



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 13/2018 - SEGETH/COINST/DIRUR Brasília-DF, 05 de novembro de 2018

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 13/2018

Processo SEI: 00390-00005624/2018-96
Diretrizes Urbanísticas Gerais: Região Administrativa de Planaltina – DIUR 05/2016
Colaboração: Mariana Mariano da Silva - Estagiária da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Elaboração: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora 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: Augustinho Roque Miotto
Endereço: Fazenda Lagoa Bonita, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI. matrícula nº 10.455 do 8º Ofício de Registro de Imóveis

1. Disposições Iniciais

1.1. Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas detalham a DIUR 05/2016, 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 **11,2** hectares localizada no Setor Habitacional Mestre D’armas, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI.

1.2. A localização da poligonal da DIUPE 13/2018 está disponível no **Figura 1**;

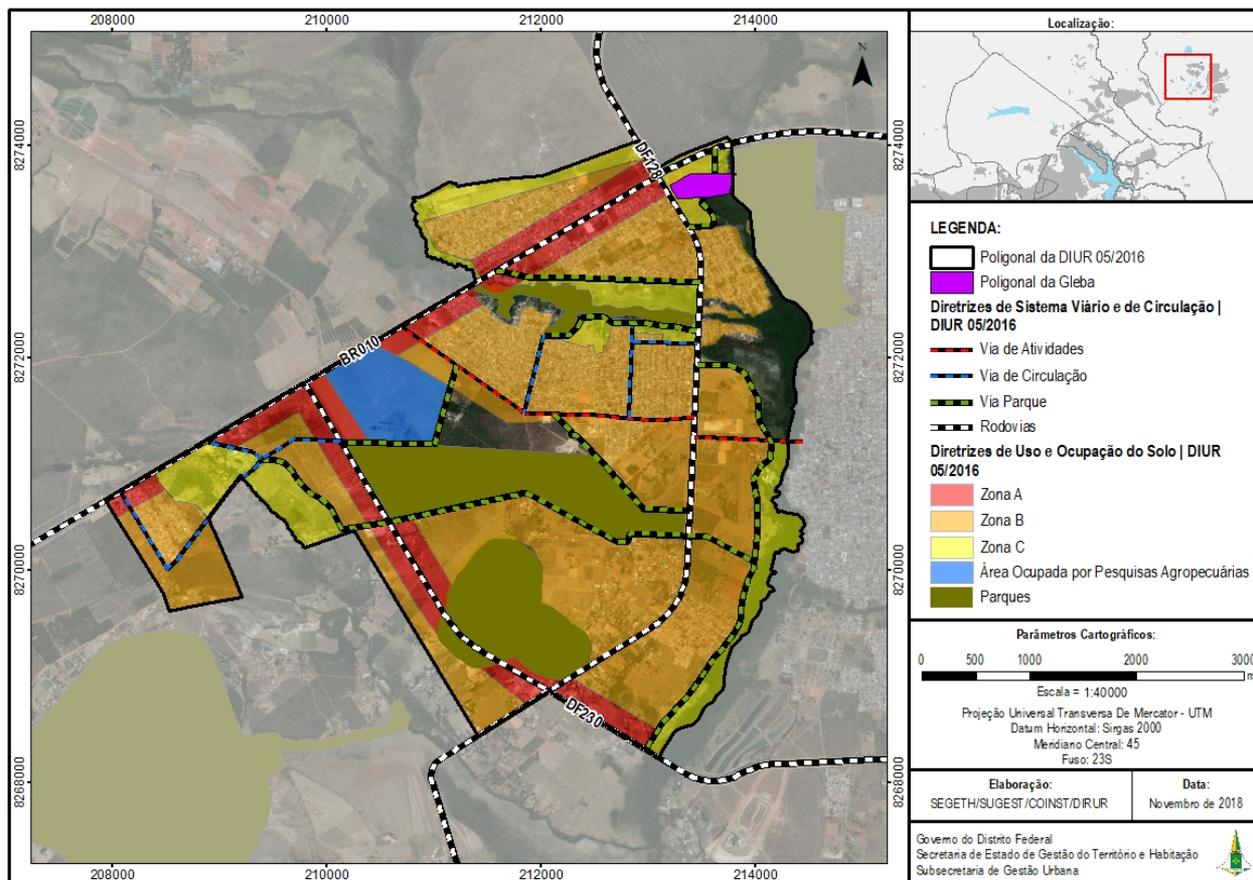


Figura 1: Mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário da DIUR 05/2018.

