



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 03/2018 - SEGETH/COINST/DIRUR Brasília-DF, 20 de setembro de 2018

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 03/2018

Processo SEI: 00390-00004699/2018-50
Diretrizes Urbanísticas Gerais: Região Sul / Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018
Elaboração: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH) Bruno Rodrigues de Oliveira - Assessor de Auditoria e Controle (SEGETH/SUGEST/COINST/DICON) 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: Associação dos Condomínios das Mansões Fazendárias
Endereço: Chácara 158, DF 140 - Fazenda Barreiros, Mansões Fazendárias - Santa Maria

1. Disposições Iniciais

1.1. Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, detalham a DIUR 07/2018, 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 da gleba de aproximadamente 2,6 hectares localizada na Região Sul/ Sudeste do DF (DF 140), Região Administrativa de São Sebastião;

1.2. A localização da poligonal da DIUPE 03/2018 está no **Anexo I**;

1.3. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/ Sudeste do DF (DF 140) – DIUR 07/2018, aprovada pela Portaria **Nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento. Este documento complementa a DIUR 07/2018 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 07/2018;

1.5. Os arquivos georreferenciados referentes DIUPES 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 para o Sistema Viário e de Circulação

2.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta no **Anexo I**;

2.2. Conforme **Anexo I**, a gleba a ser parcelada deve estar integrada ao sistema viário da região caracterizado pela **Via de Circulação Nível 1** ao norte e pela **Via de Circulação de Vizinhança** ao sul;

2.3. A **Via de Circulação Nível 1** é caracterizada por permitir maior fluidez ao trânsito com ocupação mais diversificada, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local.

2.4. Não é permitido o uso residencial unifamiliar em lotes com acesso direto voltado para a **Via de Circulação Nível 1**;

2.5. A **Via de Circulação de Vizinhança** visa à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido urbano em formação;

- 2.6.** 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;
- 2.7.** As vias indicadas nesta DIUPE devem garantir o uso comum do povo, sendo proibida a obstrução por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 2.8.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 2.9.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 2.10.** Os projetos de sistema viário e de circulação aprovados das glebas vizinhas ou que possuam 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;
- 2.11.** 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-vi%C3%A1rio-de-novos-parcelamentos.pdf);
- 2.12.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização (<http://www.segeth.df.gov.br/guia-de-urbanizacao/>), disponível para download no site desta Secretaria;
- 2.13.** Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nestas Diretrizes, deve observar as seguintes orientações:
- 2.13.1.** A caixa das vias, limítrofes à gleba, deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada;
- 2.13.2.** O projeto de todo o sistema viário, contido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via;
- 2.14.** 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 constituído ao longo do tempo;
- 2.15.** As Vias imediatamente adjacentes à gleba, existentes, 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;
- 2.16.** Devem ser implantadas 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 **Anexo I**, a gleba a ser parcelada está localizada na **Zona B**, definida pela DIUR 07/2018 - Região Sul/Sudeste (DF 140) que contempla os parâmetros de uso e ocupação para a gleba em questão;
- 3.1.1.** Na **Zona B** os usos/atividades admitidos são: residencial (habitação unifamiliar e habitação coletiva), comércio de bens, prestação de serviços, industrial, institucional ou comunitário e misto;
- 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. (§ 5º, Art. 2º da Lei n.º 6.766).
- 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/2017/11/Estudo-Tecnico-Fachada-Ativa.pdf>), disponível para download no site desta Secretaria;
- 3.6.** O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental (**Anexo II**), aprovado pela **Portaria n° 28** de 17 de abril de 2015, cujas normas da Zona de Uso Sustentável, na qual a poligonal está inserida, são:

“A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;

Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água; e

As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.”

