



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 17/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 18 de agosto
de 2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 17/2021

Processo SEI: 00390-00002675/2021-61
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH) Juliana Coelho – Coordenadora de Gestão do Território (COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: CODHAB
Endereço: ARIS Vida Nova
Área: 7,65 ha

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), sua atualização [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

1.1.1. Esta DIUPE por tratar de uma área para regularização está sujeita à observância da [Lei Complementar nº 968, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

1.2. A DIUPE, de acordo com [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da, [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.2.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.3. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais;**

1.3.1. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, [Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#);

1.3.2. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma.

1.4. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

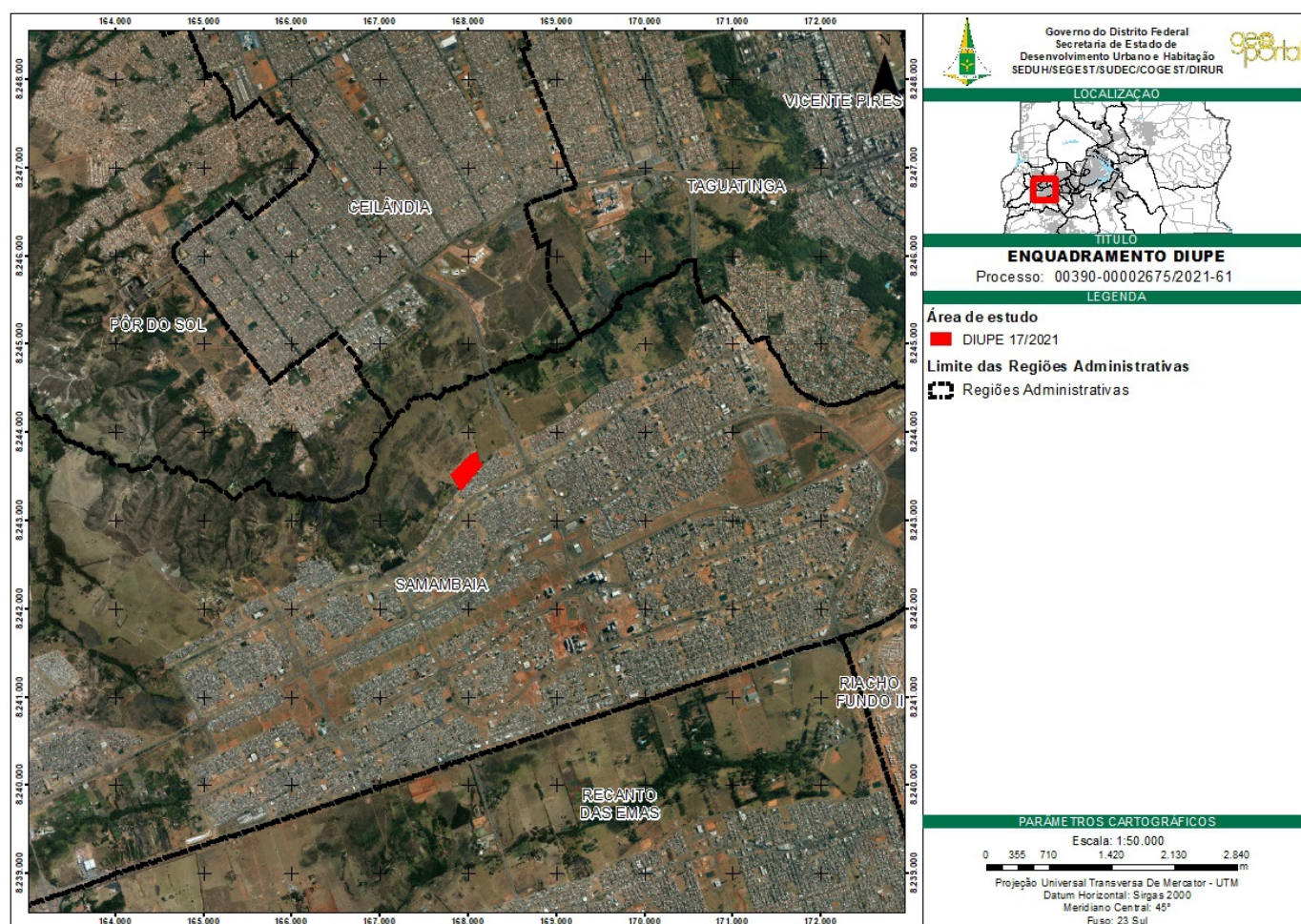


Figura 1: Localização da gleba em relação às regiões administrativas do Distrito Federal.

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

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.

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está totalmente inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 59, 60, 70 e 71 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas da Zona.

