



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 09/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de maio
de 2020

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 09/2020

Processo SEI: 00390-00001849/2020-98
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 - Região Sul e Sudeste (DF 140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Colaboração: Gleycinara da Silva Aguiar – Estagiária da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Sílvia 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: Rui Jorge da Silva Montes
Endereço: glebas de matrículas nº 15.723 e 15.963 , localizadas na Fazenda Santa Bárbara, na DF-140, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE detalha a DIUR 07/2018, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas;

1.1.1. A DIUPE é 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 das glebas de matrículas nº **15.723** e **15.963** do Cartório do 2º Ofício do Registro de

Imóveis do Distrito Federal, de aproximadamente **3ha.08a.70ca.** (três hectares, oito ares e setenta centiares) e **03ha.01a.37ca.** (três hectares, uma ares e trinta e sete centiares), respectivamente, localizadas na Região Sul/ Sudeste do DF (DF 140), Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;

1.1.2. Conforme a **Lei Complementar Nº 958, de 20 de dezembro de 2019**, que define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a área de estudo desta DIUPE originalmente registrada como pertencente à Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, passa a ser considerada, neste documento, como pertencente à Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;

1.2. São consideradas no âmbito desta DIUPE a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, e a Lei nº 6.269, de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF;

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

1.4. 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;

1.5. A situação da poligonal da DIUPE é indicada na **Figura 1**.

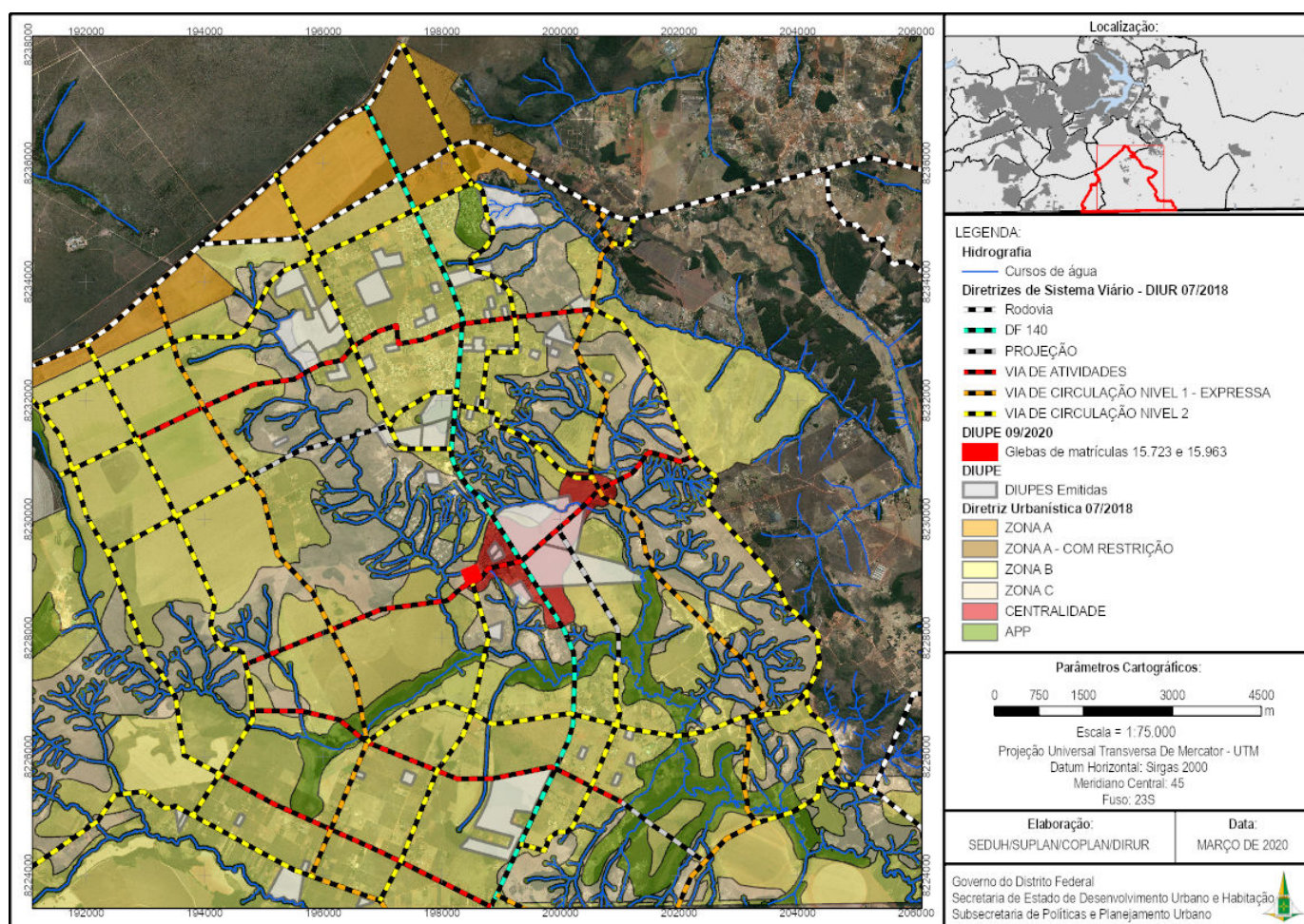


Figura 1: Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes de Uso e Ocupação e de Sistema Viário da DIUR 07/2018.

