



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 11/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de maio de
2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 11/2020

Processo SEI: 00390-00001867/2020-70
Diretriz Urbanística Geral: DIUR 07/2018 - Região Sul e Sudeste (DF 140)
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) 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: Associação dos moradores do Portal dos Ipês
Endereço: gleba de matrícula nº 24.283, com aproximadamente 02ha.23a.20ca, localizada na Fazenda Barreiros 1, Acesso 2, Chácara 31- DF-140, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE detalha 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**, 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 matrícula nº 24.283, com aproximadamente **02ha.23a.20ca** (dois hectares, vinte e três ares e vinte centiares), localizada na Fazenda Barreiros 1, Acesso 2, Chácara 31- DF-140, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

1.1.1. 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 para o sistema viário, densidade populacional, distribuição de áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

1.5. A situação da poligonal desta DIUPE está disponível na **Figura 1**;

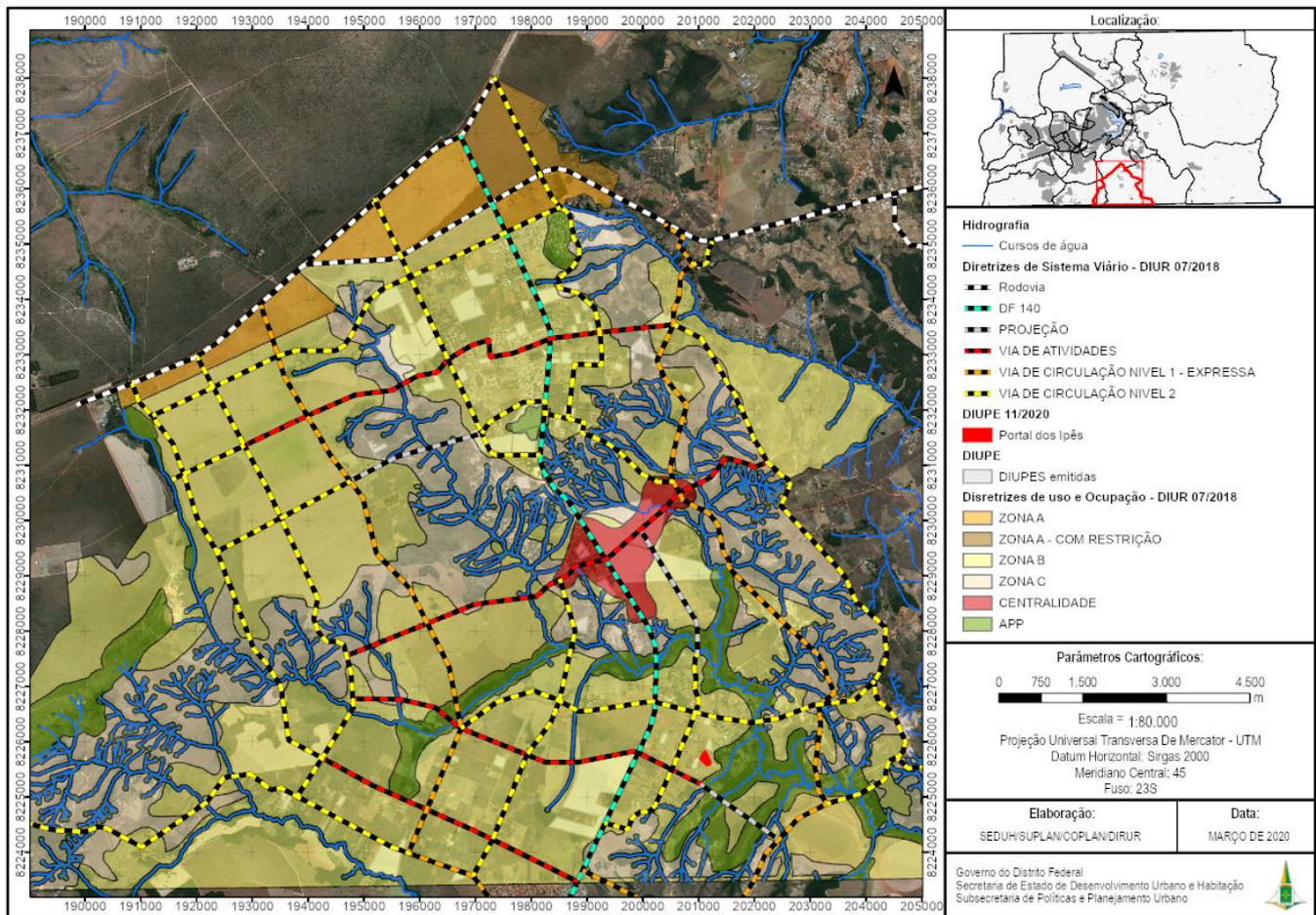


Figura 1: Localização da gleba desta DIUPE em relação às Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018.

