



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 11/2017 -
SEGETH/COINST/DIRUR

Brasília-DF, 22 de agosto de
2017

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS - DIUPE 11/2017

Parcelamento: Matrícula 41.301 – 5º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis
Processo de Origem: 390.000.571/2014
Processo SEI: 00390-00009402/2017-61
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 06/2016
Elaboração: Larissa Queiroz Noletto
Coordenação Técnica: Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora, Bruno Ávila Eça de Matos - Coordenador
Supervisão: Cláudia Varizo Cavalcante, Subsecretária
Interessado: Anderson Cavalcante Coelho

1. Disposições Iniciais

1.1 Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, em atendimento às determinações da Lei Federal nº 6.766/79 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 de solo com fins urbanos da Gleba do Quinhão 13, Fazenda Santa Maria, com área total de aproximadamente 9,13 ha, localizada Região Administrativa de Santa Maria;

1.2 A área objeto da DIUPE 11/2017 se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes emitidas para o Setor Meireles - **DIUR 06/2016**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento. Esta DIUPE apenas complementa a DIUR com diretrizes específicas para as áreas públicas e sistema viário incidentes na gleba a ser parcelada.

2. Diretrizes para o Sistema Viário

2.1 Conforme **ANEXO J** a poligonal da gleba a ser parcelada é delimitada, no seu limite norte, por uma via pavimentada existente, classificada como **Via de Atividades** pela DIUR 06/2016;

2.3 A **Via de Atividades** deve estruturar toda a região, proporcionando alta acessibilidade com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, etc e deve privilegiar o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas;

2.4 Não é permitido o uso residencial unifamiliar em lotes com acesso direto voltado para as **Vias de Atividades**;

2.5 Conforme apresentado no **ANEXO J** a poligonal da área de parcelamento é cortada por uma via asfaltada existente, classificada como **Via de Circulação**;

2.6 Para complementar o sistema viário da região foi criada uma **Via de Circulação** que conecta a gleba às porções norte e sul do território da região, que situa no limite leste da gleba;

2.7 As **Vias de Circulação** atendem ao objetivo de integração dos diversos parcelamentos na própria região, responsáveis por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, em especial às centralidades e Vias de Atividades;

2.8 A análise do Projeto de Urbanismo da gleba deverá considerar o sistema viário proposto nos projetos de glebas vizinhas aprovados ou que possuam pedido de parcelamento do solo protocolado

na CAP desta Secretaria. Este procedimento visa compatibilizar os projetos do sistema viário e desta forma manter a concordância entre as vias;

2.9 O desenho das vias são indicativos e poderão sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e conexões com vias existentes indicadas no **ANEXO I**;

2.10 As vias indicadas nestas Diretrizes devem ter acesso público e não poderão ser obstruídas com muros ou portarias de condomínios;

2.11 Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT** e **Guia de Urbanização da SEGETH** disponível no site desta Secretaria.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme **ANEXO J** a gleba está localizada na **Zona C** e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pela DIUR 06/2016 - emitidas para o Setor Meireles;

3.2. No **ANEXO IJ** está indicado a localização dos lotes para o Uso Comercial próximo à Via de Atividades.

4. Diretrizes para Áreas Públicas

4.1 Conforme a **DIUR 06/2016**, pelo menos 15% da área do Setor Meireles deve ser constituída de EPC e ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas;

4.2 O percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área da gleba, sendo de 15%, não computada área destinada ao sistema viário.

4.3 A definição do percentual de áreas para **EPC, EPU e ELUP** considera o planejamento para a região como um todo, que visa a distribuição dessas áreas no tecido urbano vinculada às suas dimensões e localização;

4.4 A área destinada à **ELUP** deverá localizar-se **ao longo da Via de Circulação localizada na porção sudeste da gleba a ser parcelada**, conforme definido no **ANEXO II** uma vez que esta área está articulada aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário

4.5 Os percentuais mínimos para EPC, EPU e ELUP será feita conforme quadro abaixo:

Tipos de Áreas	Percentual Mínimo
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	-
Equipamentos Públicos Urbano - EPU	-
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	10%

