



**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 03/2019  
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 16 de maio de  
2019

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 03/2019**

<b>Processo</b> SEI: 00390-00004231/2018-65
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 01/2019 – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião
<b>Elaboração:</b> Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> 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> Merval Oliveira Rebelo Filho
<b>Endereço:</b> solo urbano denominado Estância Santa Paula, de propriedade da HECAD Construtora e Incorporadora Eireli, localizada na região da Fazenda Taboquinha, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

**1. Disposições Iniciais**

**1.1.** Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas detalham a DIUR 01/2019, 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 gleba de aproximadamente **2,00** hectares localizada na região da Fazenda Taboquinha, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII;

**1.2.** A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, aprovada pela **Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

**1.3.** Este documento complementa a DIUR 01/2019 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 03/2019 está disponível na **Figura 1**;

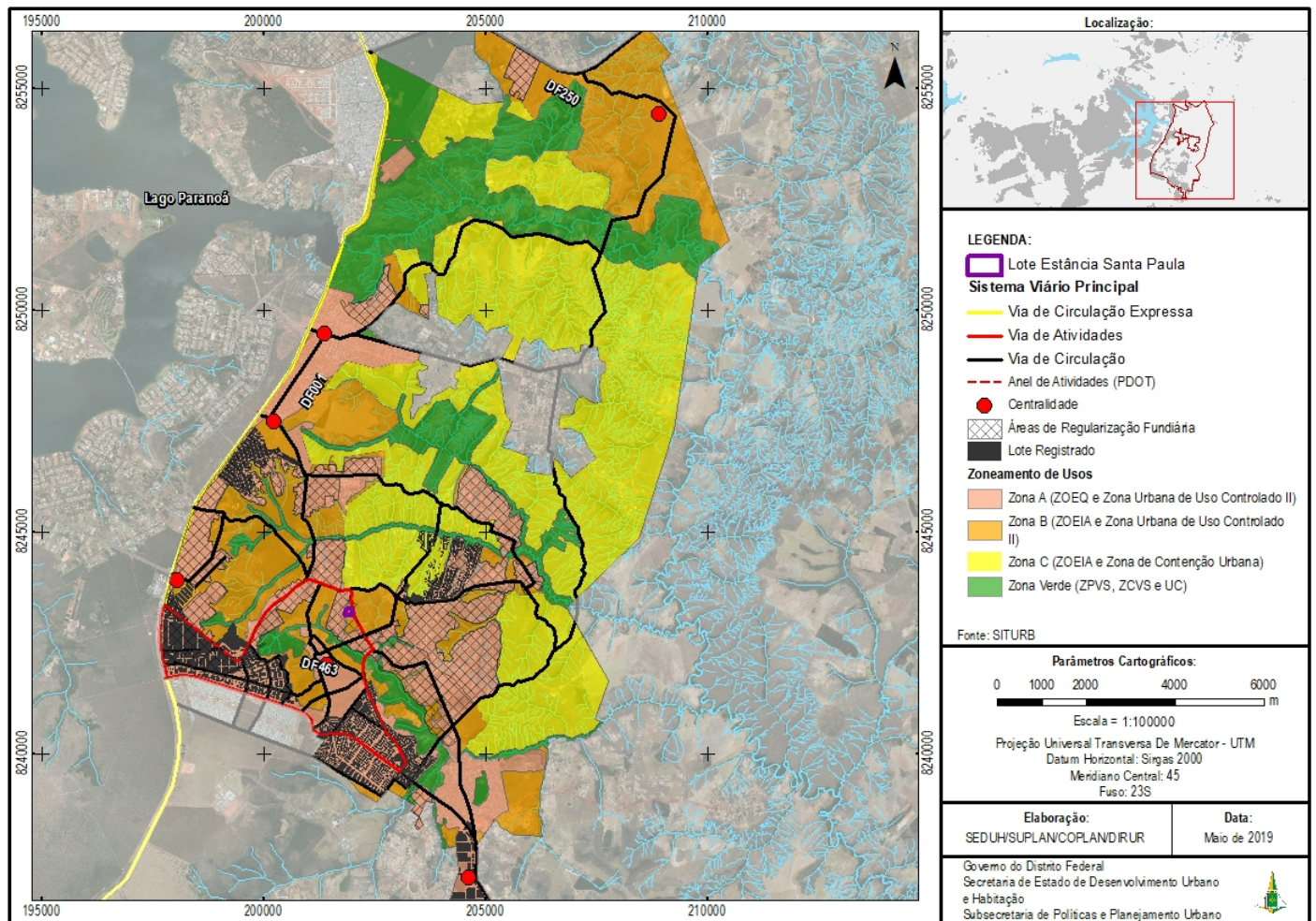


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 03/2019 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 01/2019.

**1.5.** O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE possui o mesmo prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019;