4. Diretrizes de Densidade Populacional

4.1. Considerando que a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha) e na Zona de Influência da Via de Circulação (90 hab/ha), o projeto urbanístico deve observar o **Anexo III e Anexo IV;**

5. Diretrizes de Áreas Públicas

5.1. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos no **Anexo V;**

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 integradas ao tecido urbano por meio de vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas e transporte coletivo público, favorecendo o acesso da população a essas 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 ELUP, 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 nas áreas privadas do condomínio urbanístico ou de loteamentos no parcelamento. Neste caso, não serão computados como áreas públicas;

5.7. O percentual de EPU, assim como a sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, pode ser alterado após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

5.8. Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

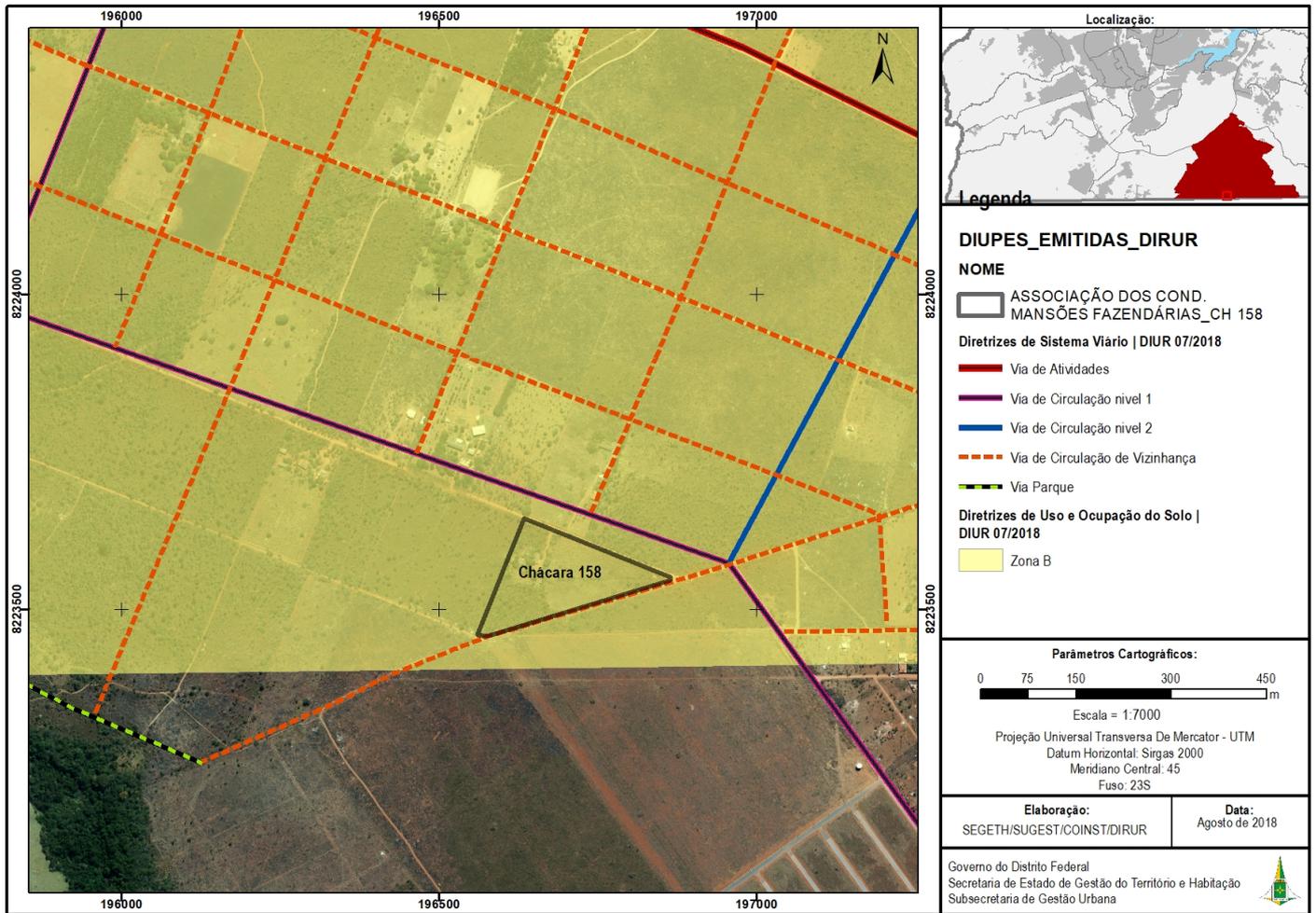
5.9. Os percentuais de EPC, EPU e ELUP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, podem ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto (CAP), desde que mantido o percentual mínimo de 15%.