4.6 As áreas com a destinação de **EPC e ELUP** deverão ter os acessos voltados para a Via de Circulação;

4.7 Os percentuais de **EPC, EPU e ELUP** referidos no Item 4.5 desta DIUPE, poderão ser alterados após consultas realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de, no mínimo, 15% para áreas públicas;

4.8 As áreas correspondentes ao **EPC e ELUP** deverão localizar-se, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos;

4.9 Não poderão constituir **ELUP** as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 metros;

4.10 As áreas destinadas a **EPU** devem seguir orientações oriundas das cartas consulta enviadas as concessionárias que definirão a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços.

5. Densidade Populacional

5.1 A gleba encontra-se na **ÁREA C** estabelecida pela **DIUR 06/2016**, cuja a densidade demográfica poderá ser verificada na **tabela a seguir e no ANEXO III** ;

PORÇÃO TERRITORIAL	DENSIDADE DEMOGRÁFICA	POPULAÇÃO	UNIDADES HABITACIONAIS MÁXIMA
--------------------	-----------------------	-----------	-------------------------------

SETOR MEIRELES	ÁREA (ha)	DEMOGRÁFICA Habitantes/ha	MÁXIMA ADMITIDA	(População de 3,3 hab. por domicílio – Censo de 2010)
Área A	43,958	100	4.396	1.332
Área B	281,44	49,50	13.931	4.222
Área C (incluindo parcelamento existente)	258,304	240	81.306	24.638
Setor Meireles Total	664,173	150	99.633	30.192

5.2 Para fins de cálculo do total de unidades previstas para a gleba deverá ser considerado 3,3 habitantes por domicílio de acordo com o CENSO de 2010 para o Distrito Federal e respeitado o zoneamento previsto na DIUR 06/2016.

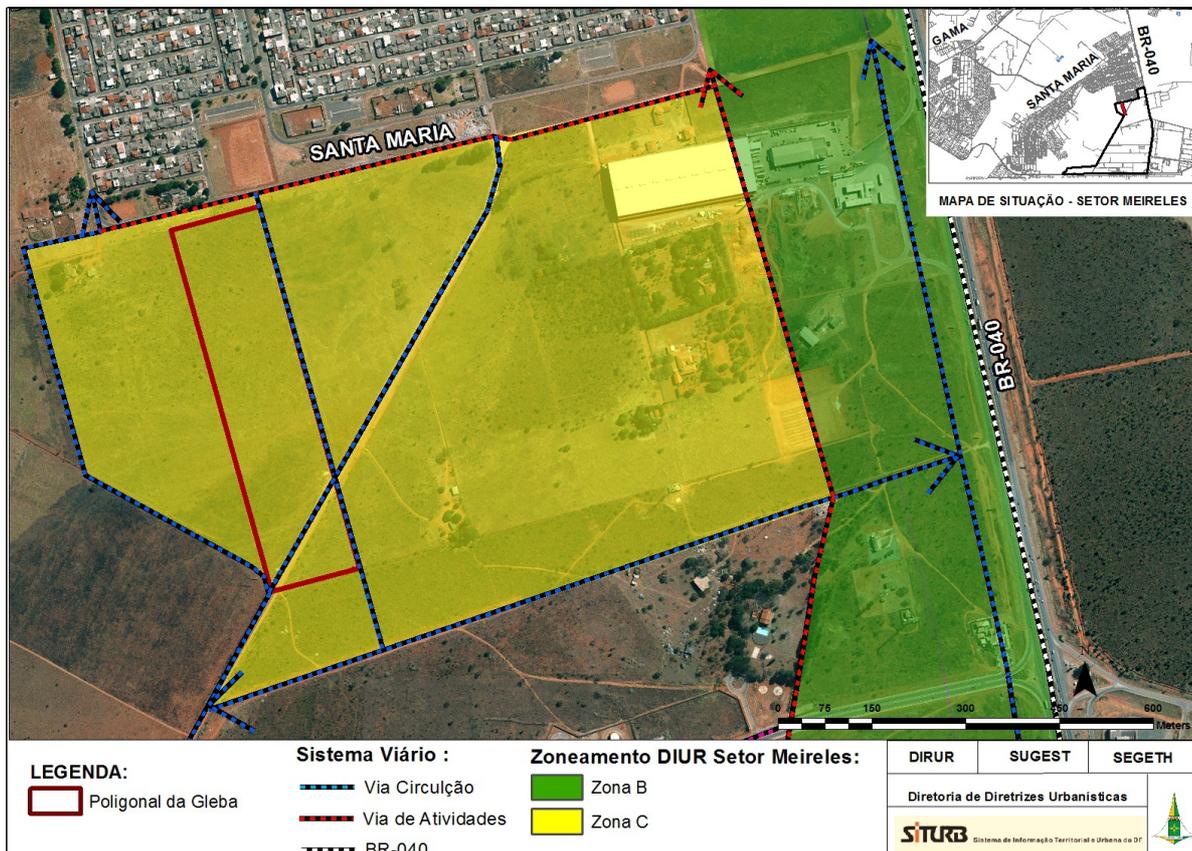
DENSIDADE	ÁREA	HABITANTES	UNIDADES HABITACIONAIS
240 hab./ha	9,13 ha	Máximo: 2.191	Máximo: 663