1.3. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região do Setor Habitacional Mestre D'armas – DIUR 05/2016, aprovada pela **Portaria Nº 109, de 23 de outubro de 2016**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento. Este documento complementa a DIUR 05/2016 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 05/2016; 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**;

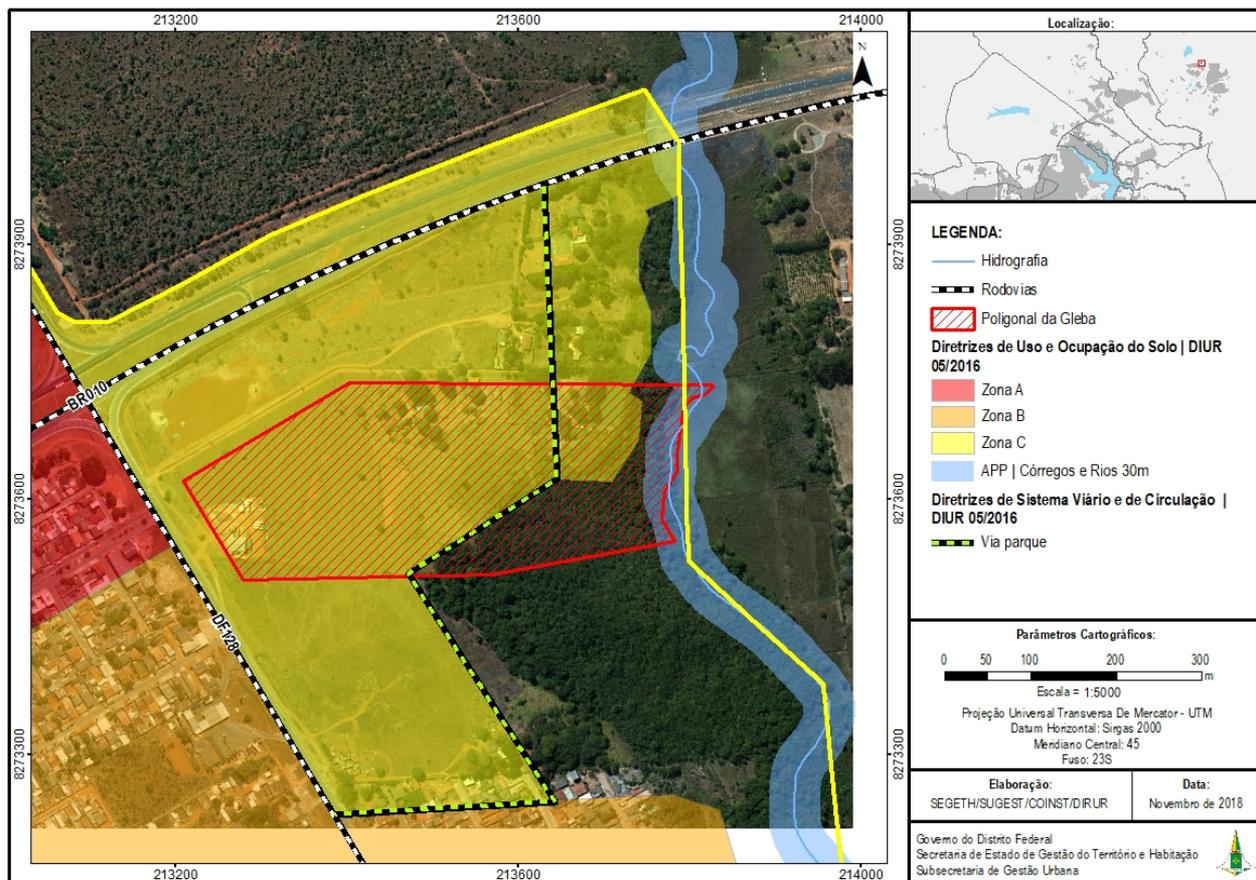


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário da DIUPE 13/2008.

- 2.2.** Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via Parque**;
- 2.3.** As **Vias Parque** têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado;
- 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 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 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;
- 2.9.** 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);
- 2.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização (http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf), disponível para download no site desta Secretaria;
- 2.11.** Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nestas Diretrizes, deve 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, contido na poligonal da gleba, deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via;

2.12. 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;

2.13. 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; e

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**, a gleba a ser parcelada está localizada parcialmente na **Zona C**, definida pela DIUR 05/2016 - Região Mestre D'armas que estabelece, também, os parâmetros de uso e ocupação do solo, aplicáveis à gleba, conforme apresentados no Quadro de Uso e Ocupação do Solo (Página 23 - DIUR 05/2016);

3.1.1. Na **Zona C** os usos/atividades admitidos são: residencial multifamiliar, institucional (especialmente atividades de lazer e esportes), industrial de baixa incomodidade e baixo impacto, misto, comércio e serviços de abrangência local;