6. Considerações Finais

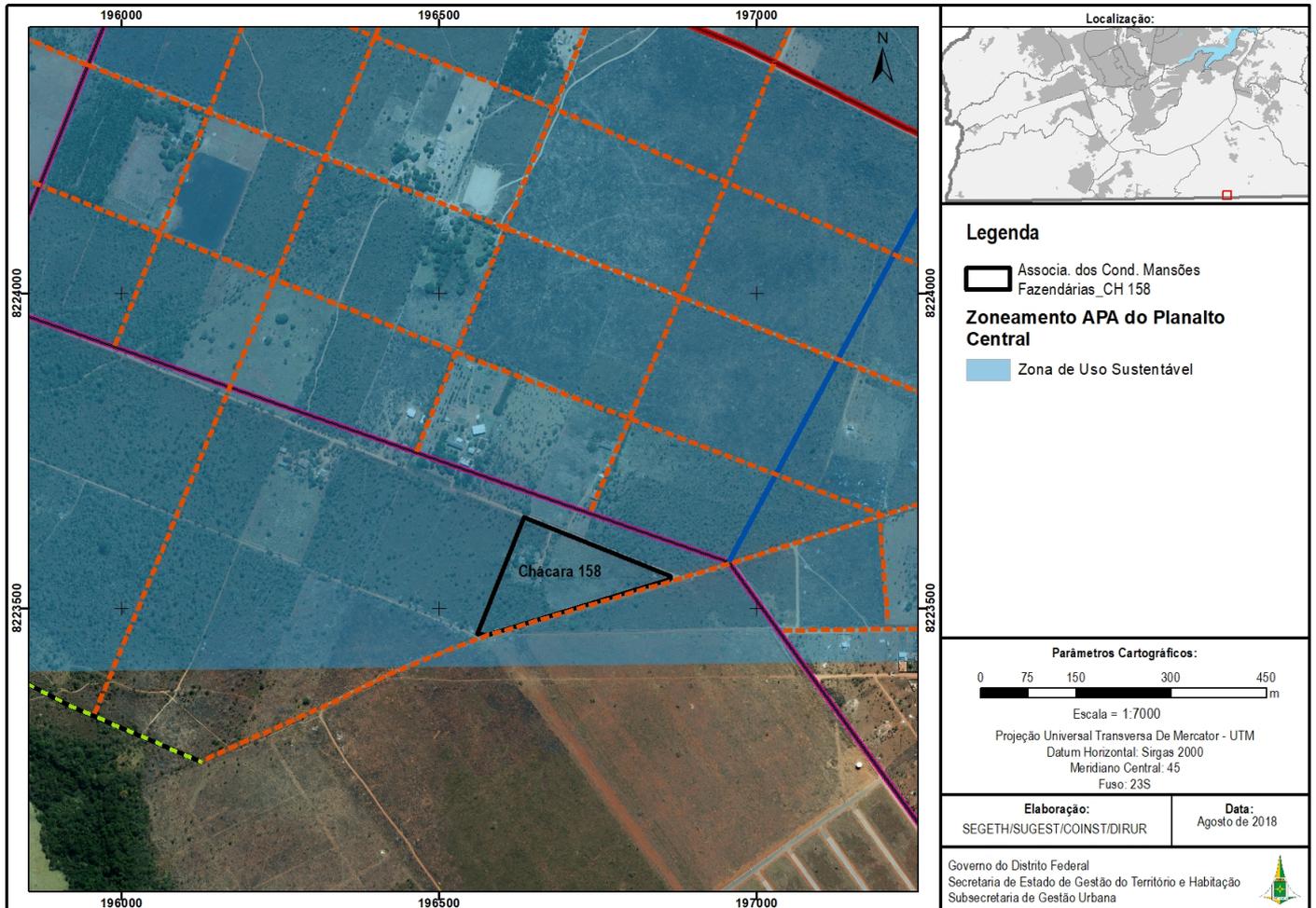
6.1. No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, será necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