1.6. O mapa de localização da área de estudo desta DIUPE está disponível na figura 2;

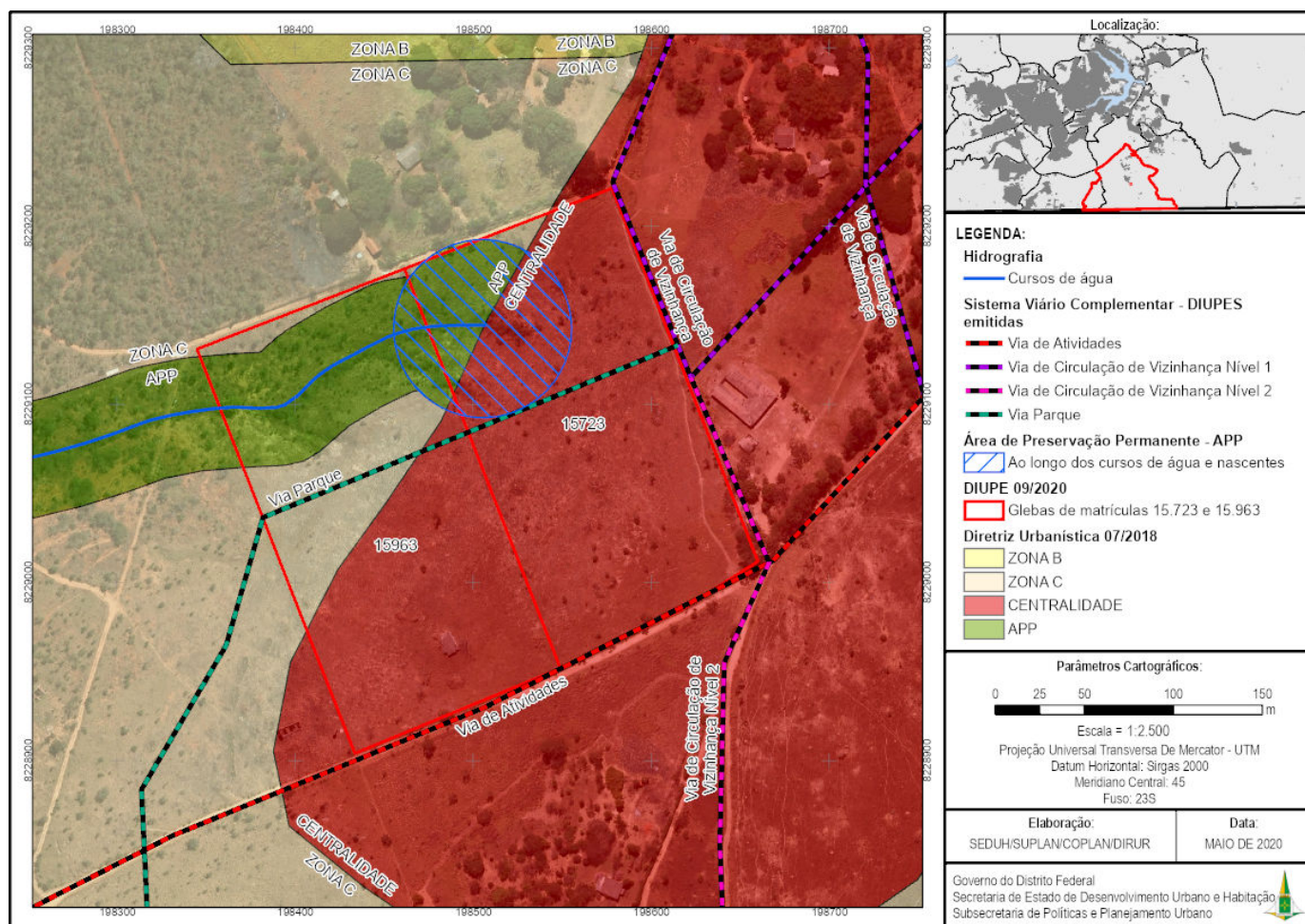


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes do Uso e Ocupação da DIUR 07/2018 e às Diretrizes do Sistema Viário Complementar das DIUPEs.

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

1.7.1. No caso de revisão da DIUR 07/2018, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.7** para a área objeto desta DIUPE;

1.8. 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. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

2.1. As Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação estão disponíveis na **Figura 2**;

2.2. Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Atividade**, **Via de Circulação de Vizinhança** e à **Via Parque**;

2.2.1. A **Via de Atividades** tem o objetivo de concentrar diversidade de usos e habitação, de forma a constituir a centralidade proposta para a região, conforme a DIUR 07/2018;

2.2.2. A **Via de Circulação de Vizinhança** visa à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido urbano em formação;

2.2.3. A **Via Parque** corresponde ao sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

2.3. O traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, ciclovitário e de

pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

2.4. 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;

2.5. O parcelamento proposto deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

2.6. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

2.7. Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolado 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;

2.8. 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;

2.9. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**[\[4\]](#), disponível para download no site desta Secretaria;

2.10. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, devem observar as seguintes orientações:

2.10.1. A caixa das vias, limítrofes à gleba, deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada;

2.10.2. 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 **2.8** e **2.9**;

2.11. 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;

2.12. As Vias imediatamente adjacentes à gleba, existentes, 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, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

2.13. 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;

2.14. Os estacionamentos não devem ser locados entre a Via de Atividades e os lotes lindeiros, para garantir o acesso às fachadas ativas, a proximidade com os percursos dos pedestres e estações de transporte público, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

2.15. Não consta DIUPE emitida para a área contígua à gleba objeto deste documento que implique necessidade de compatibilização do sistema viário;

2.16. A **Via Parque** representada nesta DIUPE é indicativa, portanto pode ter seu traçado adequado para melhor garantir as relações espaciais e de fluxos propostas. Baseando-se nas DIRETRIZES QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO E DE MOBILIDADE URBANO da DIUR 07/2018 página 11 de 61 que diz: "(...) O traçado e suas dimensões, no entanto, poderão adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental. (...)".