1.6. A localização da poligonal desta DIUPE está disponível na **Figura 2**;

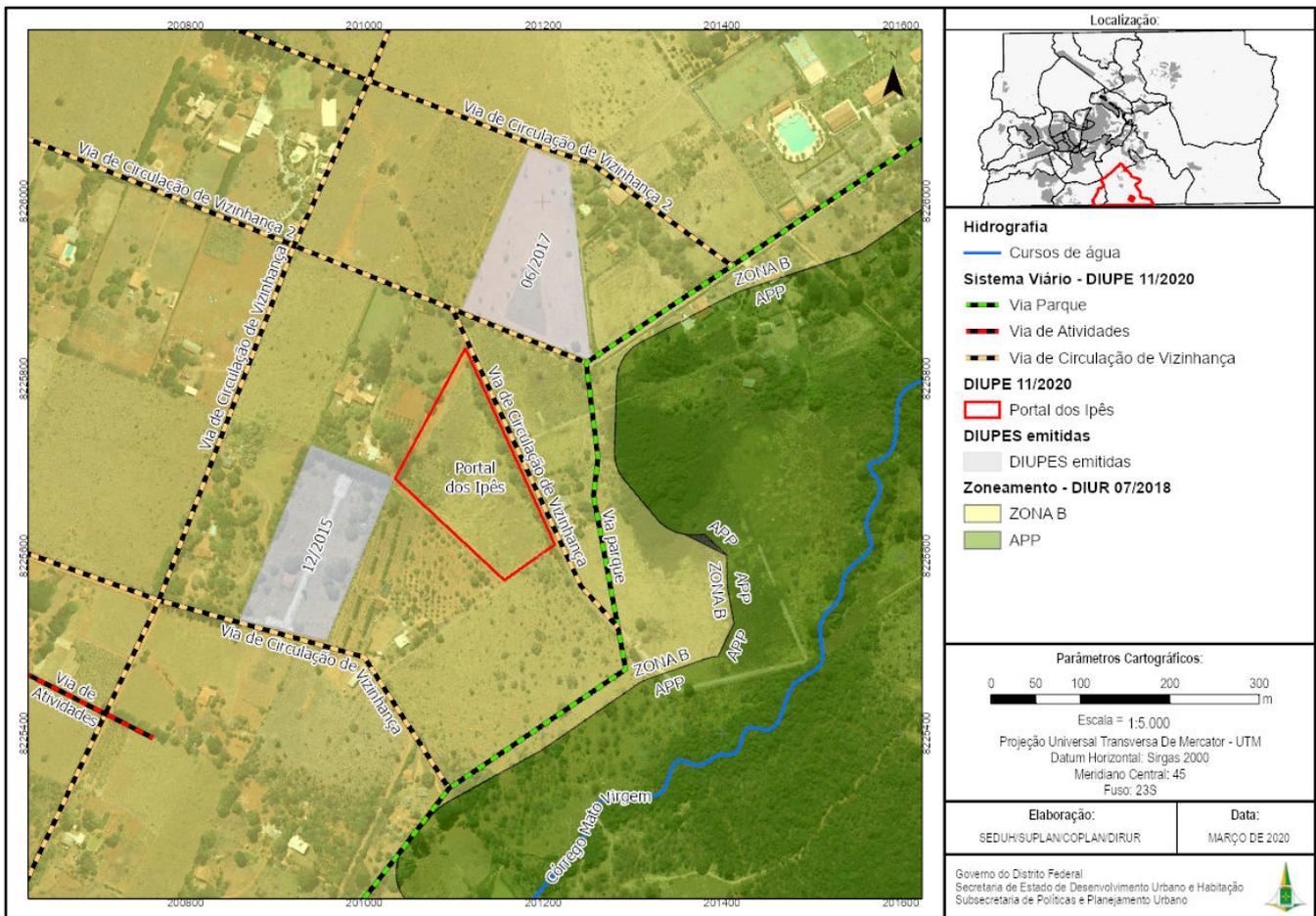


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE em relação às Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018 e às DIUPES contíguas à gleba.

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. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 2**;

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 de Vizinhança** proposta nesta DIUPE, complementarmente ao sistema viário definido pela DIUR 07/2018;

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

2.3. 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;

2.4. 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 projeto do parcelamento 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 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;

2.8. 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]**;

2.9. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização[4]**;

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 nos itens **2.9** e **2.10**;

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 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;

2.13. 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. Consta a DIUPE 12/2015 emitida para a área contígua à gleba objeto deste documento que implique a necessidade de compatibilização do sistema viário.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. A gleba está localizada na **Zona B** da DIUR 07/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa DIUR, conforme **Tabela 1**;

3.1.1. A **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região, e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório.

3.1.2. Na **Zona B** devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP.

3.1.3. Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante da DIUR 07/2018 (página 32).

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação compatibilizados com a LUOS.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona B	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 NO	1	1,5	8	30,5

CSIIR 2 NO*				
CSII 1 CSII 2*				
Inst Inst EP	1	2	8	30,5
CSIIR 1 CSIIR 2*				
CSII 1 CSII 2*	1	2	-	30,5

* Para os usos indicados, devem ser localizados em lotes com acesso direto a Via de Atividades ou Via de Circulação nível 1 e df-140, por permitir usos de maior porte e atratividade.

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
2. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
3. No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica Diretrizes Urbanísticas nº 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF 140) - SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR 45|61 à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
4. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
5. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

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;

3.2.1. 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.

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

3.5. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público.

3.5.1. 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.

3.6. 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.

4. Aspectos Ambientais

4.1. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para a **Zona de Uso Sustentável - ZUS (Figura 3)** no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental**, conforme detalhada na DIUR 07/2018, o qual estabelece:

“I. ZUS – Zona de Uso Sustentável

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.

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.” (Página 17) (grifos nossos)

