



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 31/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 07 de agosto de
2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 31/2020

Processo SEI: 00390-00004974/2020-50
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Colaboração: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Silvia Borges de Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)
Interessado: ENER-G PROPRIEDADES S/A
Endereço: Gleba de matrícula nº 42.998, do 5º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 2,0091 ha, localizada na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da **Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização, **Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. A DIUPE, de acordo com **Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020**, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da **Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e do art. 43 da, **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009** e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.2.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da **Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020**, definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.3. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais;**

1.3.1. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, **Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**;

1.3.2. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma.

1.4. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

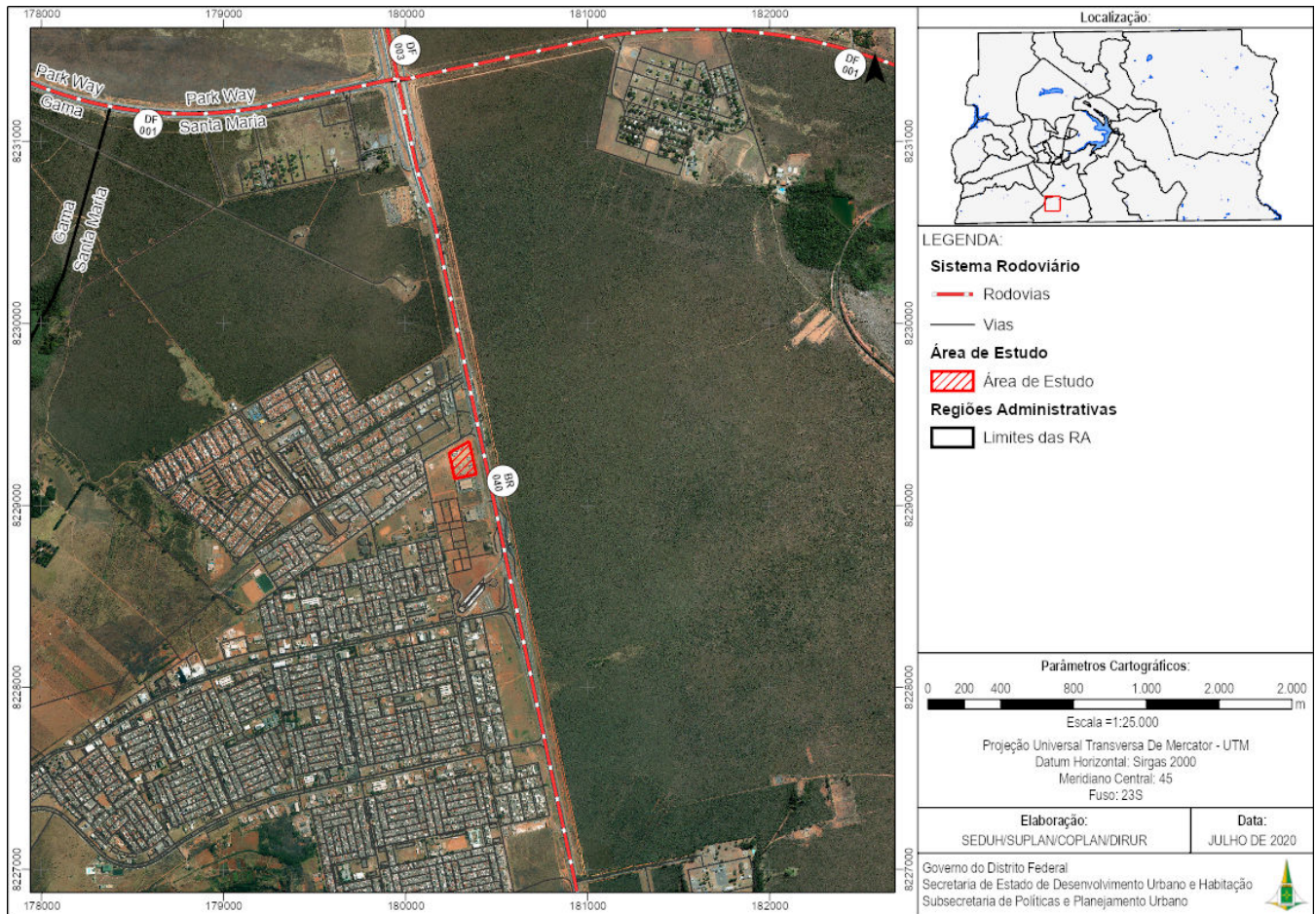


Figura 1: Localização da gleba no DF.

1.5. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de 4 anos;

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. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está totalmente inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 59, 60, 72 e 73 da **Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009**, que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas da zona urbana consolidada.

