



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 16/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 15 de abril de
2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 16/2020

Processo SEI: 00390-00002512/2020-06
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 01/2019 – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião
Elaboração: Luciana Santa Fé Dantas – Assessora 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: Condomínio Rural Solar da Serra
Endereço: gleba com área de 256,22 ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE detalha 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.

1.1.1 A DIUPE aplica-se a gleba de áreas a serem regularizadas constantes em Zona Urbana de Uso Controlado II (Setor Habitacional Estrada do Sol) e Zona de Contenção Urbana, nos termos do PDOT, com área de 256,22 ha, localizada na 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 do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião (DIUR 01/2019), aprovada pela **Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.4. Este documento complementa a DIUR 01/2019 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 localização da poligonal desta DIUPE está disponível na **Figura 1**;

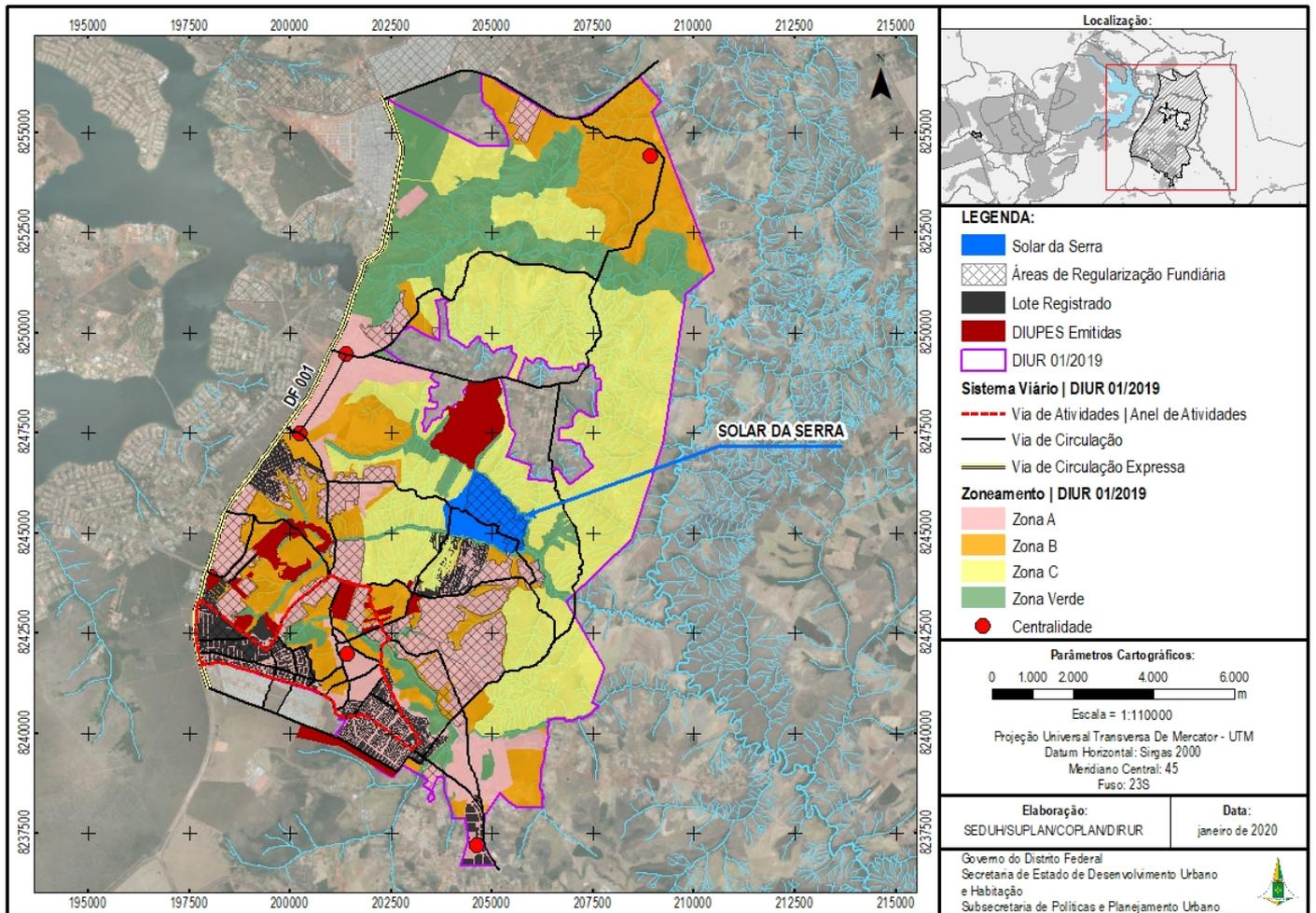


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 16/2020 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 01/2019.

