



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 14/2018 - SEGETH/COINST/DIRUR Brasília-DF, 05 de novembro de 2018

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 14/2018

Processo SEI: 00390-00005630/2018-43
Diretrizes Urbanísticas Gerais: Região Sul de Planaltina – DIUR 02/2018
Elaboração: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Colaboração: Mariana Mariano da Silva - Estagiária da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH) Moema Pereira Rocha de Sá – Coordenadora de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)
Supervisão: Cláudia Varizo Cavalcante – Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH)
Interessado: Residencial Solar dos Alanos LTDA
Endereço: Glebas de matrículas nº 11.021 e 11.022, localizadas em parte da Fazenda Mestre D’Armas, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI.

1. Disposições Iniciais

1.1. Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas detalham a DIUR 02/2018, elaborada para atender às determinações da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 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 do solo com fins urbanos de gleba de aproximadamente 5,26 hectares localizada em parte da Fazenda Mestre D’Armas, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI;

1.2. A localização da poligonal da DIUPE 14/2018 está disponível na **Figura 1**;

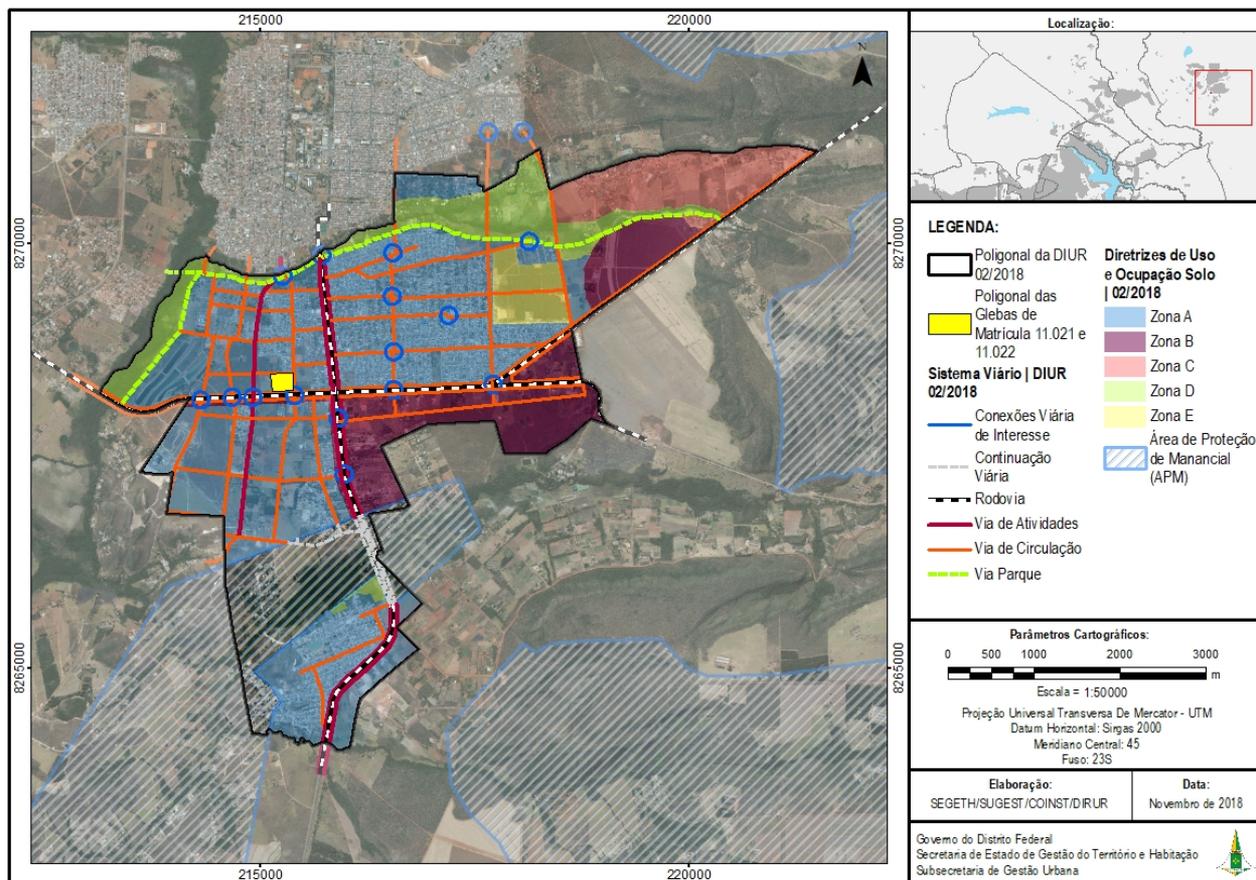


Figura 1: Mapa de Diretrizes da DIUR 02/2018.

1.3. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul de Planaltina – DIUR 02/2018, aprovada pela Portaria **Nº 41, de 13 de abril de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento. Este documento complementa a DIUR 02/2018 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada;

1.4. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE possui o mesmo prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2018; e

1.5. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal (<http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/mapa/>).

2. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

2.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 2**;