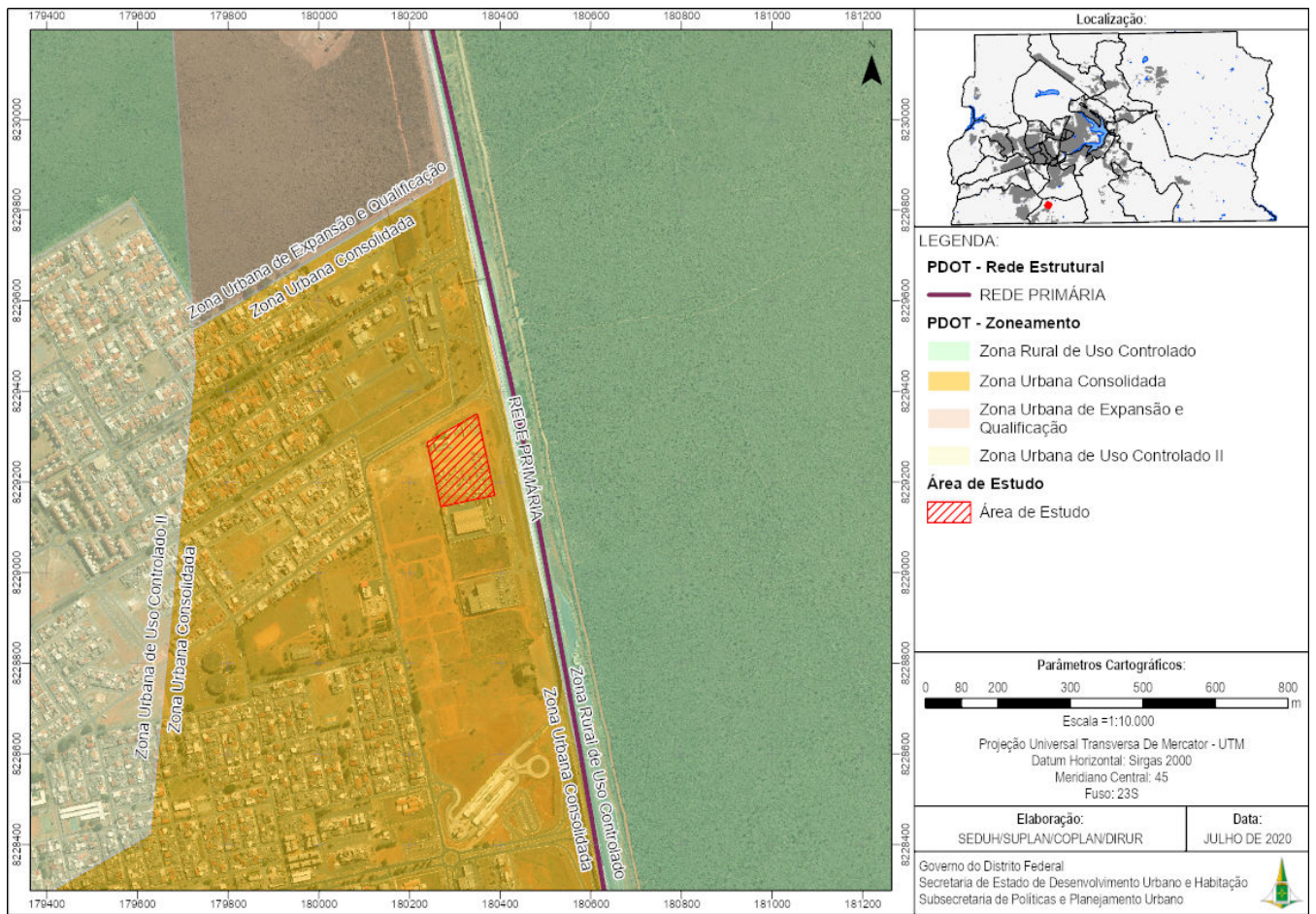


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT.

2.2. A gleba está parcialmente inserida na Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos – ADE, D05 – Polo JK (**Figura 3**), conforme art. 106 a 109 do PDOT.

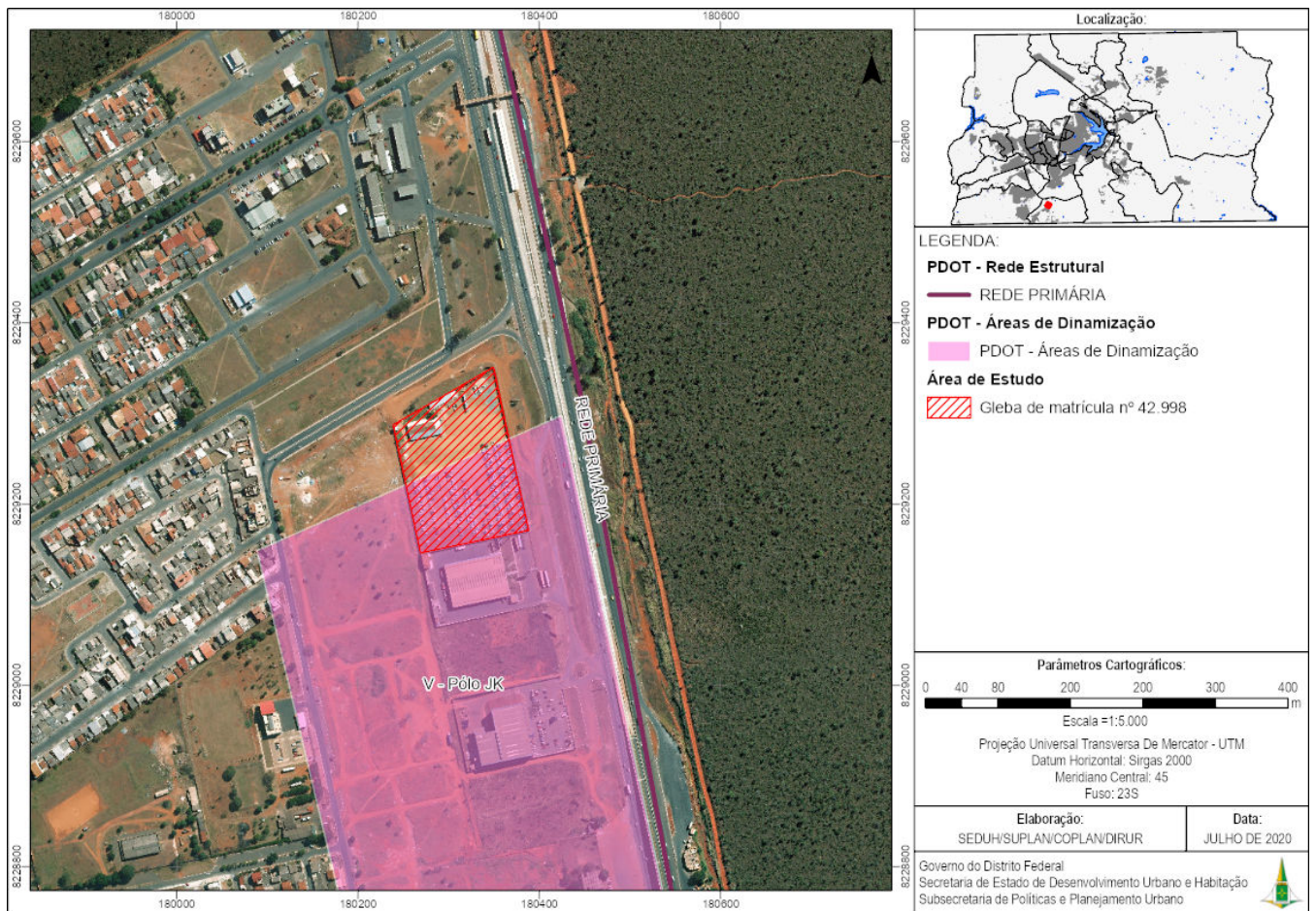


Figura 3: Localização da gleba em relação as áreas de dinamização do PDOT.