6. Considerações Finais

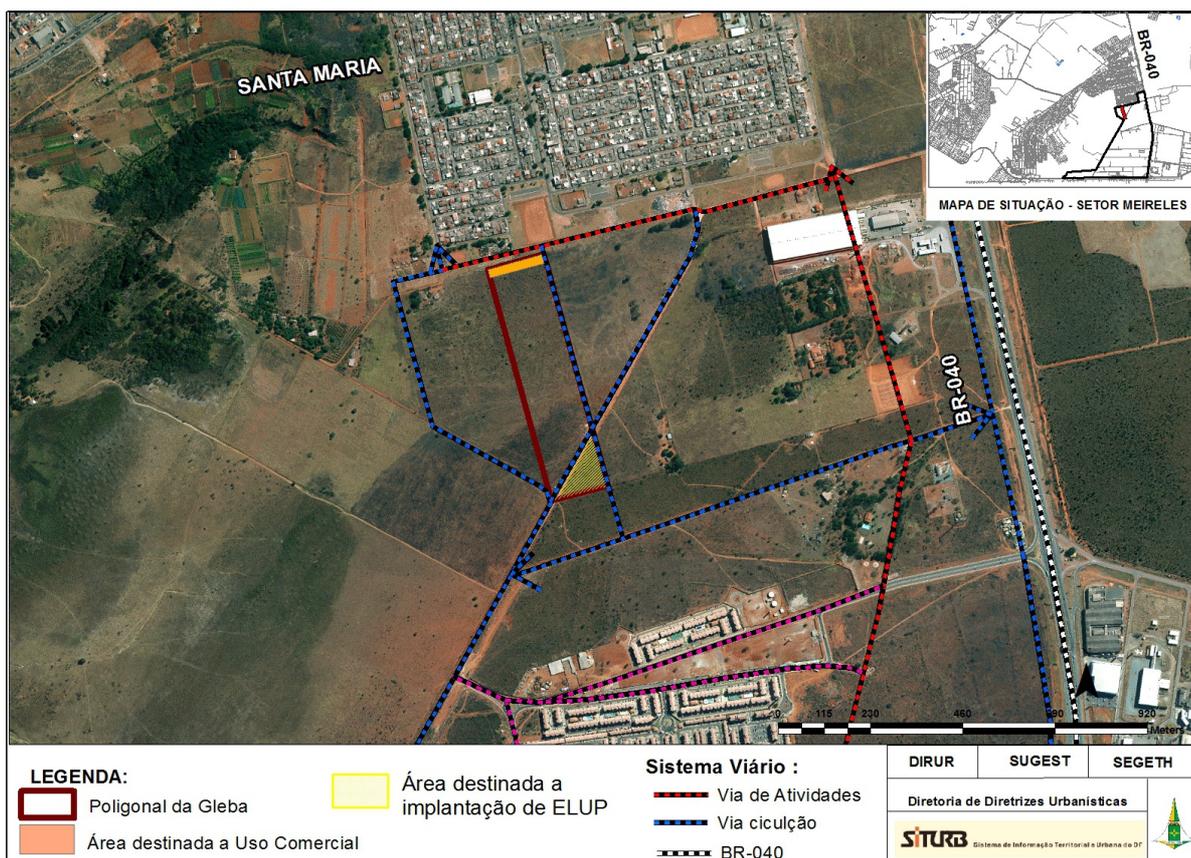
6.1 No caso de o interessado incorporar no parcelamento o condomínio urbanístico, será necessário a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