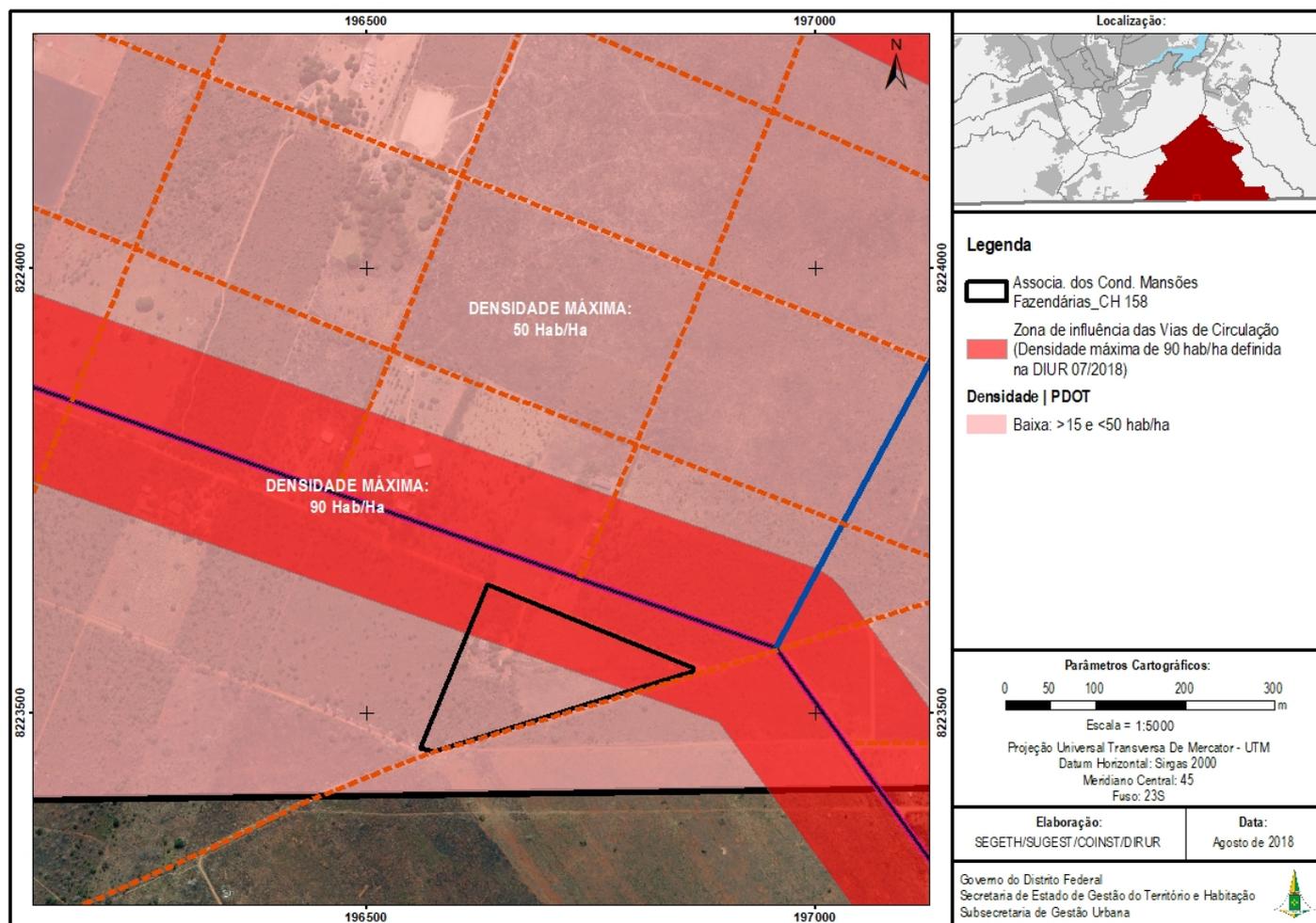
6.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018 e respectivos aditivos, caso existam.

Anexo I. Mapa de Zoneamento e Sistema Viário da DIUR 07/2018.



Anexo II. Zoneamento da APA do Planalto Central.



Anexo III. Densidade Populacional PDOT.**Anexo IV. Tabela de estimativa populacional da DIUPE 03/2018.**

Zona	Densidade máxima	Área aproximada (ha)	População Máxima
Zona fora da área de Influência das Vias de Circulação	50 hab/ha	1,4	70
Zona de Influência das Vias de Circulação	90 hab/ha	1,2	108

Anexo V. Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 03/2018.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
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.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr.0267984-1, Assessor(a)**, em 20/09/2018, às 10:22, 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 **BRUNO RODRIGUES DE OLIVEIRA - Matr. 272642-4, Assessor(a)**, em 20/09/2018, às 10:22, 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 **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 20/09/2018, às 10:26, 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 20/09/2018, às 11:46, 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 20/09/2018, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=12874365)
verificador= **12874365** código CRC= **360171D0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4114