



**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 02/2019  
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 30 de abril de  
2019

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 02/2019**

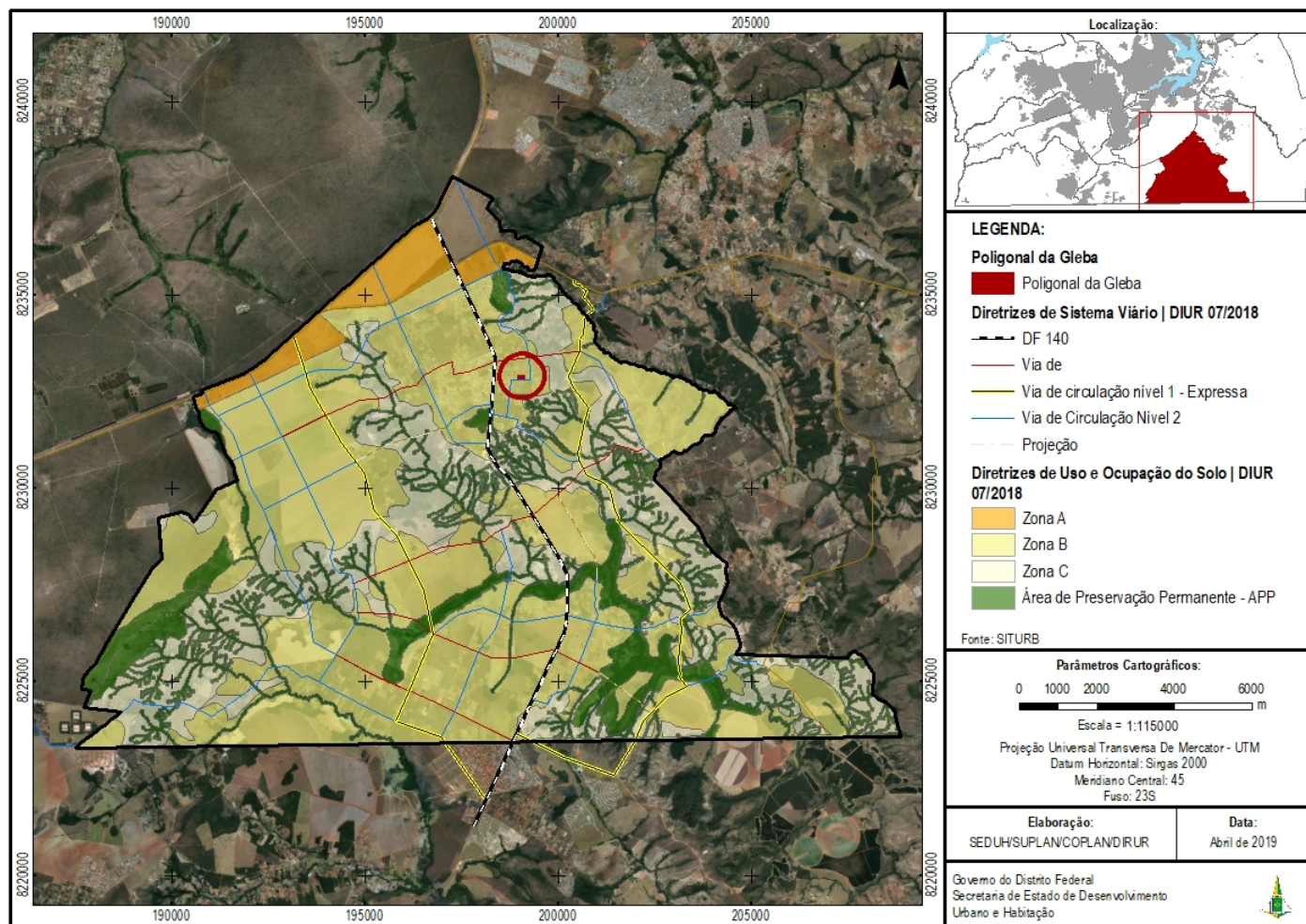
<b>Processo</b> SEI: 00390-00001382/2018-61
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> Região Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018
<b>Elaboração:</b> Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Heloisa Pereira Lima Azevedo – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/ SEDUH)
<b>Interessado:</b> Durval Ferreira Freitas Filho
<b>Endereço:</b> Fazenda Santa Bárbara, matrícula 15.380, gleba localizada na DF-140, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV.

**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, atualizada por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

**1.2.** O objeto desta DIUPE é o parcelamento do solo com fins urbanos de gleba de aproximadamente **1,95** hectares localizada na DF-140, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV.