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está completamente inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2 que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE definidas na **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e devem estar conforme o arts. 11 e 13 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente.

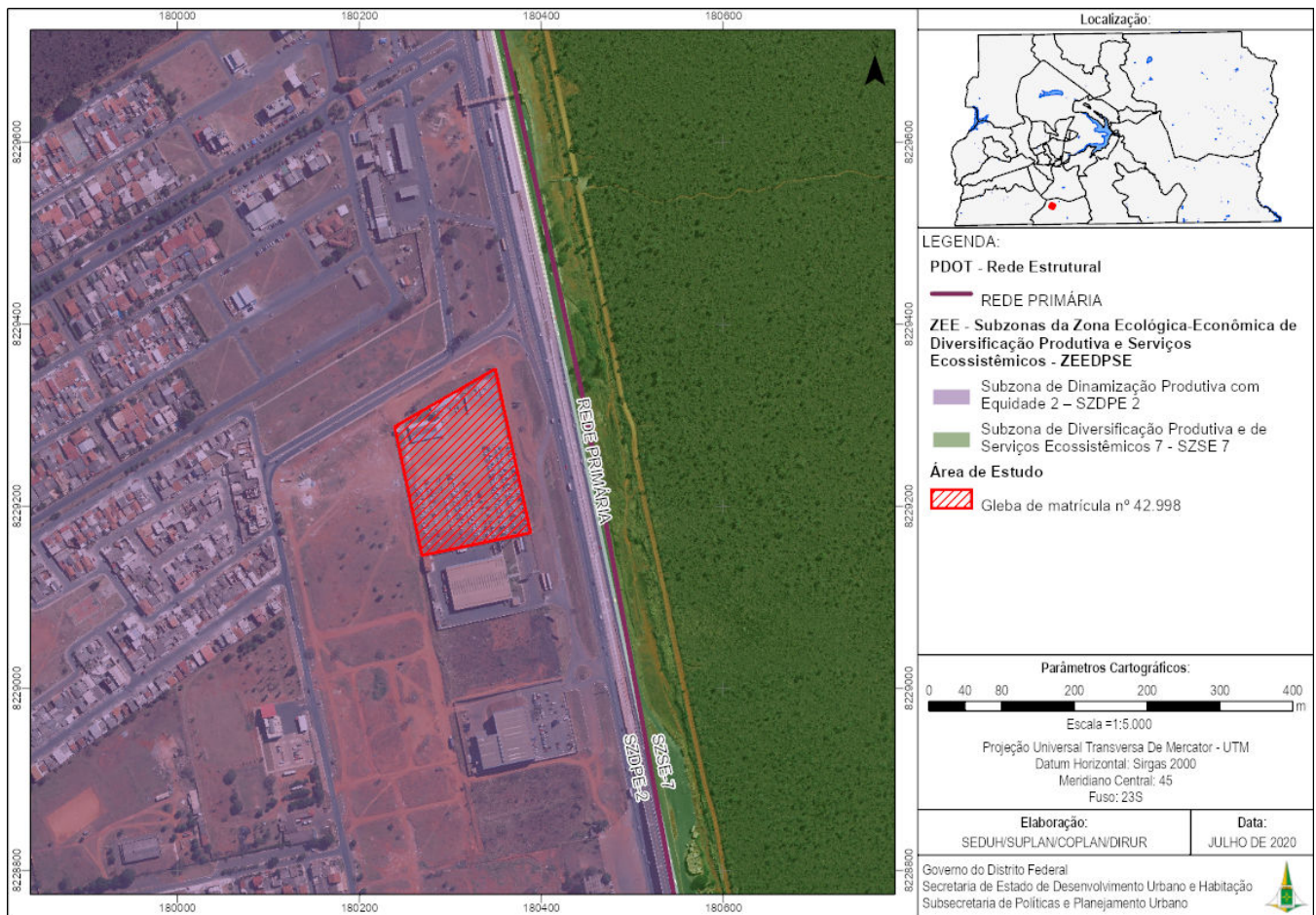


Figura 4: Localização da gleba, objeto desta DIUPE, em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

3.2. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

3.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 23 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

3.4. , O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 25 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

3.4.1. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas.

3.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **1.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 5); 2.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Alto (Figura 6); 3.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 7); 4.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 8); 5.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9).**