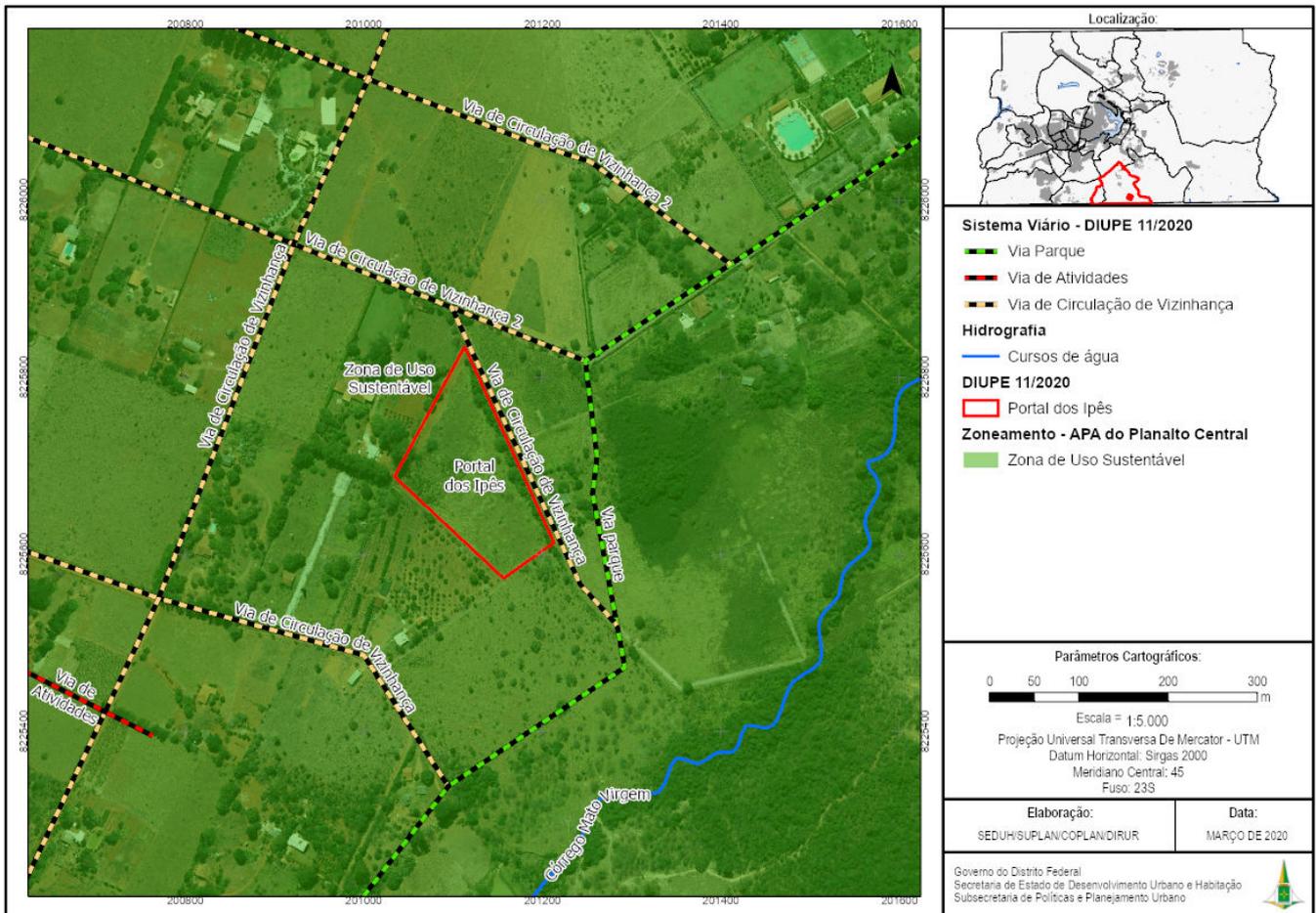


Figura 3: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central.

4.2. No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE e na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE (**Figura 4**), destinada à proteção de vegetação nativa e dos corpos hídricos, por meio da compatibilização da produção de serviços ecosistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3:

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

4.2.2. N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

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

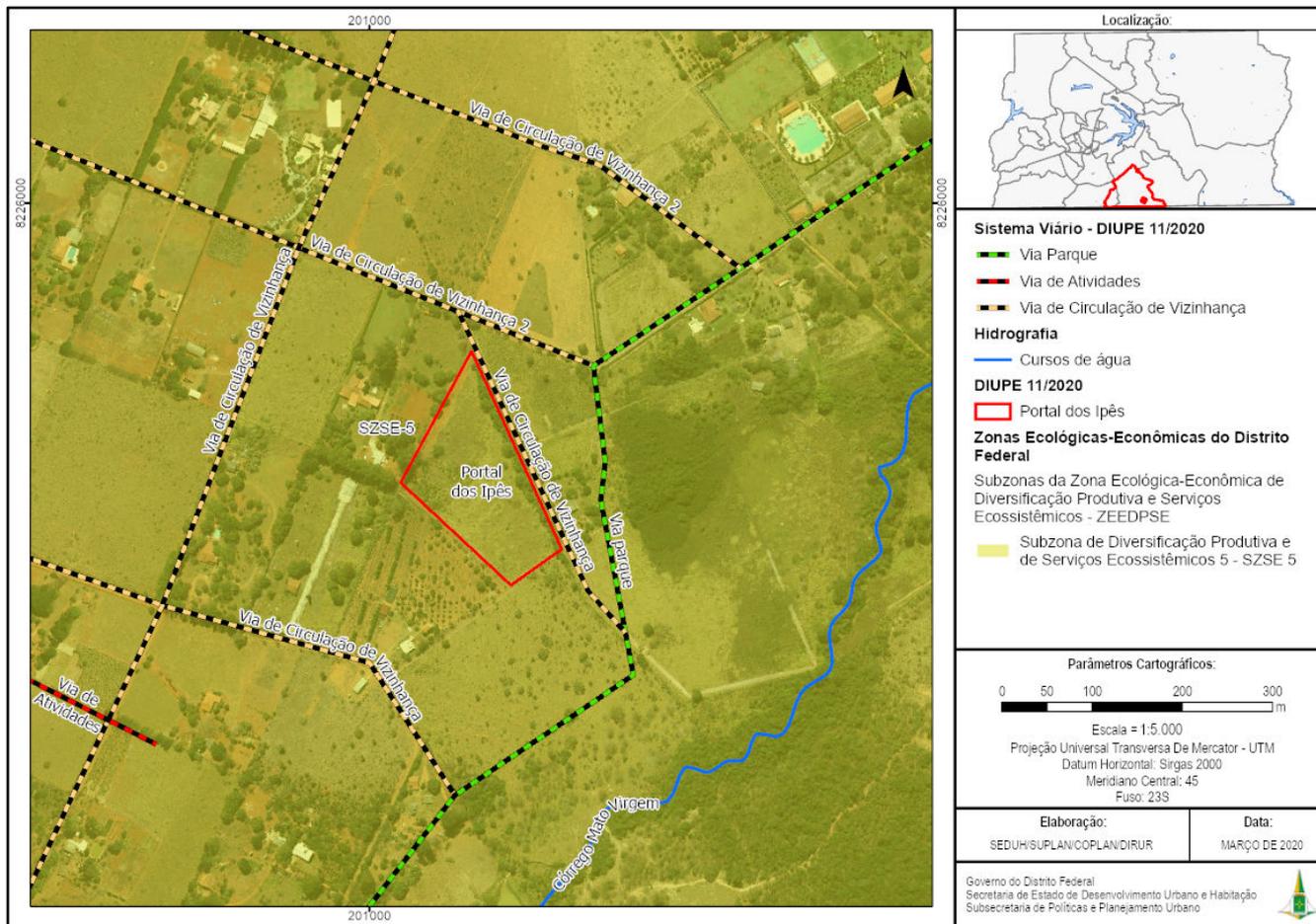


Figura 4: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

4.3. Considerando os mapas de riscos ecológicos, a gleba objeto de estudo desta DIUPE está localizada nas áreas: Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio (**Figura 5**) e Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (**Figura 6**);