6.2 Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Específicas de Parcelamento do Solo Urbano, aplica-se a **DIUR 06/2016** e respectivos aditivos, caso existam.

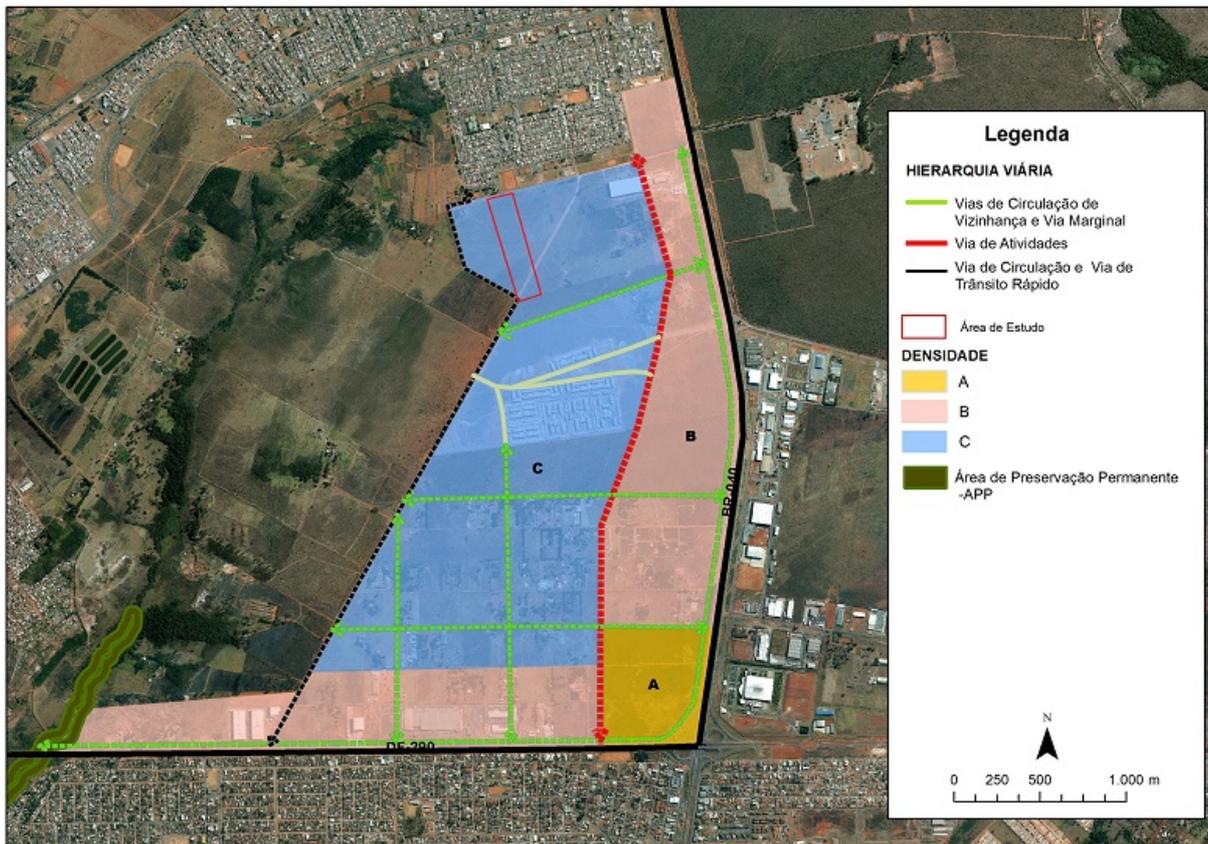
ANEXO I – Interferência do Sistema Viário com a Gleba e Zoneamento DIUR 06/2016



ANEXO II: Área do parcelamento destinada à implantação de EPC e ELUP.