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

1.6.1. Ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR 01/2019 válidos, durante o prazo de que trata o item 1.6, para a área objeto desta DIUPE;

1.7. 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**;

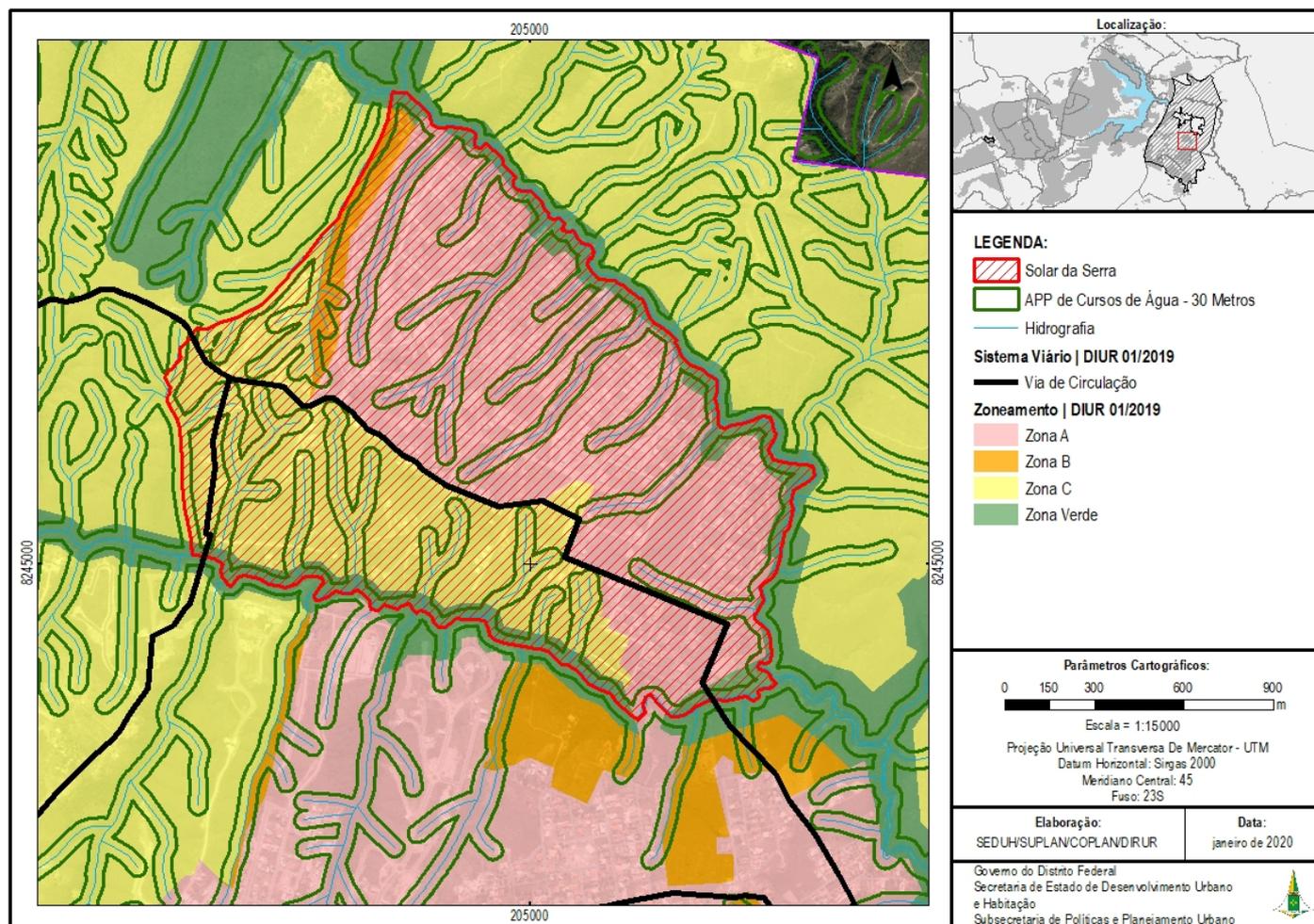


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação.