**1.3.** A localização da poligonal da DIUPE 02/2019 está disponível na **Figura 1**;



**Figura 1:** Localização da DIUPE 02/2019 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018.

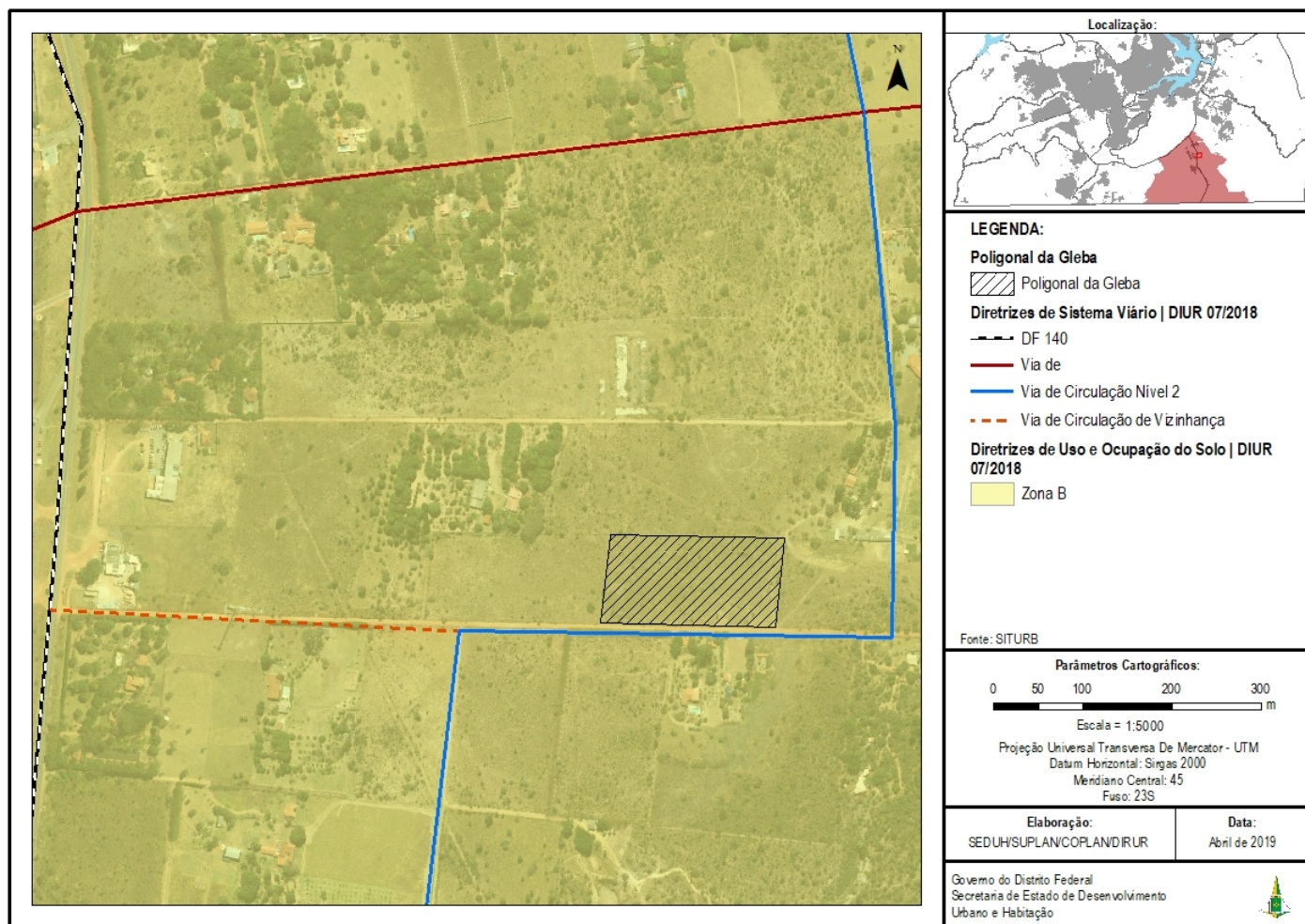
**1.3.** A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018, aprovada pela **Portaria Nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento. Este documento complementa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

**1.5.** Os arquivos georreferenciados referentes DIUPES constam do 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 na **Figura 2**;



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

**2.2.** Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação Nível 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, 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, contido nos documentos dispostos no item 2.9;

**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; 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 está localizada na **Zona B** DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF 140), e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUR;

**3.1.2.** 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 de circulação. ([§ 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 – Fachada Ativa**[\[5\]](#), 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, aprovado pela **Portaria nº 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), o projeto urbanístico deve observar a **Figura 3** e a **Tabela 1**.