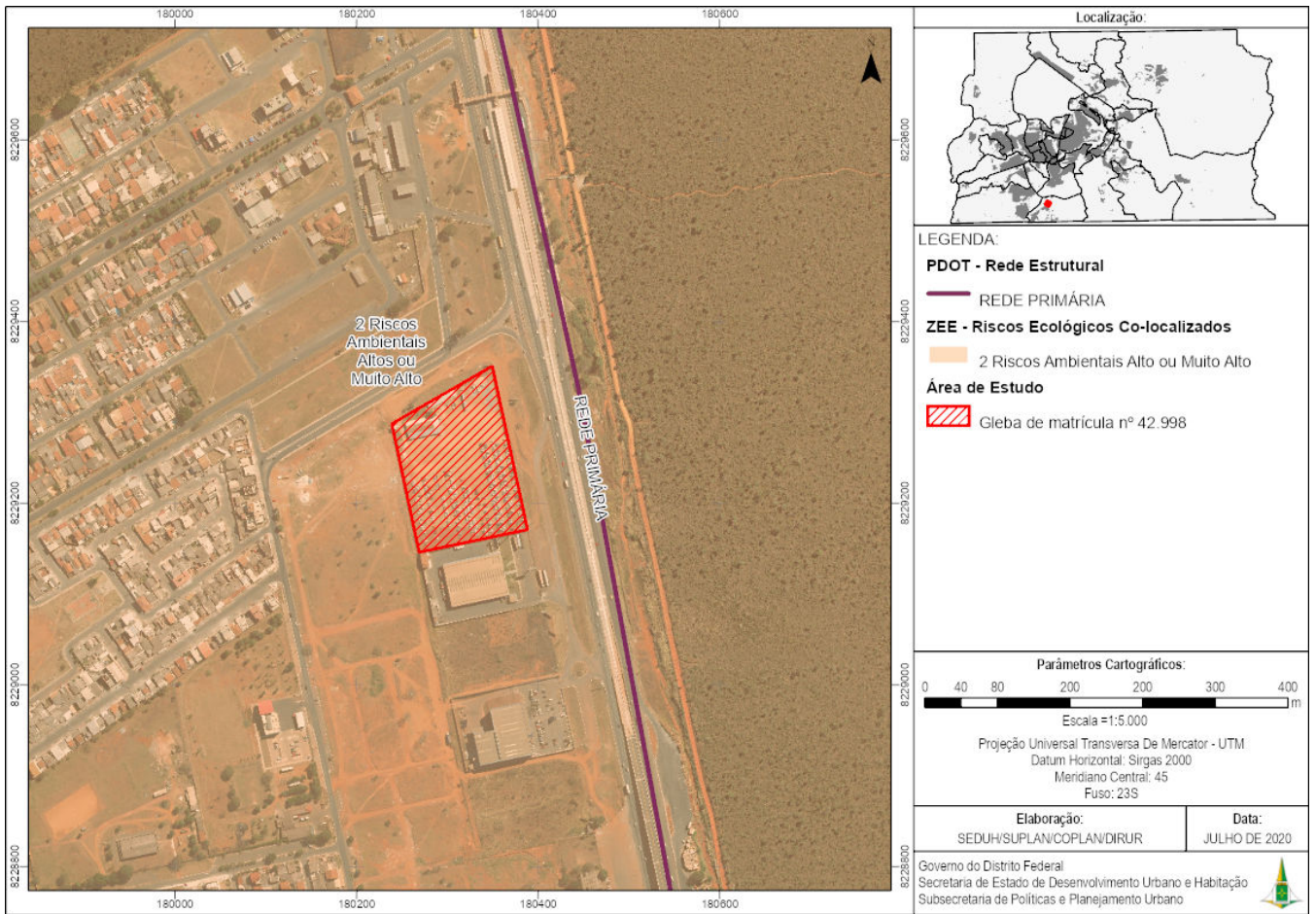


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

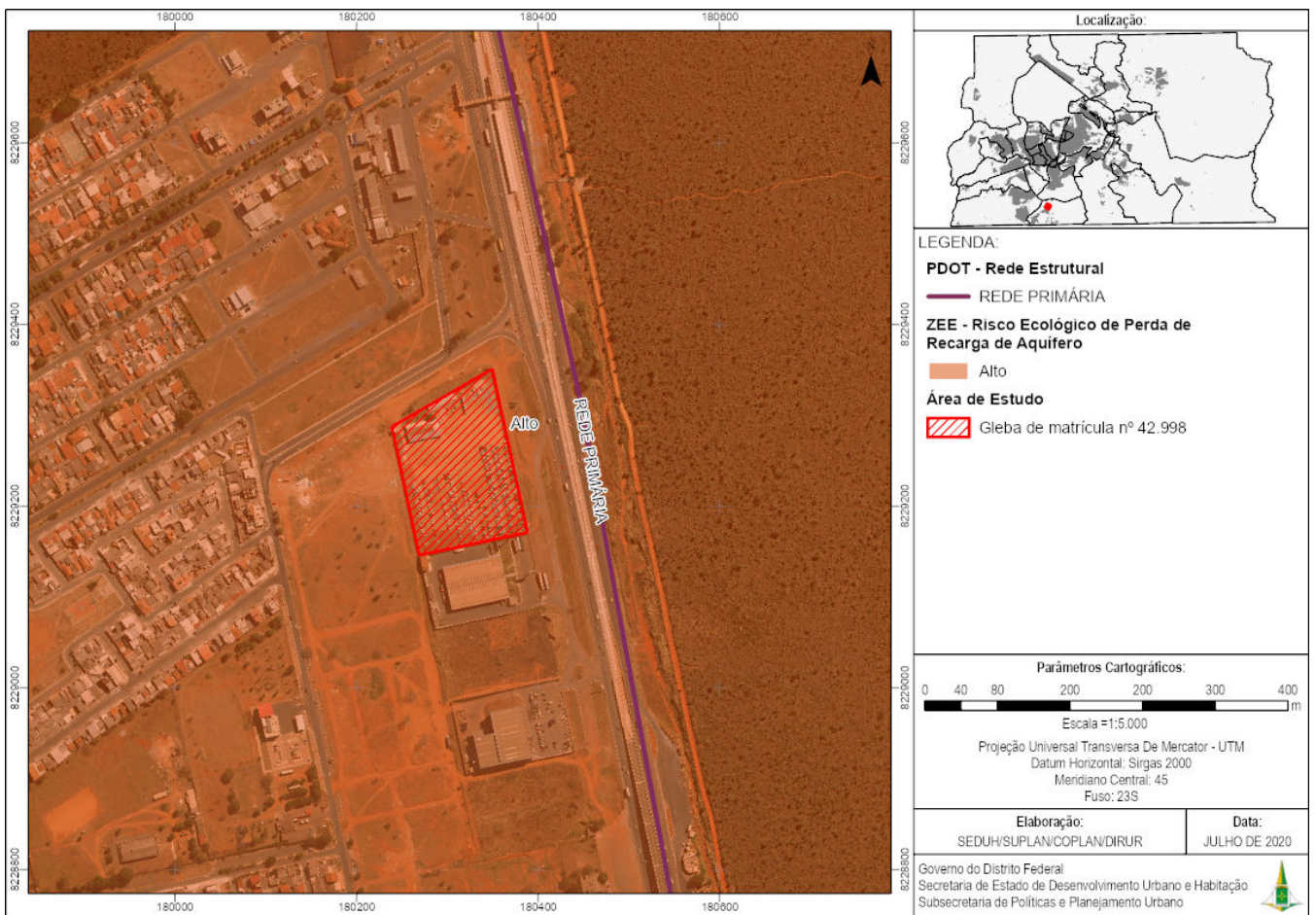


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

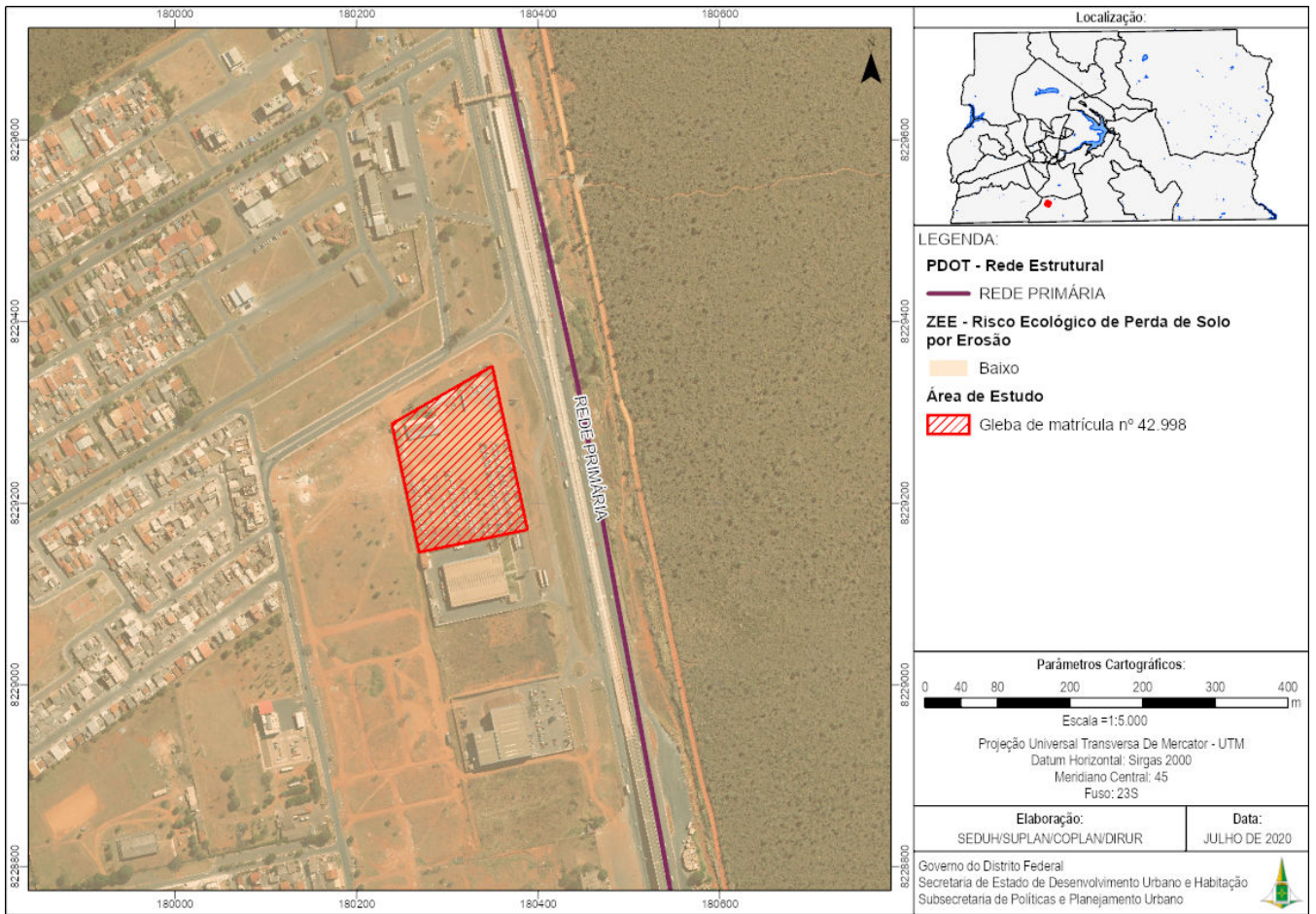


Figura 7: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

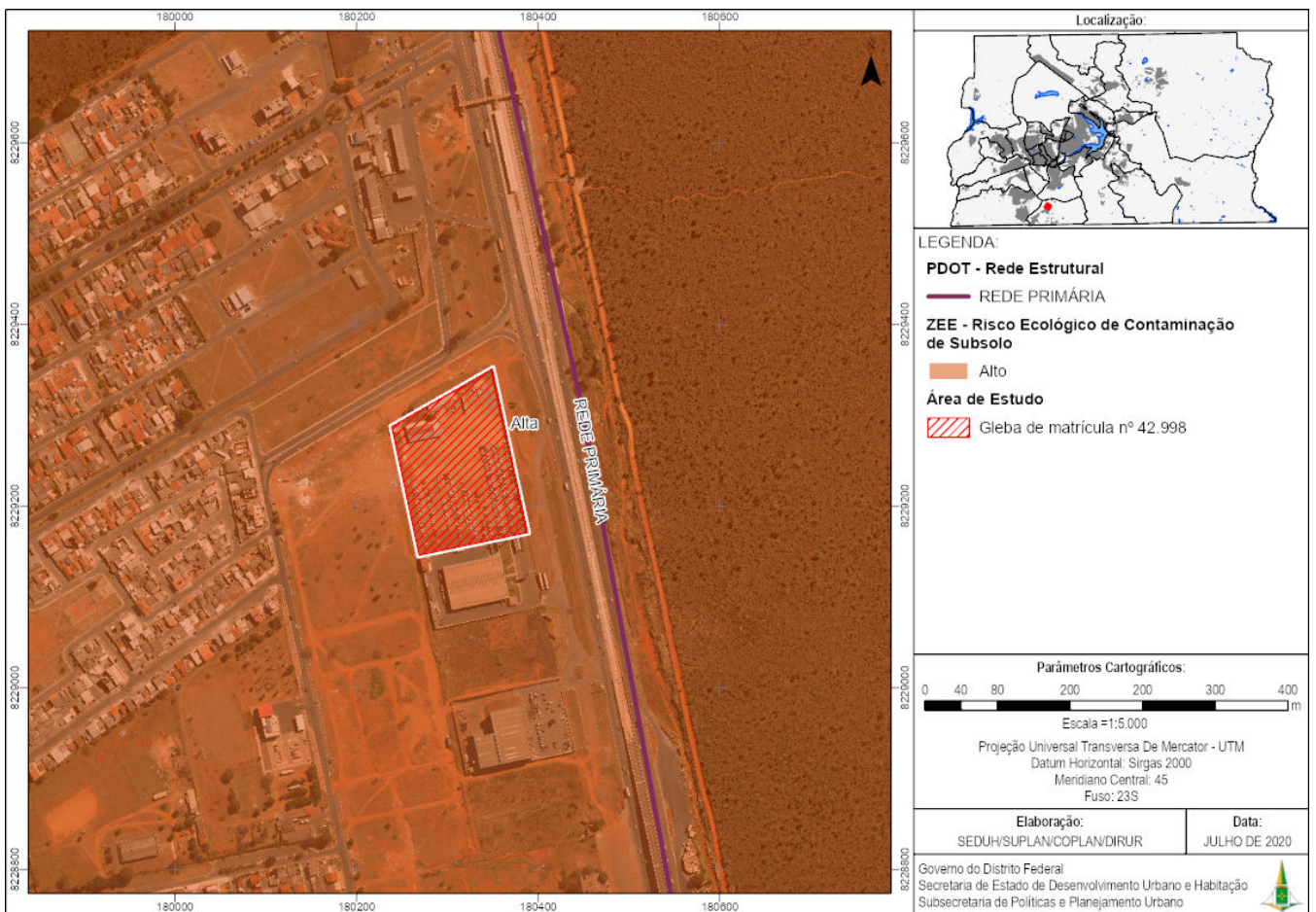


Figura 8: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