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-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 (**Figura 3**), aprovado pela **Portaria n° 28 de 17 de abril de 2015**. A poligonal de estudo está inserida na Zona Urbana (ZU) tendo um pequeno trecho localizado a leste da poligonal na Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS);

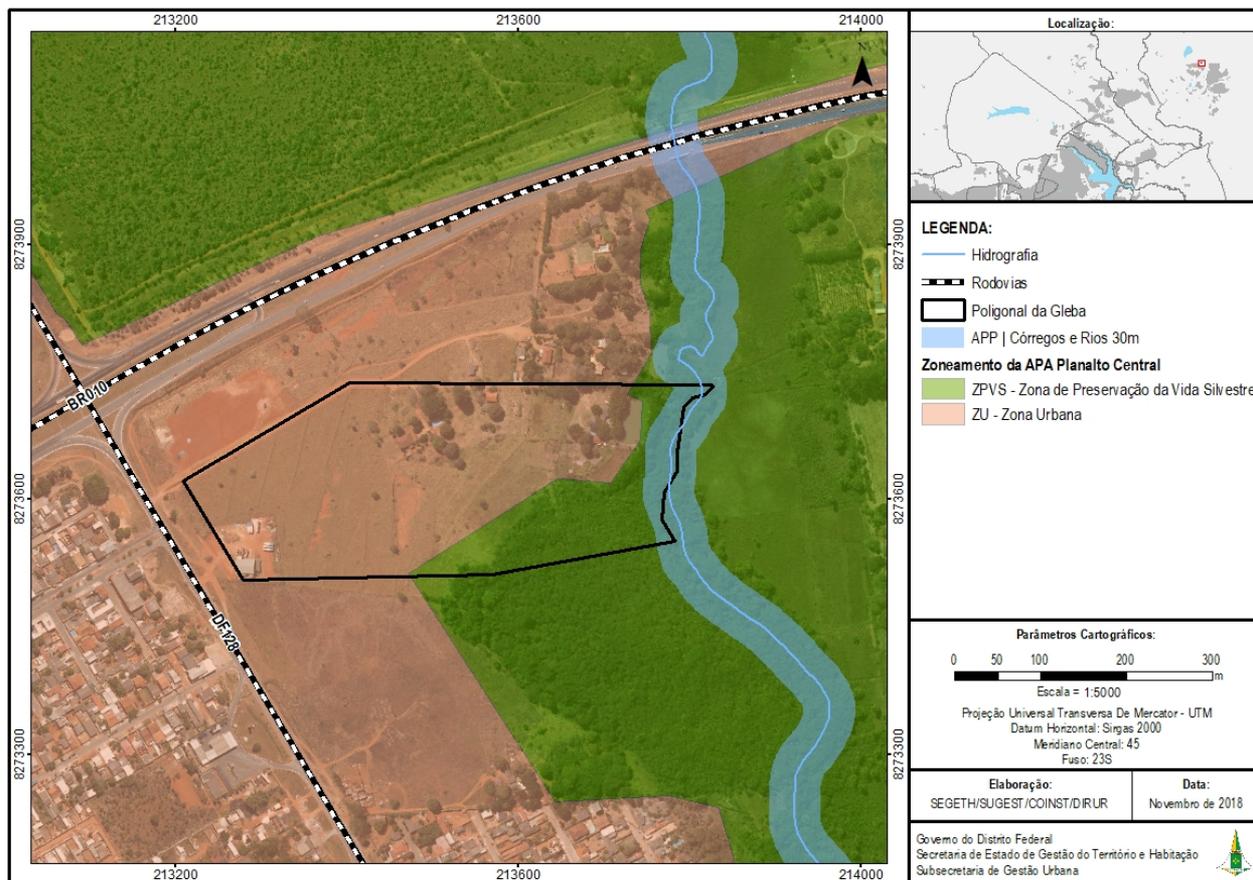


Figura 3: Mapa de zoneamento da APA do Planalto Central na área da DIUPE 13/2018.

3.6.2. Quanto a ZPVS, o Plano de Manejo define que devem ser seguidas as normas das Unidades de Conservação sobrepostas. Nas áreas onde não houver normas estabelecidas, ou não for Unidade de Conservação, seguem-se as normas da Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS). Para a ZCVS, o Plano de Manejo estabelece:

“As atividades existentes na data de publicação do Plano de Manejo, nesta zona, poderão ser mantidas, desde que cumpridas as exigências legais;

Os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

**Ficam proibidos na ZCVS:*

- a) Depositar resíduos poluentes;*
- b) Suprimir vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão gestor da unidade de conservação;*
- c) Praticar esportes motorizados que possam causar danos à vegetação nativa e criar processos erosivos;*

Parágrafo: A administração da APA do Planalto Central poderá autorizar locais específicos para a prática do esporte ou eventos esportivos, após avaliação técnica da proposta;

d) Instalar novas indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal;

e) Realizar o parcelamento de solo urbano; (grifo nosso)

f) Realizar mineração;

g) Fica proibida a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição.”