**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<sup>[1]</sup>.

## 2. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

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

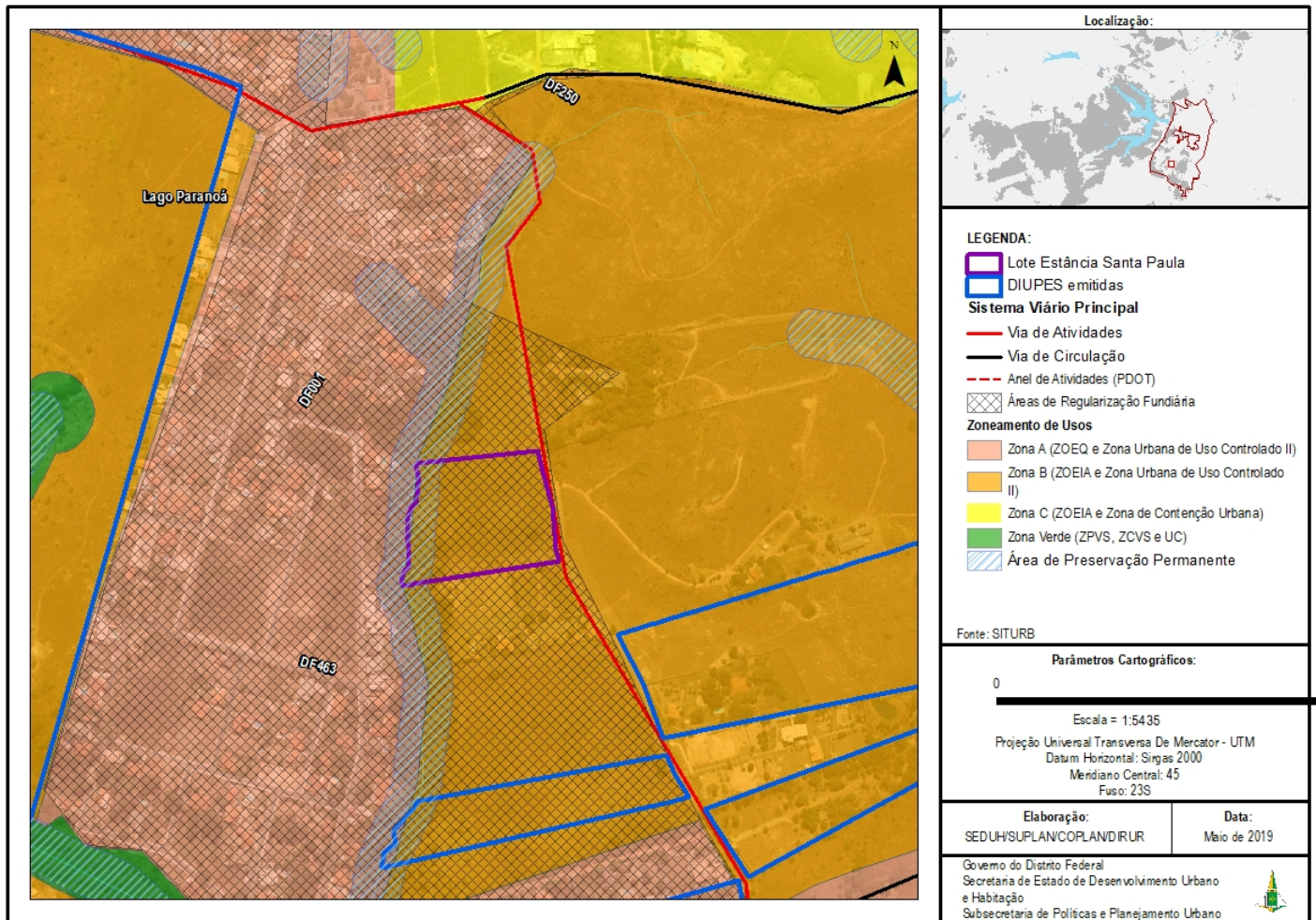


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e do Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2019.

**2.2.** Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Atividades**;

**2.3.** A **Via de Atividades** corresponde ao eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras. Embora, em face da consolidação da ocupação estritamente residencial em segmentos do Anel de Atividades possa comprometer, no momento, sua qualificação inteiramente como via de atividades, firma-se a perspectiva de transformação dos espaços lindeiros a via com usos comerciais e de serviços, ao longo do tempo;

**2.3.1.** É vedada a fachada cega, sendo obrigatória a Fachada Ativa<sup>[2]</sup>, voltada para a Via de Atividades e localizada no nível da circulação dos pedestres, de modo a promover a integração visual, a qualidade estética e a segurança da comunidade.

**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<sup>[3]</sup>**, de 09 de março de 2017 e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT<sup>[4]</sup>**;

**2.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização<sup>[5]</sup>**;

**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, 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;

**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** da DIUR 01/2019 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUR;

**3.1.1.** Na **Zona B**, conforme estabelecido na artigo 5º da LUOS, as unidades de uso e ocupação do solo são: RO 1, RO 2, RE 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP.

**3.1.2.** Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante da DIUR 01/2019 (página 32).

**3.2.** O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para Área de proteção Permanente - APP[6] (Figura 2);

**3.3.** O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para a **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA) no Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e respectivo zoneamento ambiental[7];**

**3.3.1.** Para a ZOEIA, a Lei nº 5.344/2014 estabelece as seguintes normas:

*Art. 13. [...]*

*I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;*

*II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;*

*III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*

*IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*

***V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;***

***VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;***

*VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;*

*VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;*

*IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e*

da sustentabilidade ambiental;

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

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso. (Grifo nosso)

[...]

**3.4.** 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[8];

**3.5.** 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;

**3.6.** A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

**3.7.** Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

**3.7.1.** 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.

**3.8.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa**[9], 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 100 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%*
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

Tabela 1: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 03/2019.

(\*) 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 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;

**5.7.** 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 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 01/2019.

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

[2] Disponível para download em: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2\\_017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2_017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf).

[3] 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>.

[4] 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).

[5] 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).

[6] Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

[7] Lei nº 5.344 de 19 de maio de 2014.

[8] Lei n.º 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, Art. 2º, Parágrafo 5º.

[9] Disponível para download em: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2\\_017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2_017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf).



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 16/05/2019, às 16:00, 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 **HELOISA PEREIRA LIMA AZEVEDO - Matr.0262678-0, Coordenador(a) de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbanística**, em 16/05/2019, às 17:27, 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 16/05/2019, às 23:50, 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= **22443116** código CRC= **D221FF0E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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