ANEXO III: Densidade PDOT.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4**, **Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 13/10/2017, às 16:59, 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 AVILA ECA DE MATOS - Matr. 0270527-3**, **Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle**, em 13/10/2017, às 17:08, 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 15/10/2017, às 23:31, 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=1967464 código CRC=4C26E879.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4114

À Subsecretaria de Parcelamento e
Regularização Fundiária – SUPAR

REF: Essa carta trata do estudo preliminar de urbanismo do parcelamento Meireles - MRV, objeto do Processo SEI-GDF nº 0390-000571/2014.

Prezados Srs.,

A RHUMB PESQUISA E DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.362.298/0001-57, diante das considerações pontuadas no Parecer Técnico n.º 610/2020 SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR, retorna, respeitosamente, a essa Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH com o pedido de análise e deliberação técnica do Comitê Intersetorial Urbanístico, conforme previsto na Portaria No 108 de, de 23 de julho de 2019, da proposta de alteração de uma conexão viárias indicada na DIUPE desse parcelamento do solo.

Esse pedido está fundamentado no Art. 2, no qual prevê que tal competência será exercida quando verificada controvérsia, conflito e/ou dúvida em normas existentes.

O conflito identificado trata-se da proximidade dos cruzamentos indicados pela DIUPE 11/2017 na VC-371. Conforme Figura 1, a DIUR 06/2016 propôs uma via de circulação no limite entre a Zona urbana e a Zona Rural, e que por sua vez incide no traçado da VC-371.

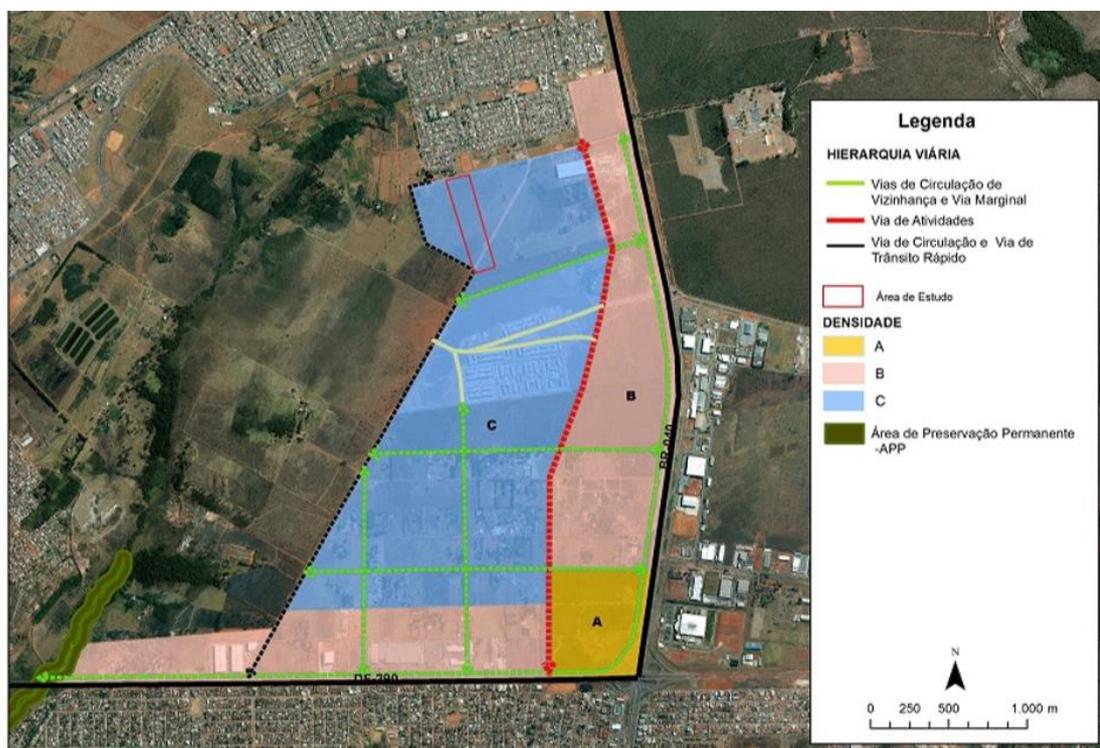


Figura 1: Zoneamento de Usos e Sistema Viário. Fonte: DIUR 06/2016.