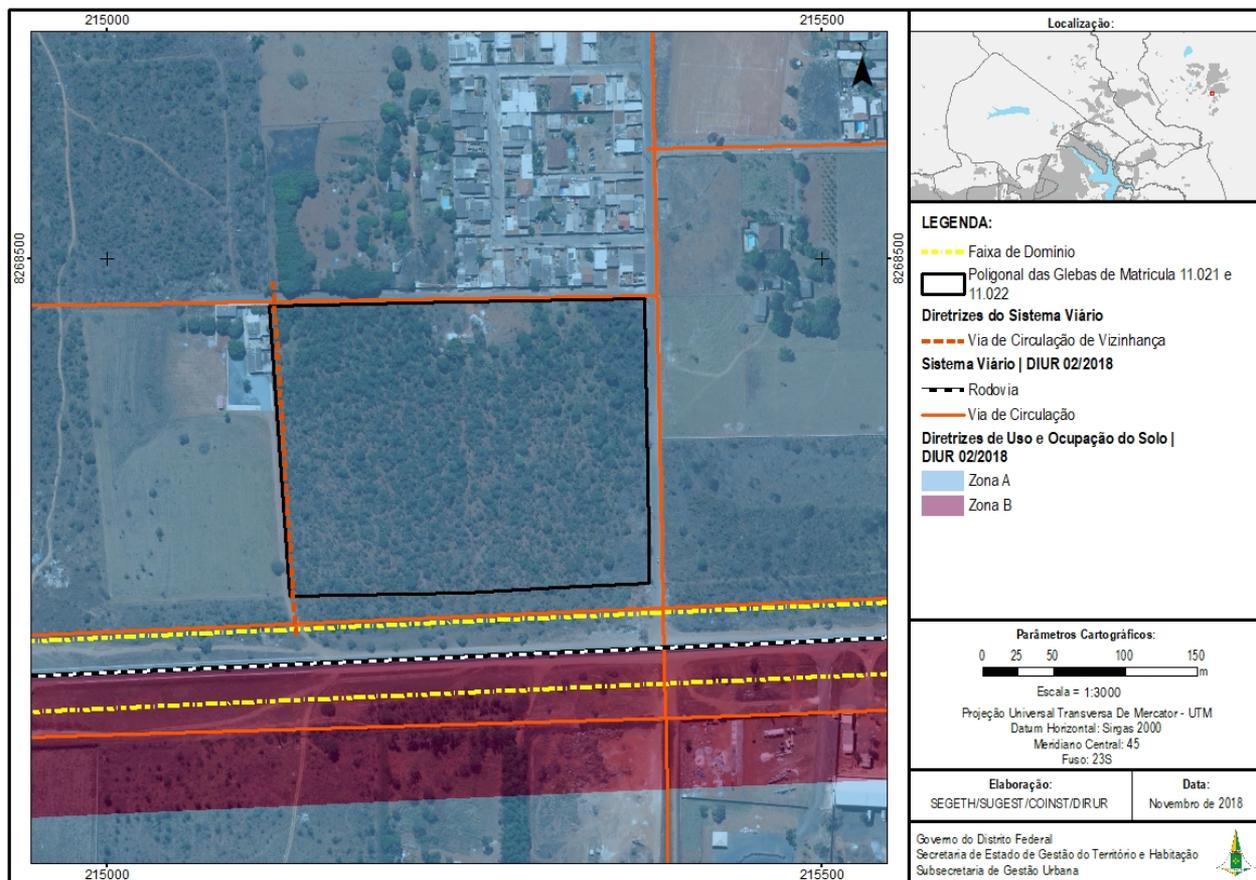


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário da DIUPE 14/2008.

2.2. Conforme a Figura 2, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio de uma **Via de Circulação de Vizinhança** e três **Vias de Circulação**;

2.3. A **Via de Circulação de Vizinhança** visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

2.4. A **Via de Circulação** visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

2.5. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

2.6. As vias indicadas nesta DIUPE não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

2.7. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

2.8. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

2.9. Os projetos de sistema viário e de circulação aprovados, das glebas vizinhas ou que possuem pedido de parcelamento do solo protocolado na Central de Aprovação de Projetos (CAP) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

2.10. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017 (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>), e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT**, disponível para download no site desta Secretaria (www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf);

2.11. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização (<http://www.segeth.df.gov.br/guia-urbanizacao/>), disponível para download no site desta Secretaria;

2.12. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nestas Diretrizes, deve observar as seguintes orientações:

2.12.1. A caixa das vias, limítrofes à gleba, deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada;

2.12.2. O projeto do sistema viário, contido na poligonal da gleba, deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via;

2.13. Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SEGETH/CAP, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser construído ao longo do tempo;

2.14. As Vias existentes, imediatamente adjacentes à gleba, devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso; e

2.15. Devem ser implantadas calçadas/ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada está localizada na **Zona A**, definida pela DIUR 02/2018 – Região Sul de Planaltina que contempla os parâmetros de uso e ocupação do solo apresentados no no Anexo III do Normativo da DIUR 02/2018;

3.1.1. Na **Zona A** os usos/atividades admitidos são: residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte, misto, além de lotes destinados à chácara e à produção agrícola;

3.2. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([§ 5º, Art. 2º da Lei n.º 6.766/79](#));

3.3. O projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

3.4. Devem ser proibidos fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

3.4.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc;

3.5. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico n.º 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH – Fachada Ativa** (http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2_017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf), disponível para download no site desta Secretaria; e

3.6. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para a Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ) no Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e respectivo zoneamento ambiental, aprovado pela **Lei n.º 5.344** de 19 de maio de 2014.

4. Diretrizes de Densidade Populacional

4.1. Considerando que a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Média Densidade (de 50 a 150 hab/ha), o projeto urbanístico deve observar a **Figura 3** e a **Tabela 1**;