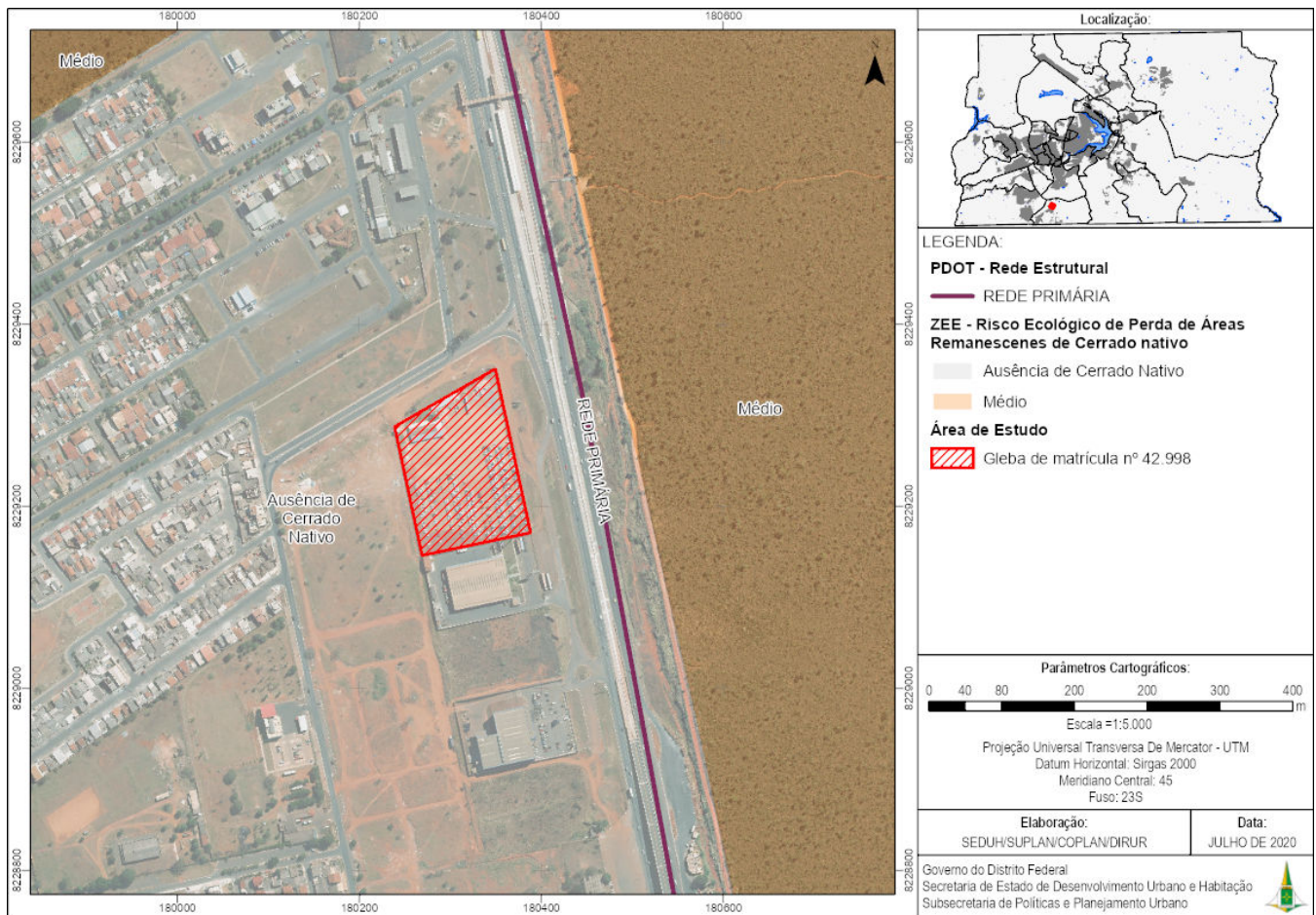


Figura 9: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

3.5.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto** recomenda-se:

3.5.1.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

3.5.1.2. A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos;

3.5.1.3. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

3.5.1.4. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

3.5.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto** recomenda-se:

3.5.2.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

3.5.2.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

3.6. Não foram identificadas nenhuma Área de Preservação Ambiental com restrições específicas para a gleba, conforme a **Figura 10**.