A DIUPE 11/2017 complementou o traçado da região com introdução de uma nova via de circulação a leste do parcelamento, coincidindo com o eixo de uma estrada de terra na propriedade vizinha denominada quinhão 12. Essa via por sua vez cruza no sentido norte-sul a VC-371. Uma pequena parte dessa via interferirá nesse projeto, considerando sua dimensão. Porém, a proximidade dos dois cruzamentos sobre a VC-371 (aproximadamente 175 metros), assim como a solução de desenho, considerando a sua angulação, apresentam conflito com a fluidez e a circulação da rodovia, de acordo com a Figura 2.

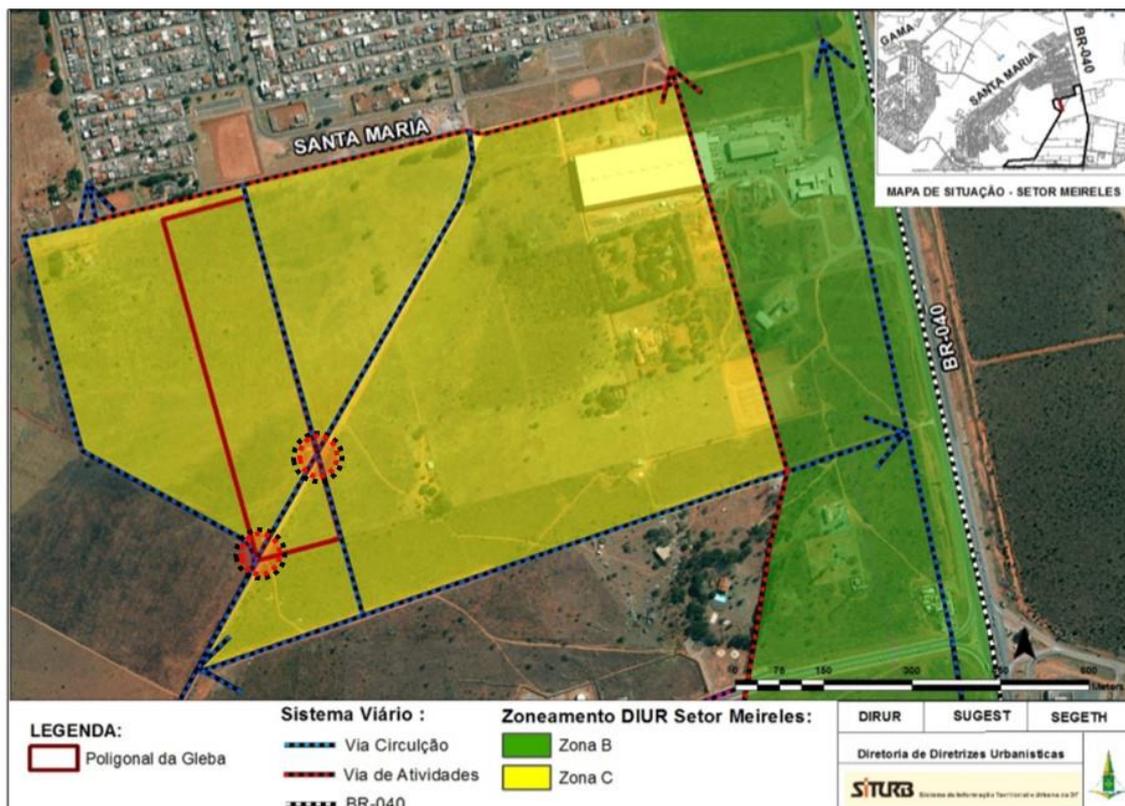


Figura 2: Diretrizes de sistema Viário. Fonte: DIUPE 11/2017, com edições.