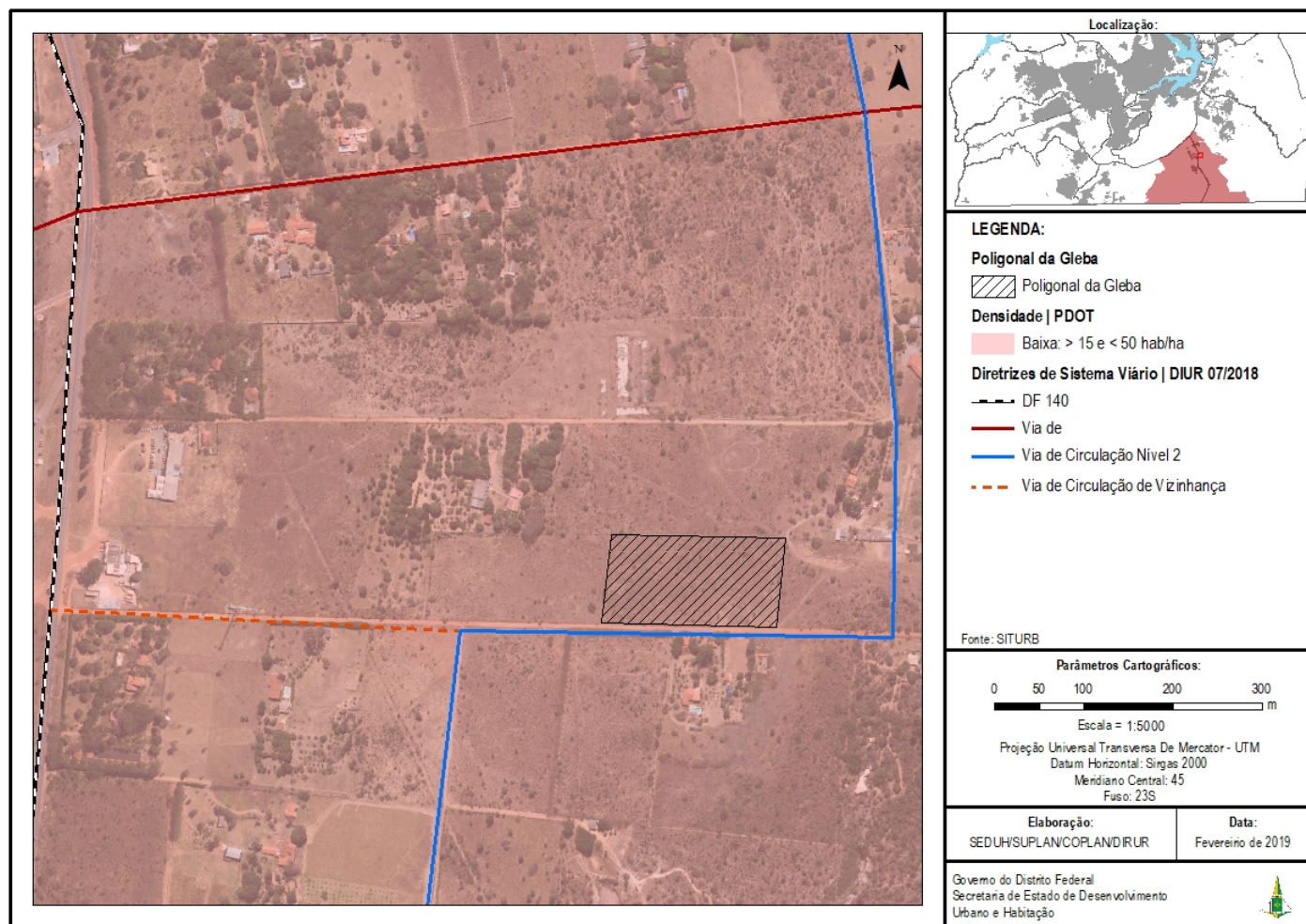


Figura 3: Mapa de Densidade Populacional definida pelo PDOT na área da DIUPE 02/2019.

Densidade	Área (ha)	População	
		Mínima	Máxima
Baixa (de 15 a 50 hab/ha)	1,95	29,25	97,5

Tabela 1: Tabela da estimativa populacional da DIUPE 02/2019

## 5. Diretrizes de Áreas Públicas

5.1. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos no Tabela 2;

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5%*
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15</b>

Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 02/2019.

(\*) 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 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 integradas 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 do condomínio urbanístico ou loteamento fechado não serão computados como áreas públicas;

**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;

**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.

[1] Disponível em: [www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://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-Regulart-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>.

[3] Disponível para download em: [www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/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-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao\\_Revis%C3%A3o\\_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/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-conteudo/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 30/04/2019, às 11:14, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 30/04/2019, às 17:47, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[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= **21645691** código CRC= **A252493F**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

00390-00002547/2019-01

Doc. SEI/GDF 21645691