2.2. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação**, estabelecida pelo sistema viário estruturante da DIUR 01/2019, conforme **Figura 2**;

2.3. As **Vias de Circulação** integram o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

2.4. O traçado viário proposto 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 parcelamento proposto 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, 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 ou com o eixo de via existente;

2.11.2. 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 2.9 e 2.10;

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. A gleba está localizada na **Zona A, Zona B, Zona C e Zona Verde** da DIUR 01/2019, e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, conforme **Tabela 1**;

3.1.1. A **Zona A** corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação– ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

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

3.1.3. A **Zona B** corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

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

3.1.5. A **Zona C** corresponde a sobreposição da Zona de Contenção Urbana do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

3.1.6. Na **Zona C** devem ser permitidos os usos: RE 2, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP;

3.1.7. A **Zona Verde** corresponde às áreas da poligonal de abrangência destas diretrizes sobre as quais incide Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Mato Grande, Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS e Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, definidas no Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014. Sobre essas áreas incidem normas de uso e ocupação próprias referentes à legislação ambiental.

3.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os usos estão descritos na Tabela 1:

Tabela 1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para as Zonas A, B e C da DIUR 01/2019.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico(*)		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (**) (***)
					Cota superior a 980m	Cota inferior a 980m	
Zona A	RO 1	0,8****	1****	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2						
	RE 2	0,8****	1****	1,2	9,5	9,5	15
	CSIIR 1			1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 2						
	CSIIR 1 NO						
	CSIIR 2 NO						

	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	Inst	1	2,0	15,5	22,5	15
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				
Zona B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2	1	1,2	9,5	9,5	15
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 2					
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2 NO					
CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15	
CSII 2						
Inst	1	2,0	15,5	22,5	15	
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.					
Zona C	RE2	0,5	1	9,5	9,5	50
	CSII1	1	1	9,5	9,5	20
	CSII2					
	Inst	1	1	9,5	9,5	20
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.					

*Obs 1: Para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

**Obs. 2: Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

***Obs. 3: Lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

****Obs. 4: Para Lotes Residenciais R≤450m² usar o Coeficiente Básico= 1,0; e para lotes R>450m² usar o Coeficiente Básico = 0,8.

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

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;

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 proibidas 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 n.º 03/2017 – Fachada Ativa[5]**, disponível para download no site desta Secretaria.

4. Aspectos Ambientais

4.1. A fim de garantir a gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu e considerando o mapa de declividade da área (Figura 3) e o mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão do ZEE (Figura 4), onde verifica-se Risco Muito Alto de Perda de Solo por Erosão na área de estudo, recomenda-se que:

4.1.1. 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;