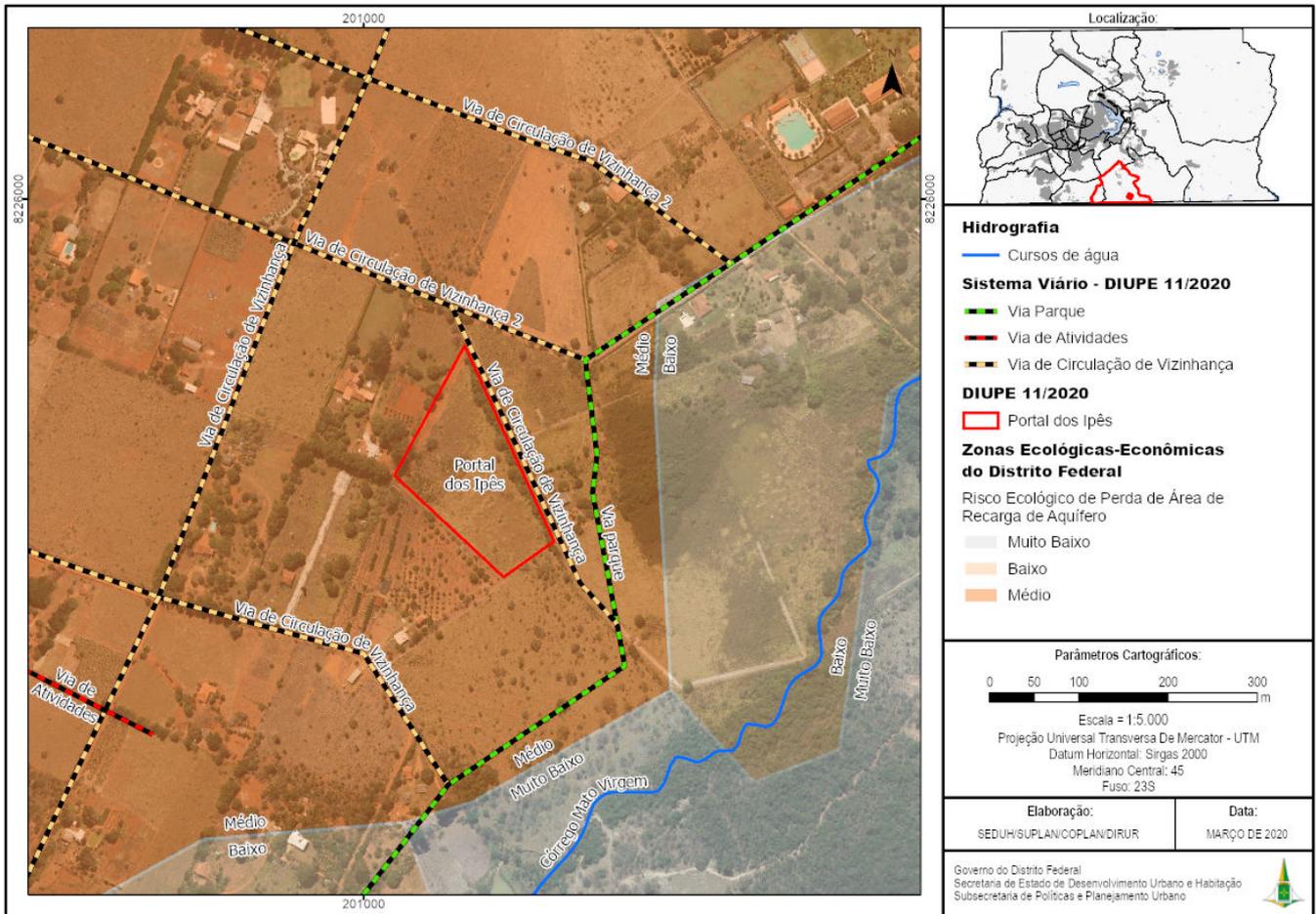


Figura 5: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Risco Ecológico de Perda e Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.