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada está localizada na intersecção em 3 áreas definidas pelo zoneamento da DIUR 07/2018 - Região Sul/Sudeste (DF 140): **Centralidade, Zona C e Área de Preservação Permanente - APP**;

3.1.1. A **Centralidade** deve configurar as áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

3.1.1.1. Na **Centralidade** os usos/atividades admitidos são: CSII 2, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSIIIndR, Inst e Inst EP;

3.1.1.2. Na **Centralidade** é definida a Zona de Ocupação na Via de Atividades que corresponde aos usos e ocupação de lotes lindeiros e voltados para a Via de Atividades. Na Zona de ocupação na Via de Atividades os usos/atividades admitidos são: CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIIndR, Inst e Inst EP;

3.1.2. A **Zona C** é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

3.1.2.1. Na **Zona C** os usos/atividades admitidos são: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.3. As áreas de **APP não são passíveis de parcelamento** e estão sujeitas a legislação específica;

3.2. A **Tabela 1** apresenta os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a gleba referida nesta DIUPE, adaptada da DIUR 07/2018 conforme a LUOS;

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para DIUPE, adaptada da DIUR 07/2018 conforme a LUOS.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	USO/ATIVIDADES	Coeficiente Básico	Coeficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
Centralidades	CSII 2	1	4	15	55,5
	CSIIR 2 CSIIR 2 NO				
	CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSIIIndR				
	Inst Inst EP				
Vias de Atividades	CSII 1 CSII 2	1	3	8	30,5
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO CSIIIndR				
	Inst Inst EP				
	RO 1 RO 2	1	1	--	10
	CSIIR 1				

ZONA C	CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1	4	16
	CSII 1 CSII 2				
	Inst Inst EP				

3.3. 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, **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**;

3.3.1. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

3.4. O projeto urbanístico deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

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

3.6. Devem ser proibidos fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

3.6.1. 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.

3.7. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH**[\[5\]](#), disponível para download no site desta Secretaria.

4. Aspectos Ambientais

4.1. 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. ” (grifos nossos).