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

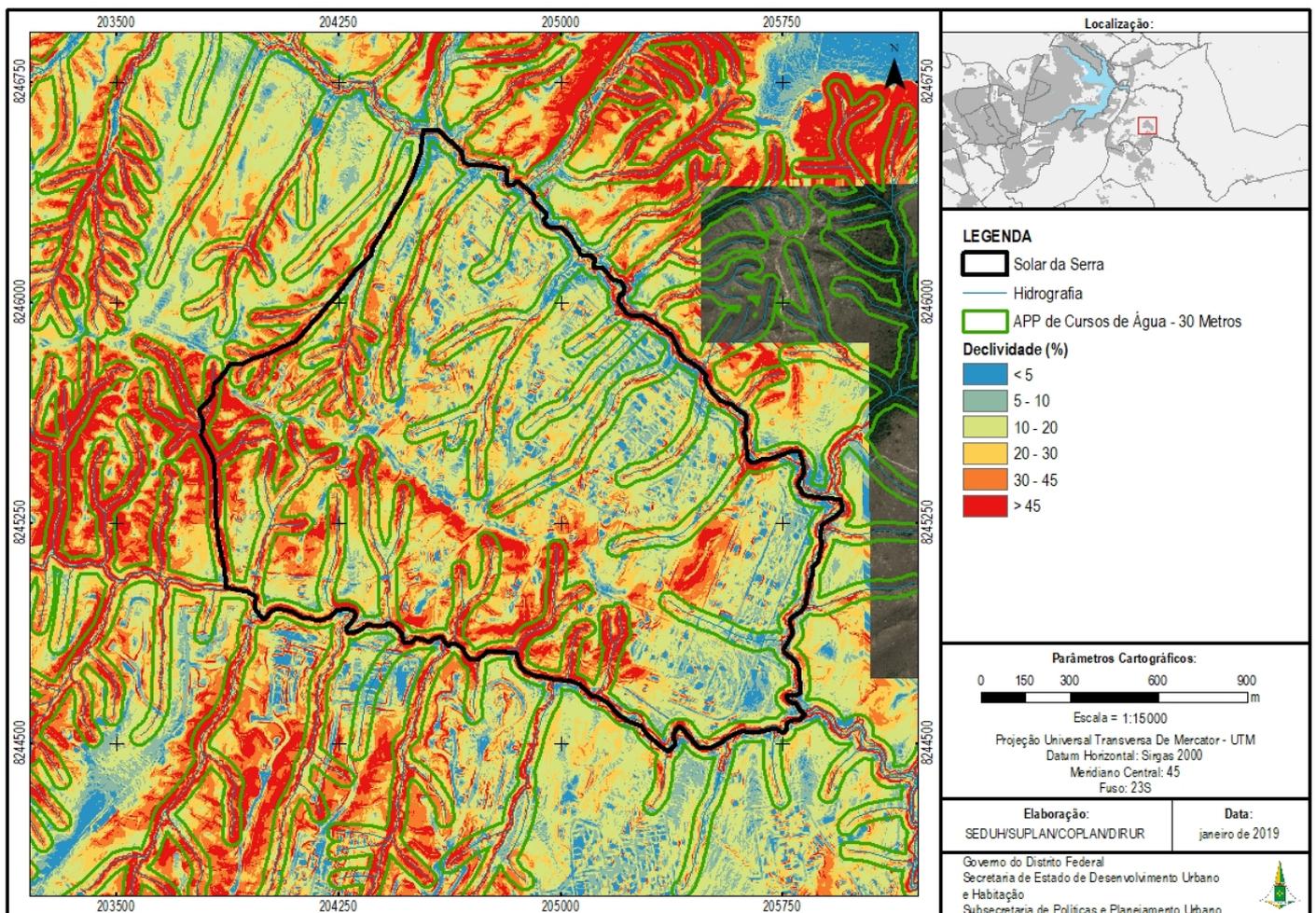


Figura 3: Mapa de Declividade

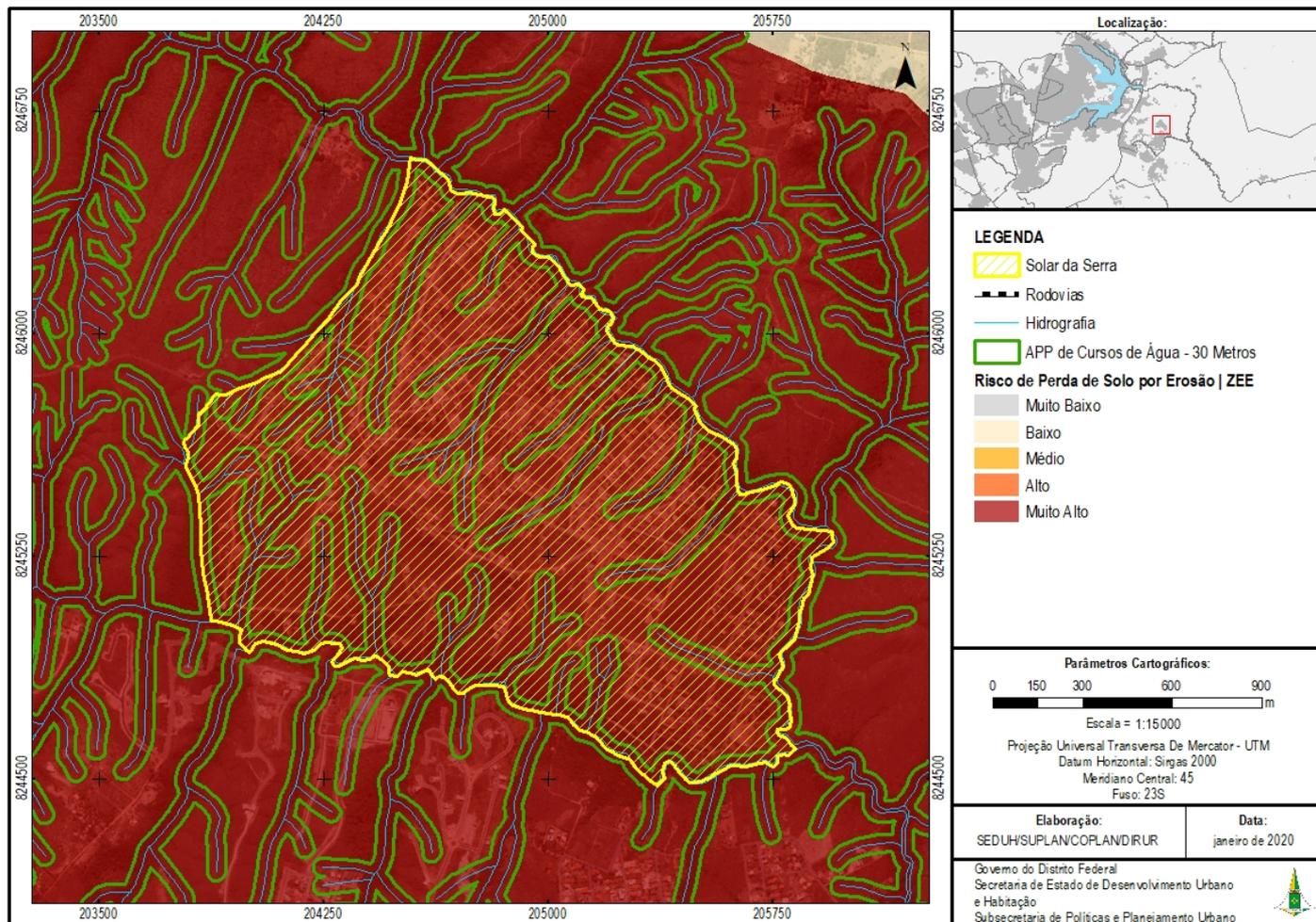


Figura 4: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão | ZEE

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) e na Porção Territorial de Muito Baixa Densidade (até 15 hab/ha), conforme Figura 5;

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 9.539 habitantes.