Neste sentido, propomos a alteração dessa via para uma via de circulação de vizinhança no outro lado da gleba, limite oeste, considerando além da solução de cruzamento, as questões de topografia, cota mais baixa do parcelamento. Assim essa alteração proposta atenderá de maneira mais funcional as premissas relativas à infraestrutura, e se conectará com a via de circulação prevista na DIUR 06/2016, no limite entre a Zona urbana e a Zona Rural, e que por sua vez incide no traçado da VC-371 sem adicionar outro cruzamento na VC-371, conforme previsto na Figura 3.

Além dessa via, como compensação dessa alteração, propomos a introdução de uma via no sentido perpendicular, criando uma nova conexão com os futuros parcelamento vizinhos.

Uca

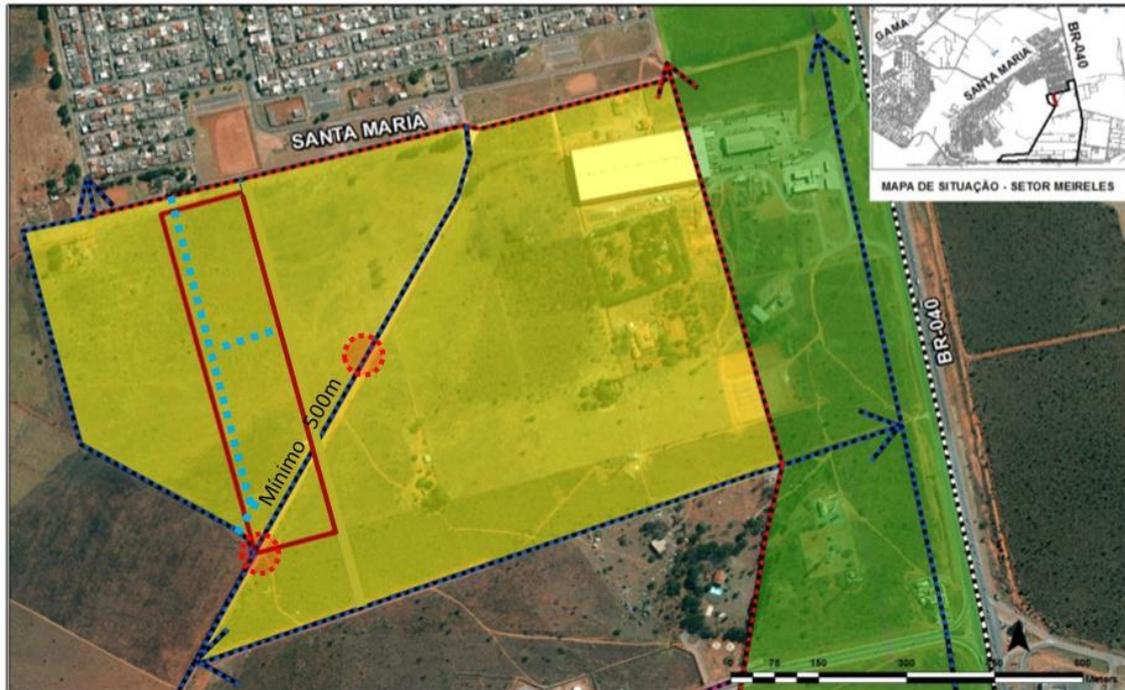


Figura 3: Proposta de alteração das Diretrizes do sistema Viário da DIUPE.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Davi Navarro de Almeida – CREA 12.602-D/DF

Protocolo/Recebimento:

Data: __/__/____ Assinatura: _____

Nome: _____

Carimbo:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

ATA

2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ INTERSETORIAL URBANÍSTICO – SEDUH

(PORTARIA Nº 108, DE 23 DE JULHO DE 2019 – DODF DE 26/07/2017)

