominantemente na Gleba 02 do Setor Habitacional Vicente Pires.

Portanto é fundamental considere as eventuais barreiras físicas que impeçam a drenagem e o escoamento de águas pluviais e a segregação espacial.

### Conclusão:



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GRUPO DE TRABALHO MUROS E GUARITAS

Esse relatório teve como objetivo o levantamento da situação urbana de Brasília, naquelas regiões que apresentam condomínios residenciais fechados, a fim de categorizar alguns indicativos permissivos ou não permissivos para a regularização de muros e guaritas.

Os principais indicativos observados como fundamentais foram:

- Estrutura Viária;
- Presença de áreas de preservação permanente;
- Dinamização/ desenvolvimento espacial.

Ressaltamos a necessidade de um estudo mais pontual naquelas regiões onde as vias de atividades não cumprem sua função de promover o desenvolvimento econômico daquele contexto urbano.