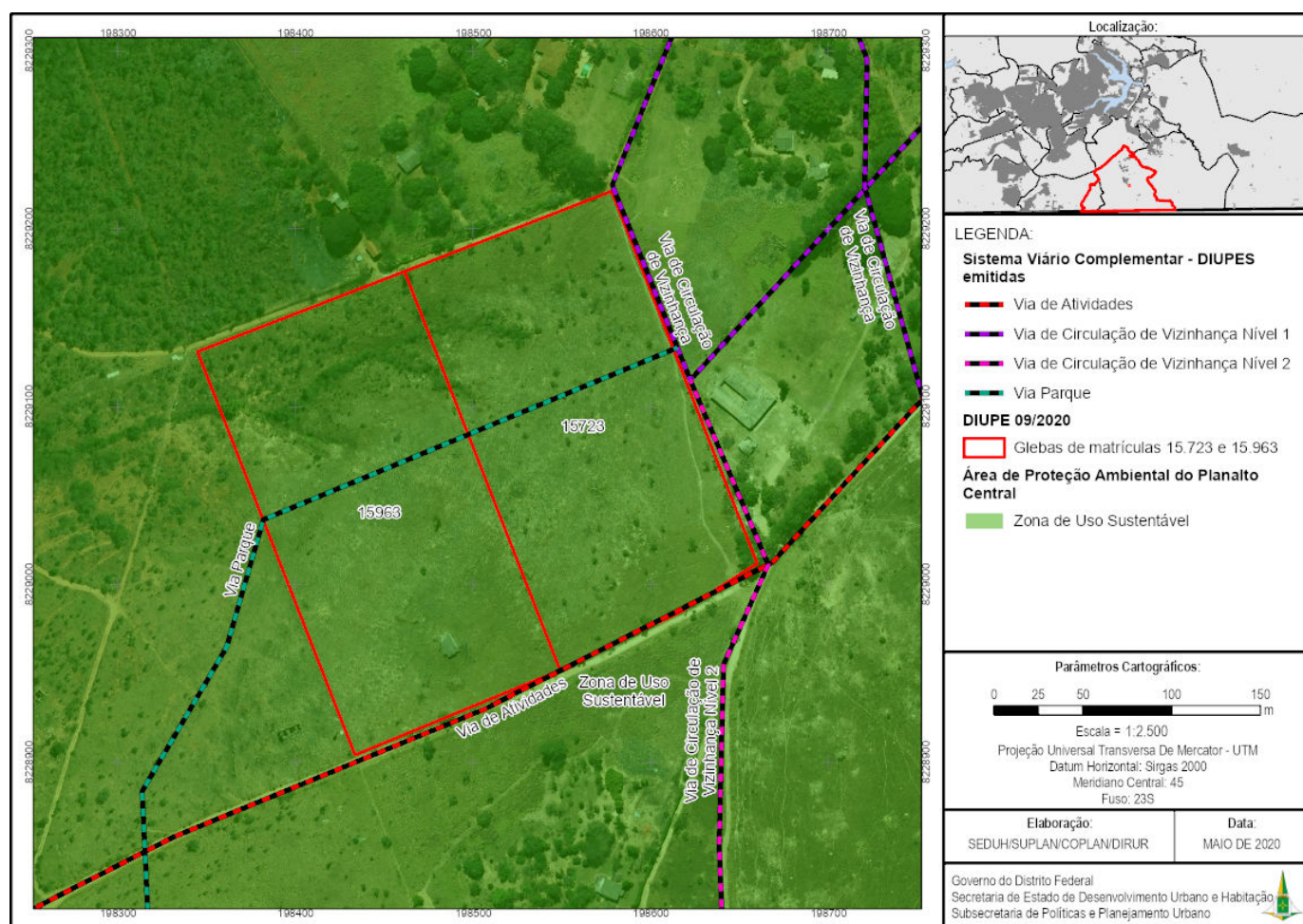


Figura 3: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central.

4.2. No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 – SZDPE 5 (**Figura 4**), destinada à garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá por meio da manutenção das áreas de recarga de aquíferos, do controle da impermeabilização do solo, da proteção de nascentes e corpos hídricos e do aporte de infraestrutura de saneamento ambiental, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1 e N3, onde:

4.2.1. N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionada;

4.2.2. N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;

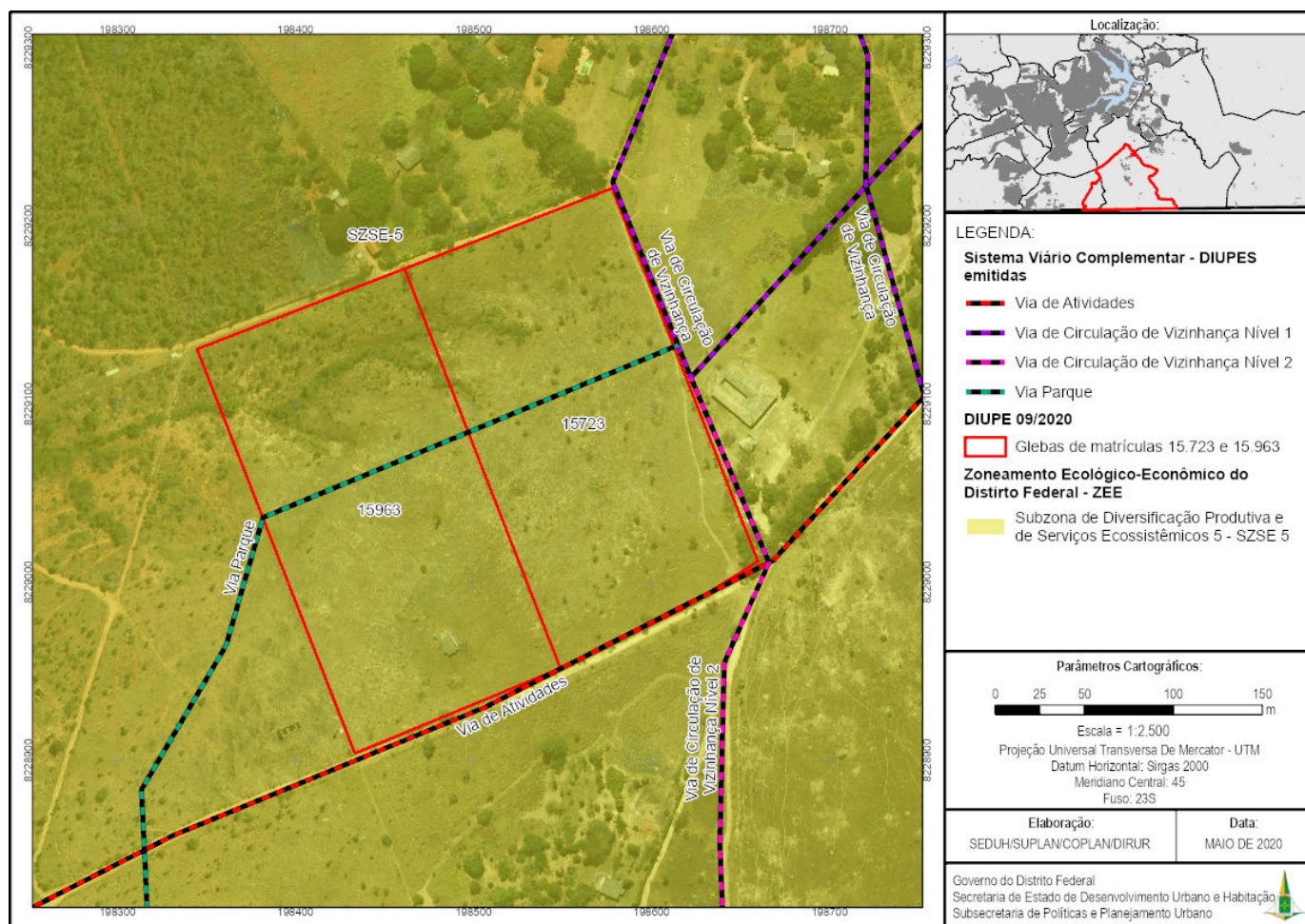


Figura 4: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

4.3. A gleba referente à esta DIUPE encontra-se inserida na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão de risco Muito Alto, demonstrada na **Figura 5**.