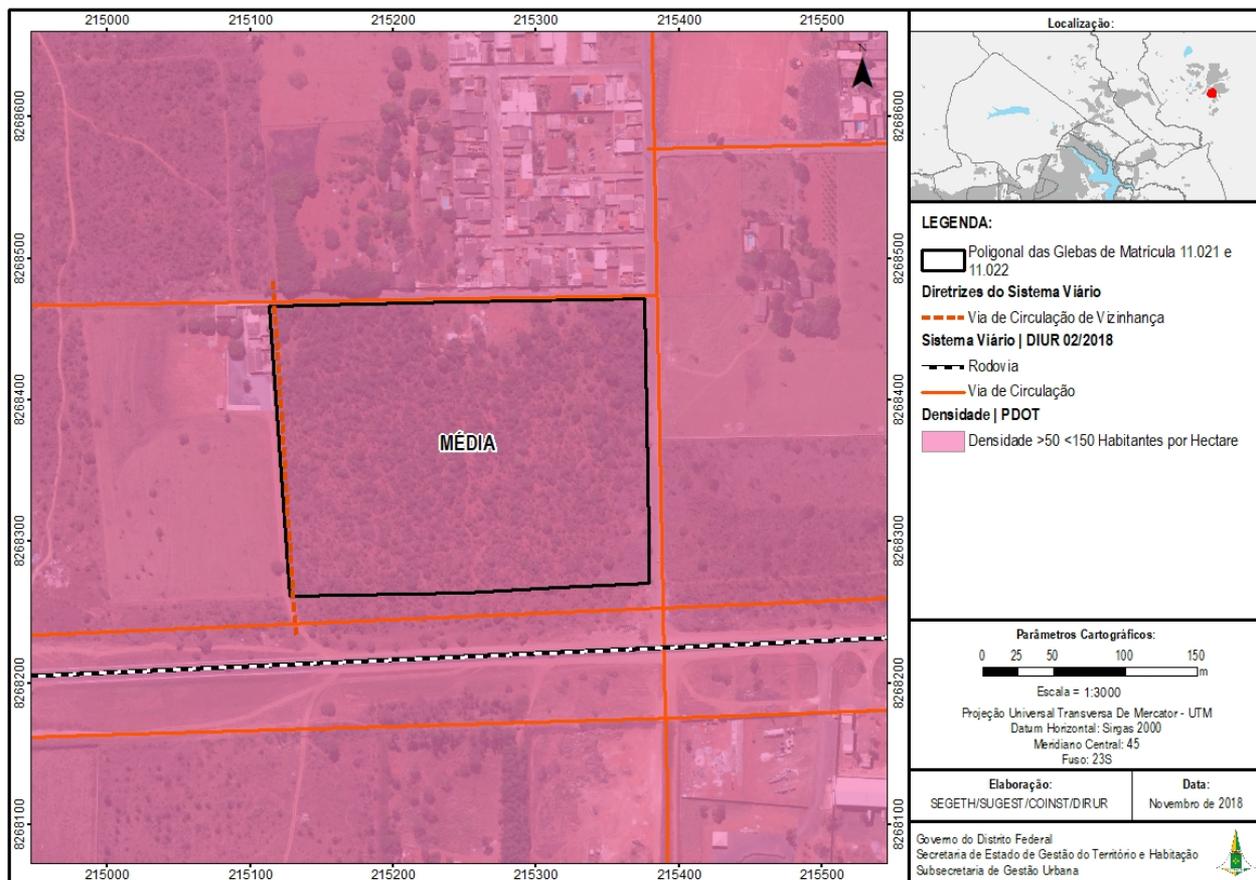


Figura 3: Mapa de Densidade Populacional definida pelo PDOT na área da DIUPE 14/2018.

Tabela 1: Tabela da estimativa populacional da DIUPE 14/2018.

Densidade	Área (ha)	População	
		Mínima	Máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	5,26	263	789

5. Diretrizes de Áreas Públicas

5.1. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na Tabela 2;

Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 14/2018.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5%*
Total mínimo exigido	15%

(*) o percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

(**) 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.

- 5.2.** Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;
- 5.3.** Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;
- 5.4.** Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;
- 5.5.** No entorno dos ELUPs, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;
- 5.6.** Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;
- 5.7.** Os EPC, EPU e ELUP, quando localizados dentro do condomínio urbanístico ou loteamento fechado não serão computados como áreas públicas;
- 5.8.** Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros; e

6. Considerações Finais

- 6.1.** No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, será necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar; e
- 6.2.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 02/2018 e respectivos aditivos, caso existam.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 06/11/2018, às 11:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MOEMA PEREIRA ROCHA DE SA - Matr. 2723263, Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio à Gestão, Auditoria e Controle**, em 06/11/2018, às 15:12, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA VARIZO CAVALCANTE - Matr.0104882-1, Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 08/11/2018, às 16:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=14671710 código CRC= 91459F42.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 6º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4114