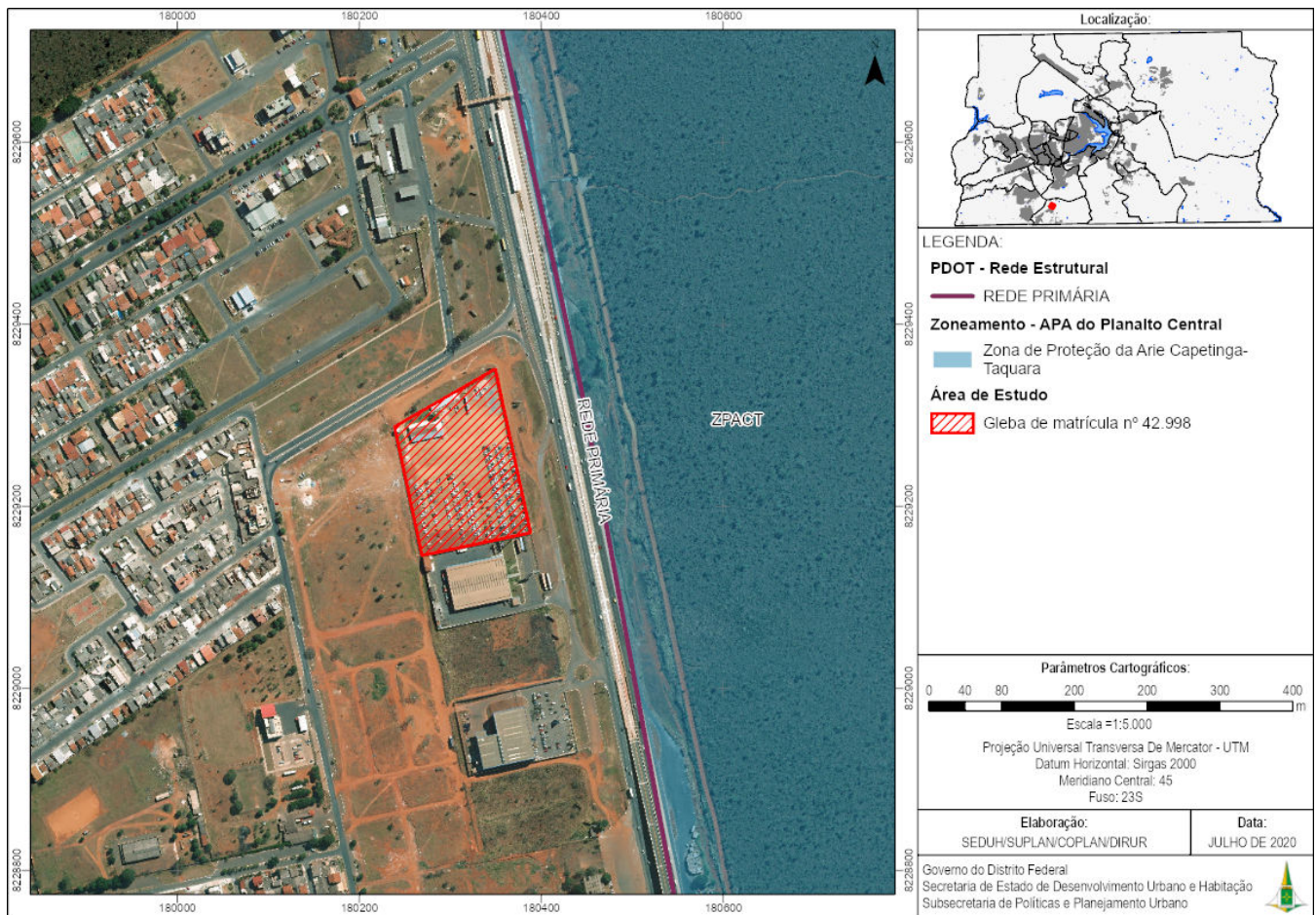


Figura 10: Localização da gleba em relação às Áreas de Preservação Ambiental do DF.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

- 4.1. Não foram identificados DIUPE emitidas próximas ou contíguas à gleba que exijam complementação e/ou padronização das soluções do plano de ocupação que incidem sobre o sistema viário existente;
- 4.2. Orienta-se que o plano de ocupação não proponha interferências diretas à Rodovia BR-040, componente da rede primária definida na rede estrutural do PDOT;
- 4.3. O acesso à gleba deve ser feito pela via marginal já consolidada paralelamente à Rodovia BR-040 ou pela perpendicular à esta que está situada no limite superior ao norte da gleba;
- 4.4. Não foram identificadas faixas de domínio para a Rodovia BR-040 localizada nas proximidades da gleba, portanto os critérios das soluções de sistema viário do plano de ocupação podem ser alterados conforme a consulta aos órgãos de trânsito competentes.
- 4.5. 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;
- 4.6. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 4.7. 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;
- 4.8. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017**[2], e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT**[3], disponível para download no site desta Secretaria;
- 4.9. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**[4];

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

4.11. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

4.12. 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 **4.8** e **4.9**;

4.13. 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;

4.14. 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;

4.15. 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. Apresentado na **Figura 3**, a gleba está parcialmente inserida na Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos – ADE, D05 – Polo JK, direcionando a ocupação do solo para atividades de produção;

5.2. Os parâmetros e usos definidos neste documento foram fundamentados no caráter produtivo definido pelo PDOT, com a finalidade de consolidar e utilizar o máximo potencial da localização urbana;

5.3. Foram utilizados os parâmetros de coeficiente de aproveitamento Anexo V – Coeficiente de Aproveitamento – Santa Maria – RA XIII do PDOT.

5.4. Para fins de padronização, compatibilização e devida construção da paisagem urbana foram consideradas os parâmetros da NGB 44/94, lote registrado próximo à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

5.5. Para a adequação dos usos na gleba foram consideradas as orientações expressas no Documento Técnico do PDOT, página 171.

“Pólo JK

Diretrizes de intervenção

Objetivo: estimular o desenvolvimento econômico da região.

Usos: centros comerciais e de distribuição, centro de apoio rodoviário, habitação, comércio e serviços de apoio.

