



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 04/2019 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 23 de julho de 2019

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 04/2019

Processo SEI: 00390-00001288/2018-11

Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudoeste (DF140)

Elaboração: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)

Coordenação: Heloisa Pereira Lima Azevedo – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)

Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/ SEDUH)

Interessado: Associação Águas Quentes

Endereço: glebas objeto da matrícula nº 44.629 e 44.628, ambas do 5º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 02ha 40a 20ca e 02ha 48a 08ca, respectivamente, de propriedade da Associação Águas Quentes, localizadas na Região da DF 140 na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

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, e aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos de glebas objeto da matrícula nº 44.629 e 44.628, ambas do 5º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 02ha 40a 20ca e 02ha 48a 08ca, respectivamente, de propriedade da Associação Águas Quentes, localizadas na Região da DF 140, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;

1.2. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudoeste (DF140), aprovada pela **Portaria nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.3. 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. A localização da poligonal da DIUPE 04/2019 está disponível na **Figura 1**;

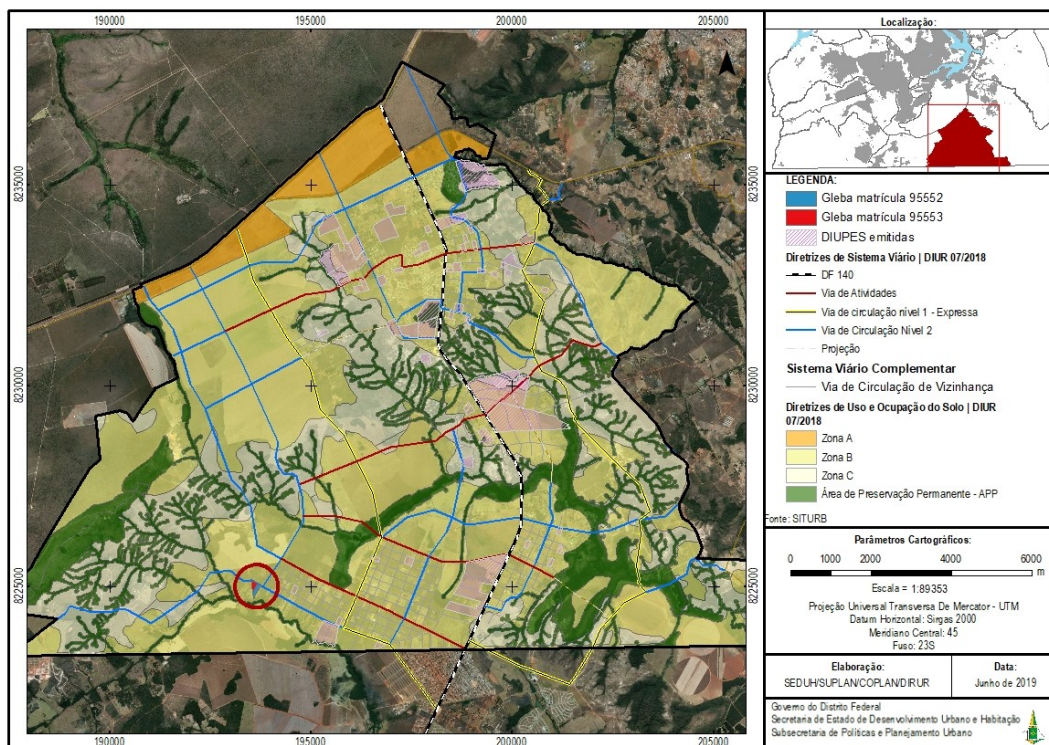


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 04/2019 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018.

1.5. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE possui o mesmo prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas – DIUR 07/2018;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal[1].

2. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação:

2.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta no **Figura 2**;

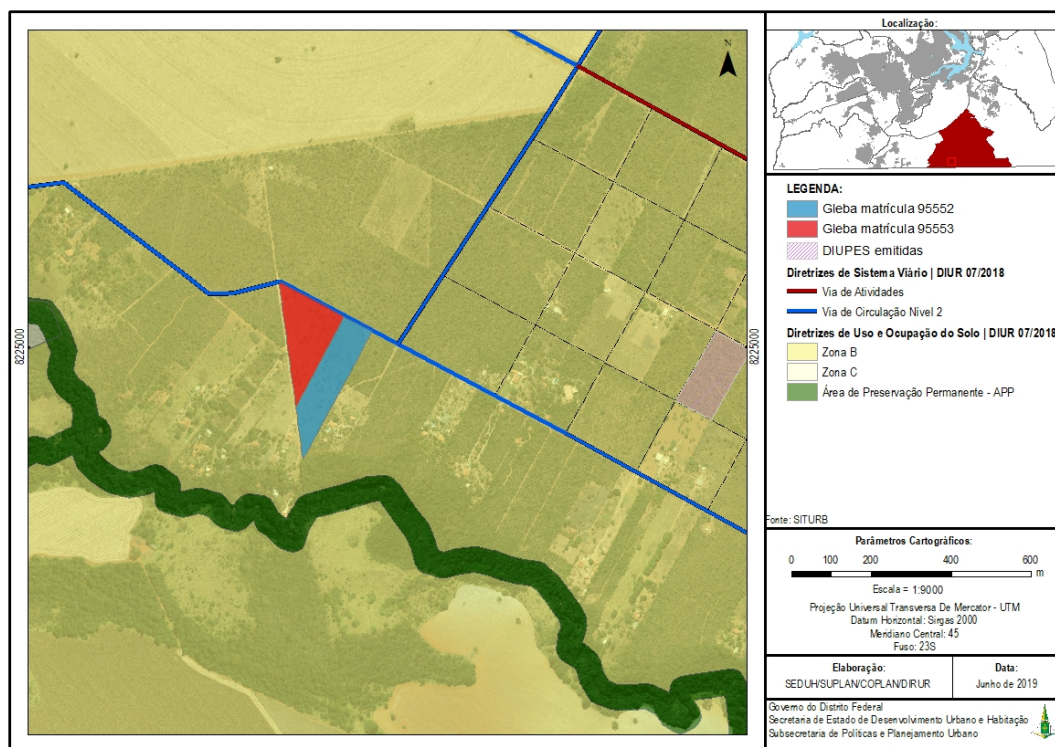


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e do Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

- 2.2.** As glebas a serem parceladas devem ser integradas ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação**, conforme **Figura 2**;
- 2.3.** A **Via de Circulação Nível 2** é caracterizada por permitir menor fluidez ao trânsito em relação as vias de nível 1, com ocupação menos concentrada e diversificada, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade;
- 2.4.** 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;
- 2.5.** As vias indicadas nesta DIUPE são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 2.6.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 2.7.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 2.8.** Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) 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;
- 2.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047 [2]**, de 09 de março de 2017 e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT [3]**;
- 2.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização [4]**;
- 2.11.** Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nestas Diretrizes, devem observar as seguintes orientações:
- 2.11.1.** A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada;
- 2.11.2.** O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens 2.9 e 2.10.
- 2.12.** Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, 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;
- 2.13.** 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;
- 2.14.** 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 a **Figura 2**, as glebas estão localizadas na **Zona B** da DIUR 07/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUR;
- 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, misto, EPC, EPU, ELUP;
- 3.1.2.** Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante da DIUR 07/2018 (página 31).
- 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;
- 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.** A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 3.5.** Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;
- 3.5.1.** 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;

3.6. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa[5]**, disponível para download no site desta Secretaria.

4. Diretrizes de Densidade Populacional

4.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha);

4.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de **244 habitantes**.

5. Diretrizes de Áreas Públicas

5.1. Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

5.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos no **Tabela 1**;

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%

Tabela 1: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 04/2019.

(*) 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 SUPAR, 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.

5.3. 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. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados 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.

6. Considerações Finais

6.1. No caso do 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.

[1] Geoport. Disponível em: <http://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa>

[2] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-1-C803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>

[3] Disponível para download em: www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf

[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 23/07/2019, 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.



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 23/07/2019, às 17:57, 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= 25627078 código CRC= 900A316D.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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