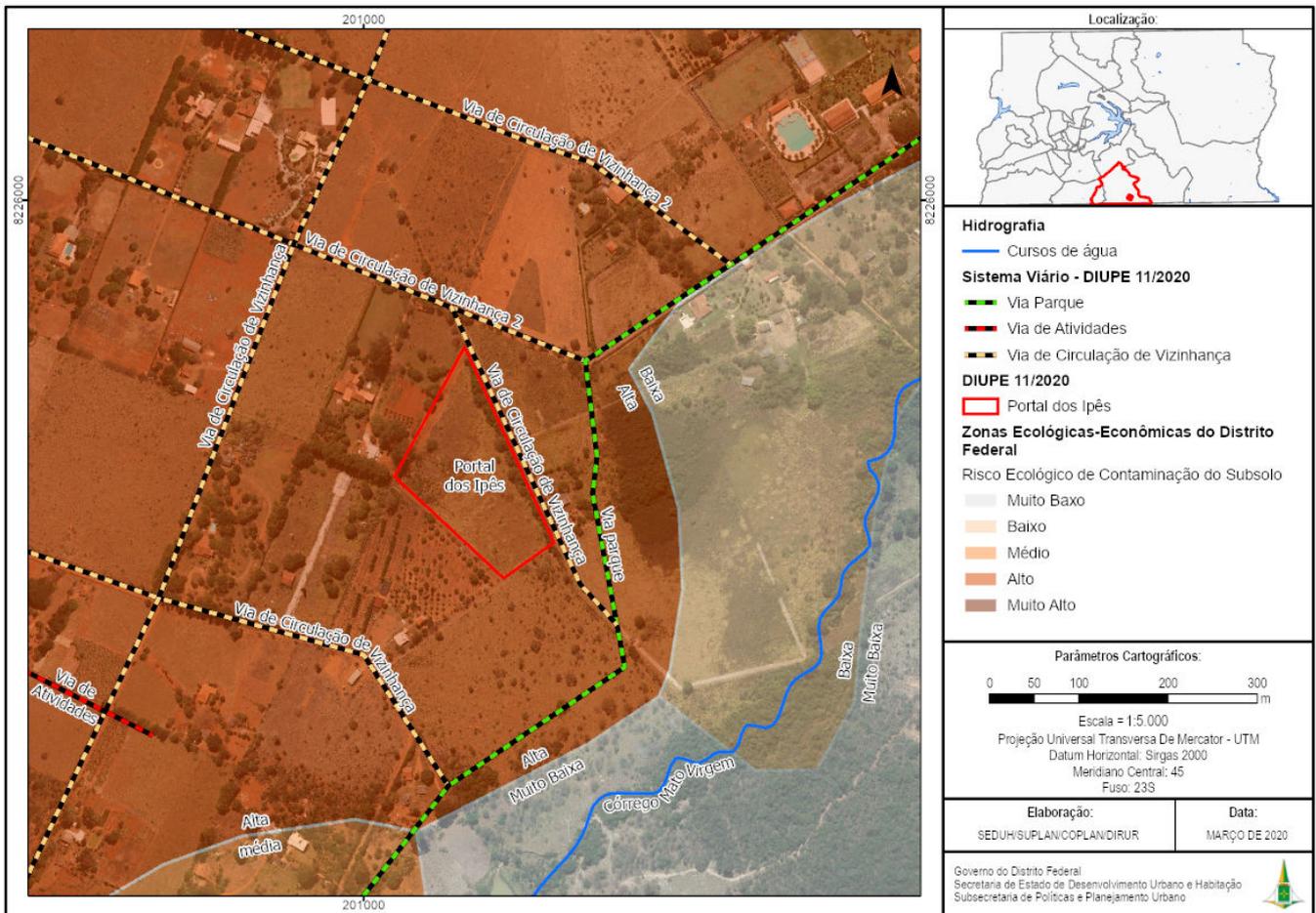


Figura 6: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.

4.4. Considerando o mapa de risco ecológico de **Perda de Recarga de Aquífero**, recomenda-se:

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

4.4.2. Adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos.

4.4.3. 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.

4.4.4. 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.

4.5. Considerando o mapa de risco ecológico de **Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo**, recomenda-se:

4.5.1. 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.

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

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha);

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 112 habitantes, detalhado na **Tabela 2**.

Tabela 2: Diretrizes de Densidade Populacional.

Zona	Área	Densidade	População máxima
ZONA B	2,23 ha	Baixa (15 a 50 hab./ha)	112 hab.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme o PDOT, art. 43, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

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

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas pública.

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 integradas 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 neugas 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.

[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 13/05/2020, às 12:28, 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 15/05/2020, às 16:08, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 15/05/2020, às 23:37, 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 17/05/2020, às 23:47, 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&verificador=40075834)
[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=40075834)
[verificador= 40075834](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=40075834) código CRC= **47C01902**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00001867/2020-70

Doc. SEI/GDF 40075834