Atividade âncora: plataforma logística” (grifos nossos)

5.6. Usos permitidos da gleba conforme a LUOS: **CSIIR 3, CSII 3, CSIIInd 2, CSIIIndR, Inst, Inst EP**;

USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa máxima de ocupação
CSIIR 3	1	2	11,0	50%
CSII 3	1	2	11,0	
CSIIInd 2	1	2	11,0	
CSIIIndR	1	2	11,0	

Inst	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.
Inst EP	

Observação:

Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 15% deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**.

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 1**;

Tabela 1: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO ¹
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

¹ 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.

6.3. 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;

6.4. 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;

6.5. 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;

6.6. 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;

6.7. 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;

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

7. Diretrizes de densidade populacional

7.1. A gleba está completamente inserida na **Zona de Densidade- Média (Figura 11)**.

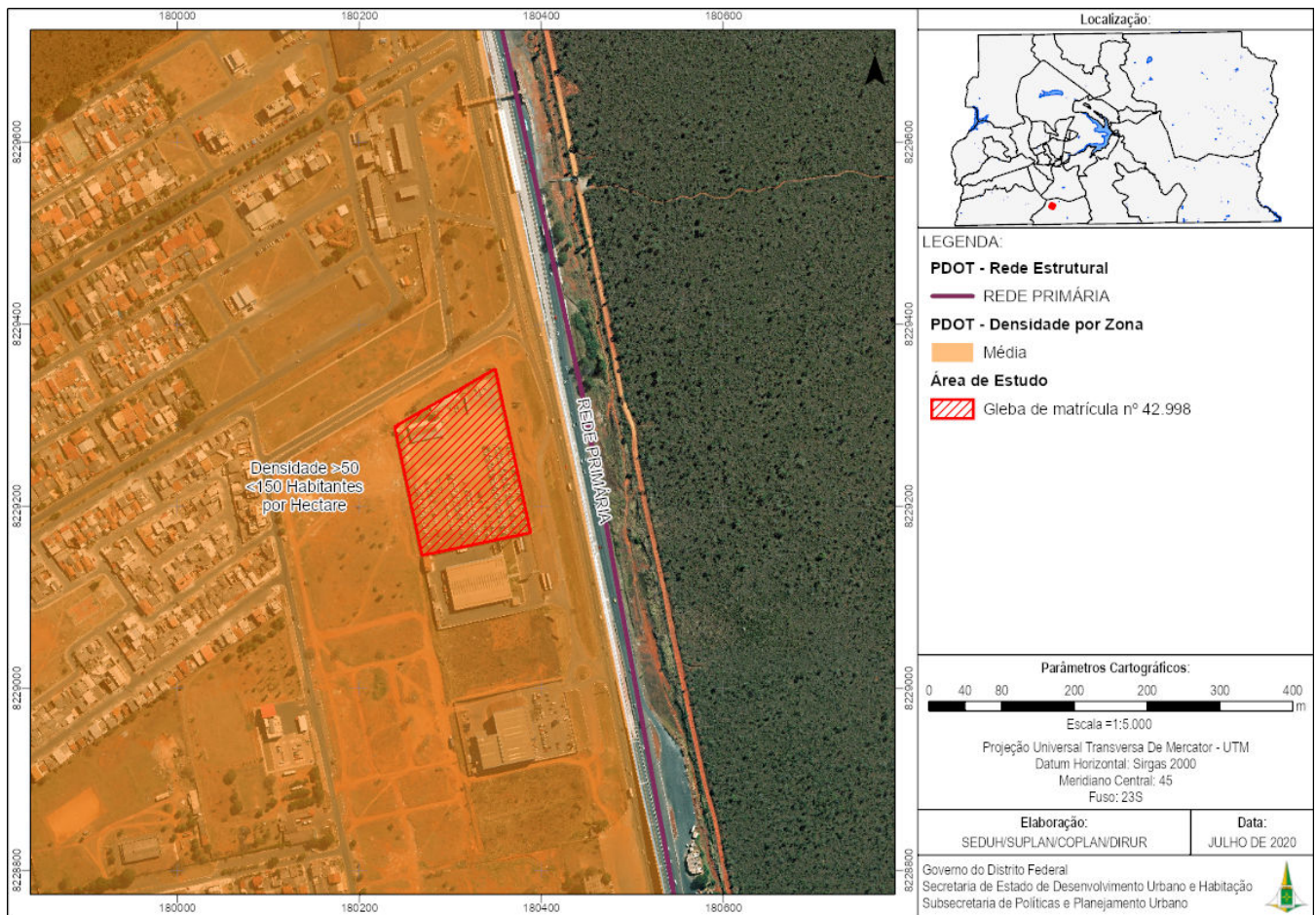


Figura 11: Localização da gleba em relação às Zonas de Densidade do PDOT.

7.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita na tabela a seguir (**Tabela 2**).

Tabela 2: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Área da gleba	Faixa de densidade	População mínima	População máxima	Nº máximo de unidades habitacionais ¹
2,0091 ha	50 a 150 hab. por ha	100 hab.	301 hab.	94 un.

Observações:

¹ Utilizou-se o valor de 3,2 moradores por unidade habitacional, com base na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – PDAD, 2018.

7.3. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

8. Disposições Finais

8.1. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas DIUPE;

8.2. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

8.3. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

8.4. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

8.5. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

8.6. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIUPE;

8.7. Conforme a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, as controvérsias, os conflitos ou as dúvidas quanto à aplicabilidade da DIUPE, e os casos não previstos na Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, deverão ser submetidos ao Comitê Intersectorial Urbanístico, instituído pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, no âmbito da SEDUH”.

[1] Geoportal. Disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

[2] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>

[3] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/nt02-2015-diretrizes-sist-viario-novos-parcelamentos.pdf>

[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleicoes.pdf

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 07/08/2020, às 19:32, 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 10/08/2020, às 10:32, 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 10/08/2020, às 10:41, 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 10/08/2020, às 15:14, 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.



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=44973062 código CRC= **95582180**.

00390-00004974/2020-50

Doc. SEI/GDF 44973062