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 4** e a **Tabela 1**.

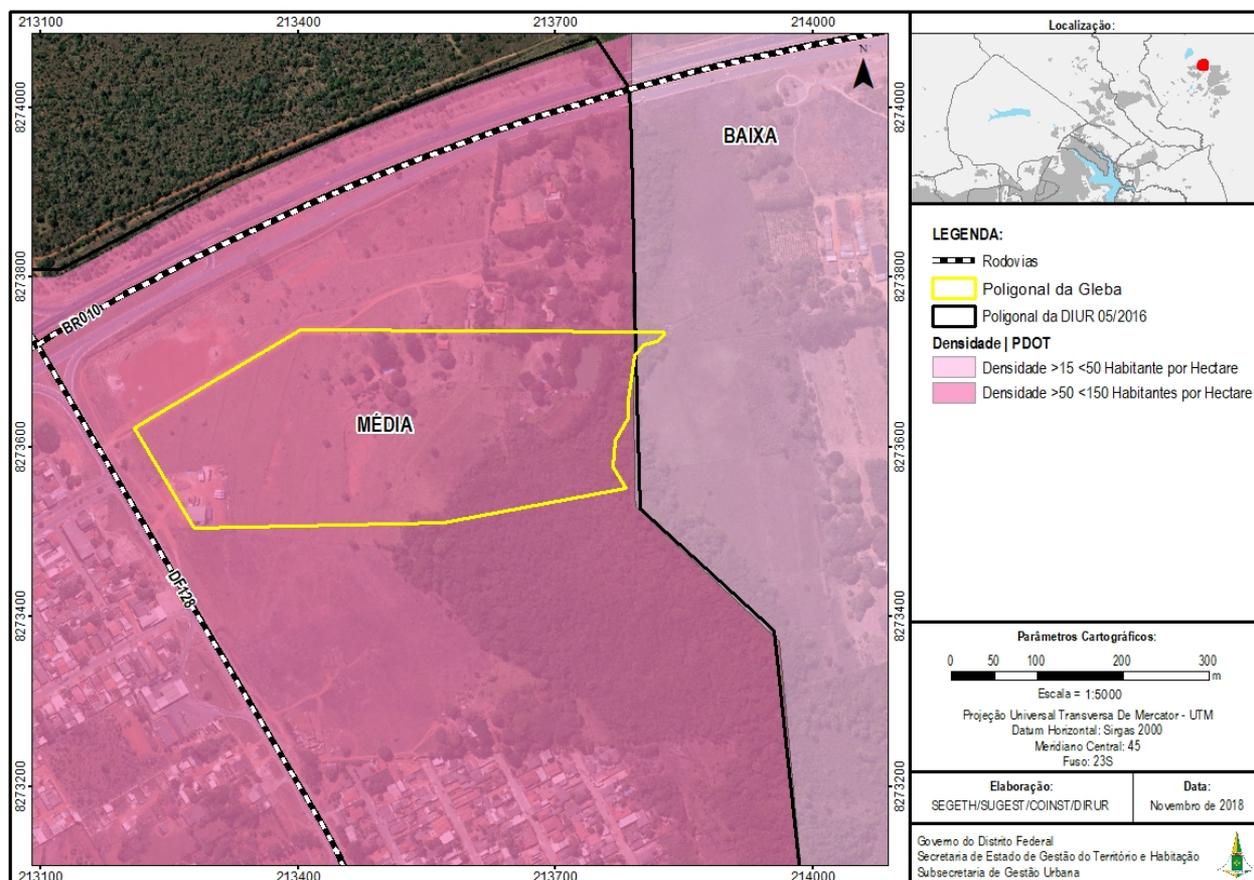


Figura 4: Mapa de Densidade Populacional definida pelo PDOT na área da DIUPE 13/2018.

Tabela 1: Tabela da estimativa populacional da DIUPE 13/2018.

Densidade	Área (ha)	População	
		Mínima	Máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	11,3	565	1.695

5. Diretrizes de Áreas Públicas

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 13/2018.

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.

5.6.1. Os EPC, EPU e ELUP, quando localizados dentro de condomínio urbanístico ou loteamento fechado não serão computados como áreas públicas;

5.7. 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 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 05/2016 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 11:10, 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 **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=14662696 código CRC= **29A25178**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4114