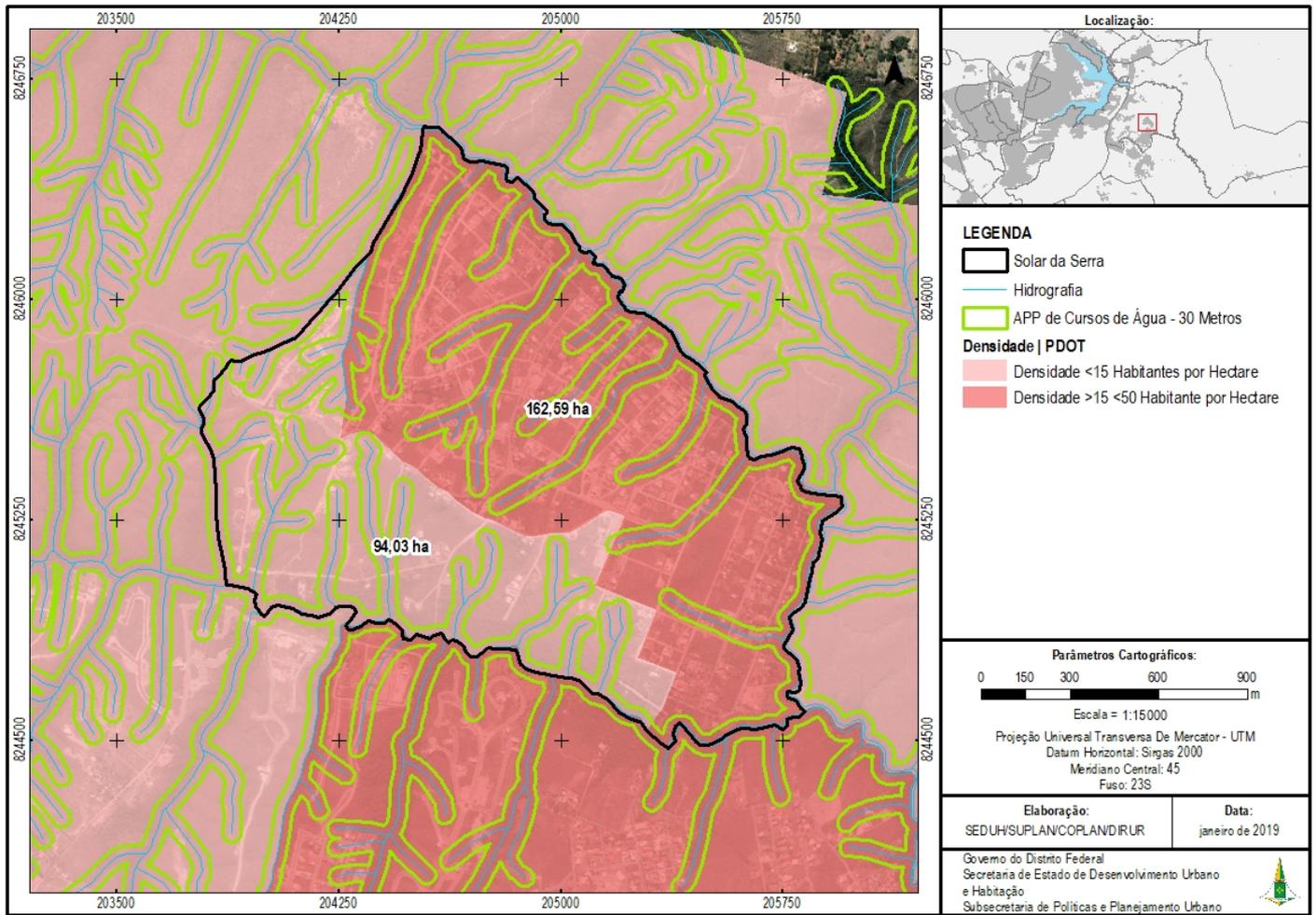


Figura 5: Densidades | PDOT

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme a DIUR 01/2019, “A destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setores Habitacionais Altiplano Leste, São Bartolomeu, Jardim Botânico e Estrada do Sol.”. Dessa forma, considerando que as Zonas A e B da área de estudo localizam-se no SH Estrada do Sol, 10% dessa área deve ser destinada às áreas públicas do parcelamento;

6.2. Ainda conforme a DIUR 01/2019, “Para os parcelamentos inseridos na Zona C, estas diretrizes definem o percentual mínimo de 10% de área pública, visando a constituição de lotes de Equipamentos Comunitários de pelo menos 10.000m²”. Dessa forma, 10% da área a ser regularizada na Zona C deve ser destinada às áreas públicas do parcelamento;

6.3. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos nas **Tabelas 2 e 3**;

Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para as Zonas A e B para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 16/2020.

ZONAS A E B (SH ESTRADA DO SOL)	
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	10%

(*) 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 mando o somatório de no mínimo 10% de áreas públicas.

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para a Zona C para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 16/2020.

ZONA C	
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	1%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	9%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	10%

(*) 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 mando o somatório de no mínimo 10% de áreas públicas.

6.4. 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;

6.5. 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;

6.6. 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;

6.7. 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 nos loteamentos fechados no parcelamento;

6.8. 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;

6.9. 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 do 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. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

7.3. Os projetos urbanísticos devem atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEDUH/COSIT/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

7.4. 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;

7.5. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – COPLAN;

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

7.7. 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;

7.8. 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/mapa3>

[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: 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.

[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 **LUCIANA SANTA FE DANTAS - Matr.0268625-2, Assessor(a)**, em 17/04/2020, às 08:17, 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 17/04/2020, às 13:08, 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 17/04/2020, às 14:39, 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 17/04/2020, às 23:43, 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= **38725346** código CRC= **369AE353**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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