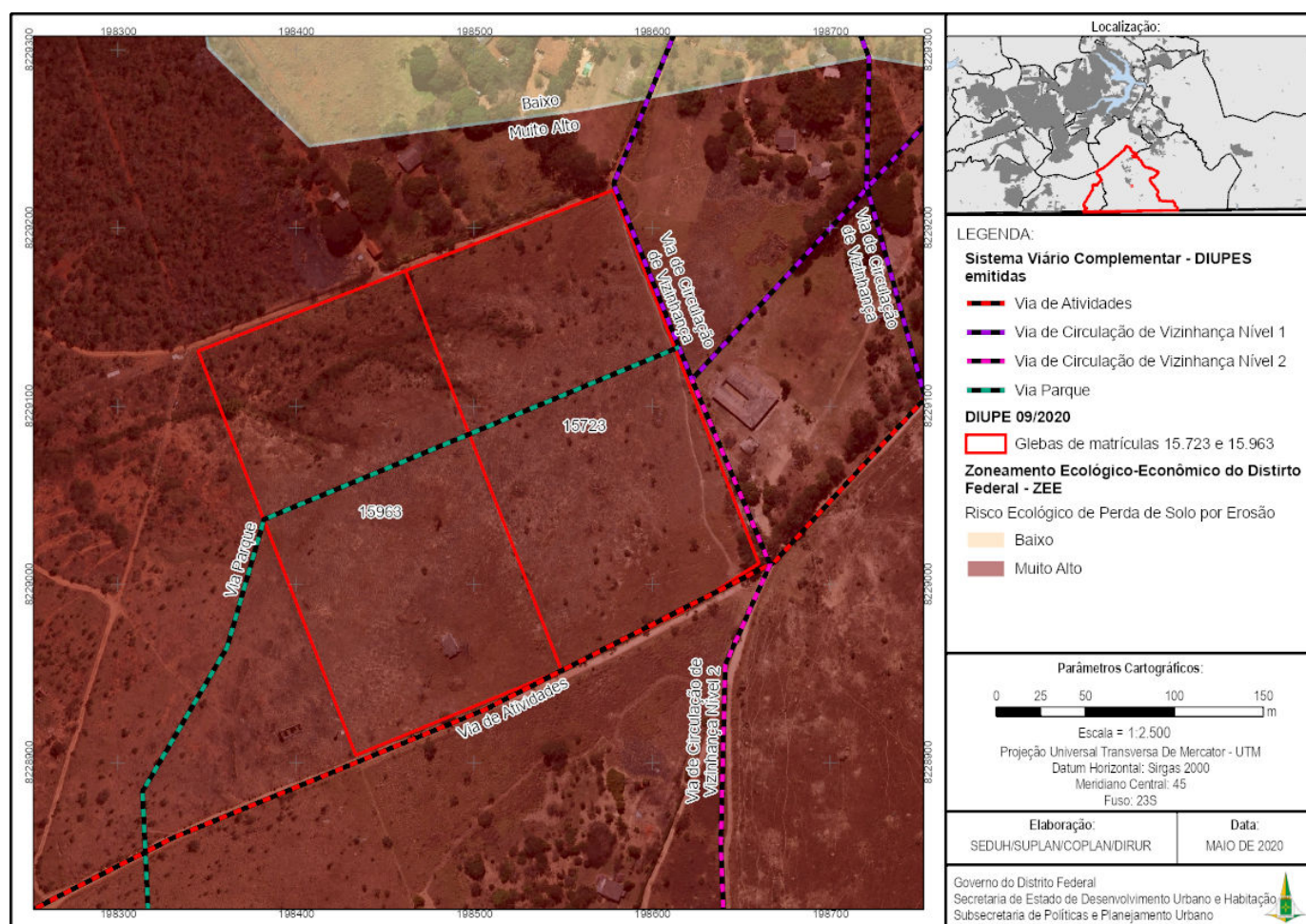


Figura 5: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF.

4.4. Para o Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, recomenda-se que:

4.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

4.4.2. Seja incluído no Projeto Urbanístico o mapeamento das erosões existentes e uma proposta de recuperação, bem como o apontamento de locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos;

4.5. As propostas de recuperação das erosões existentes devem ser específicas para cada processo, não devendo ser adotadas soluções gerais em todos os casos.

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba a ser deve atender à densidade definida para cada Zona da **DIUR 07/2018** conforme a Tabela 1;

Tabela 1: Tabela de estimativa populacional da DIUPE.

Gleba	ZONA	DENSIDADE* (habitantes/ha)	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO MÁXIMA
15.723	CENTRALIDADE	200	2,25	450
	ZONA C	50	0,03	2
15.963	CENTRALIDADE	200	1,50	300
	ZONA C	50	0,69	34

**.O PDOT em seu art. 39, parágrafo único diz: “A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.”*

5.2. A População máxima a ser atingida nas glebas é de 786 habitantes.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área da gleba deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP são definidos na **Tabela 3**;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE.

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 Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - 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 integradas ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população a essas 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 nas áreas privadas do condomínio urbanístico ou de loteamentos no parcelamento. Neste caso, não serão computados como áreas públicas;

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. Considerações Finais

7.1. 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;

7.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nesta Diretriz Urbanística

Específica, aplica-se a DIUR 07/2018 e respectivos aditivos, caso existam.

- [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_Eleições.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 09/06/2020, às 18:18, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 15/06/2020, às 10:33, 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 15/06/2020, às 12:19, 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 16/06/2020, às 10:08, 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.



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= **40076824** código CRC= **47E08F6C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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