Às quinze horas do sétimo dia do mês de julho do ano de dois mil e vinte, em reunião realizada por videoconferência, foi aberta a 2ª Reunião Ordinária de 2020 do Comitê Intersetorial Urbanístico, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, criado pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 26 de julho de 2019, alterada pela Portaria nº 3, de 7 de janeiro de 2020, contando com a presença dos representantes relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1. 1.1:** Ordem do dia; **1.2** Informes do Presidente; **2. Processo para deliberação: 2.1.1: Processo Administrativo SEI: 00390-00003942/2020-37, Interessado:MRV Engenharia e Participações S/A, Região Administrativa: Santa Maria, Assunto: Proposta de alteração de conexão viária indicada nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 11/2017** Iniciados os trabalhos, foi verificada a participação dos representantes permanentes: titular da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, do suplente da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN e da titular da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC e dos representantes eventuais: Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR da SUPAR e Diretora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana da SUPLAN. Deu-se início, pela ordem, quanto ao item: **2.1.1: Processo Administrativo SEI: 00390-00003942/2020-37, Interessado:MRV Engenharia e Participações S/A, Região Administrativa: SANTA MARIA:** Nos termos do Requerimento Sei id. 42391708, juntado ao processo em epígrafe, o interessado apresentou aparente conflito pela proximidade dos cruzamentos indicados pela DIUPE 11/2017 na VC-371, uma vez que a DIUR 06/2016 propôs uma via de circulação no limite entre a Zona urbana e a Zona Rural, e que por sua vez incide no traçado da VC-371. Nesse sentido, foi proposta a alteração dessa via para uma via de circulação de vizinhança no outro lado da gleba, limite oeste, considerando além da solução de cruzamento, as questões de topografia, cota mais baixa do parcelamento. De acordo com o interessado, a alteração proposta atenderá de maneira mais funcional as premissas relativas à infraestrutura, e se conectará com a via de circulação prevista na DIUR 06/2016, no limite entre a Zona urbana e a Zona Rural, e que por sua vez incide no traçado da VC-371 sem adicionar outro cruzamento na VC-371. Nesses termos, a representante da SUPLAN, responsável pela elaboração e revisão das diretrizes urbanísticas, se manifestou no sentido de não haver óbice ao atendimento do pleito apresentado quanto ao deslocamento da via de oeste para leste, mantendo-se, porém, a hierarquia viária da via de circulação prevista nas diretrizes urbanísticas. Nesses termos, com base na manifestação apresentada, o Comitê decidiu, pela unanimidade dos membros, pelo deferimento do Requerimento apresentado pelo interessado, com base no projeto já apresentado para análise e sobre o qual recaiu a presente decisão, no sentido de permitir o deslocamento da via de circulação à oeste, como proposto, mantendo-se sua hierarquia viária, promovendo-se apenas os devidos ajustes de adequação ao projeto de parcelamento já apresentado, com a ressalva de que a alteração substancial do projeto deverá ser objeto de nova análise por este Colegiado. **3. Encerramento:** Nesses termos, a 2ª Reunião Ordinária do Comitê Intersetorial Urbanístico do ano de 2020 foi encerrada, tendo o SENHOR MARCELO VAZ MEIRA DA

SILVA, Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária, agradeço a presença de todos. Para constar, eu, DIEGO SANTOS PORTO, lavrei esta Ata que vai assinada pelos membros:

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente do Comitê

Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades

SILVIA BORGES DE LAZARI

Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

EM SUBSTITUIÇÃO

TEREZA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos

DENISE MARIA GUARIEIRO E CARVALHO

Diretora de Diretrizes Urbanísticas

DIEGO SANTOS PORTO

Secretário - Comitê



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO SANTOS PORTO - Matr.0274628-X, Assessor(a) Especial**, em 07/07/2020, às 16:57, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 07/07/2020, às 17:04, 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 **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos**, em 07/07/2020, às 17:10, 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 **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 07/07/2020, às 17:14, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X**, **Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 07/07/2020, às 17:23, 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 **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6**, **Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária**, em 07/07/2020, às 17:29, 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=43141214)
verificador= **43141214** código CRC= **FF8CF758**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4197

00390-00003942/2020-37

Doc. SEI/GDF 43141214