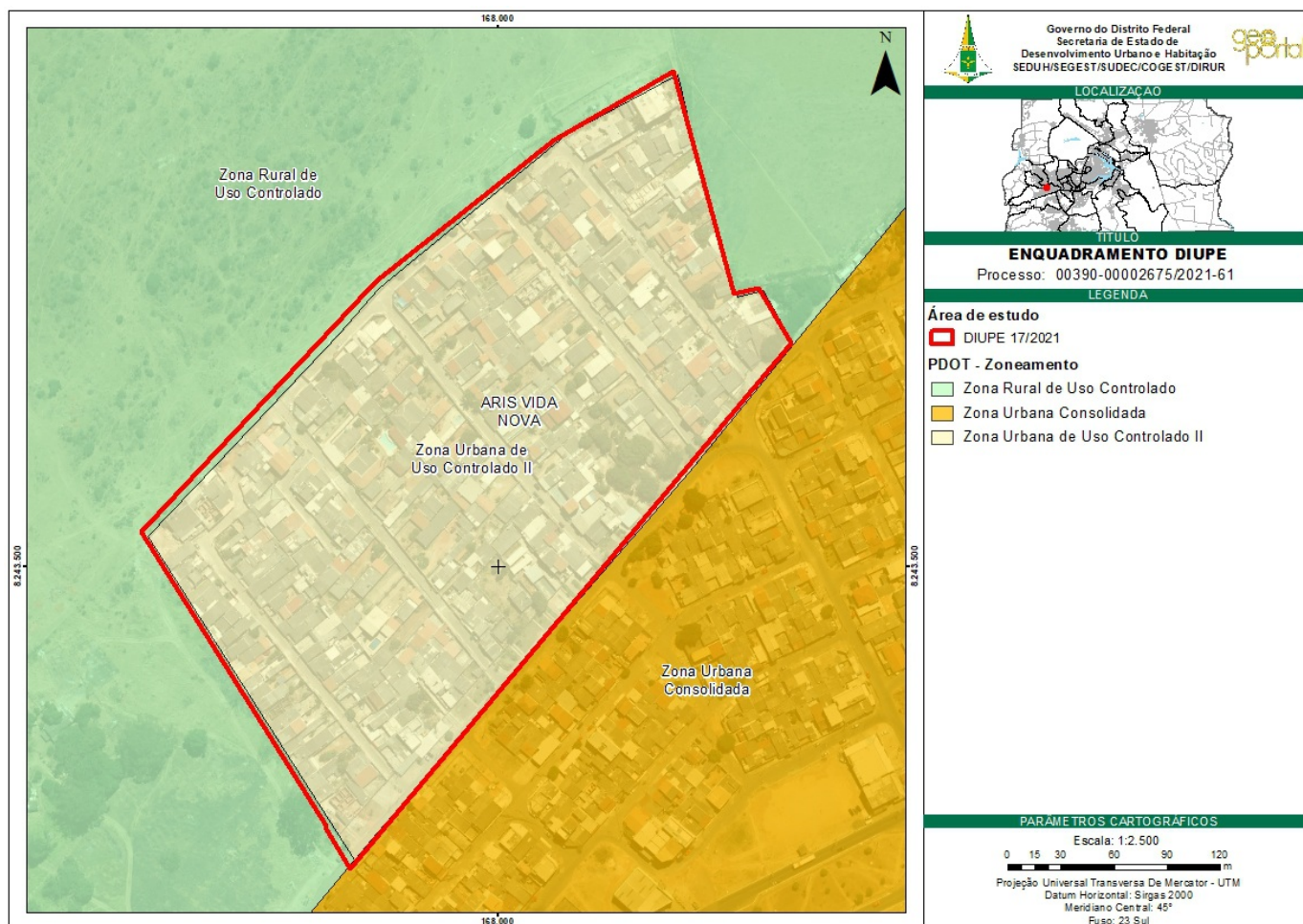


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT.

2.2. A gleba está inserida nas Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais (**Figura 3**) conforme art. 118 do PDOT.

2.3. De acordo com o Art. 117 do PDOT-DF, a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana “*visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais - NUI, por meio de ações prioritárias [...], de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado*”;

2.4. A respeito dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deverão ser observadas as seguintes considerações, conforme Art. 131 do PDOT-DF, conforme alterações dadas pela [Lei Complementar nº 968, de 30 de junho de 2021](#), principalmente o que é tratado no **CAPÍTULO V, ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL**;

2.4.1. Deve ser observado o [Decreto nº 40.582, de 31 de março de 2020](#), regulamenta a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Distrito Federal.

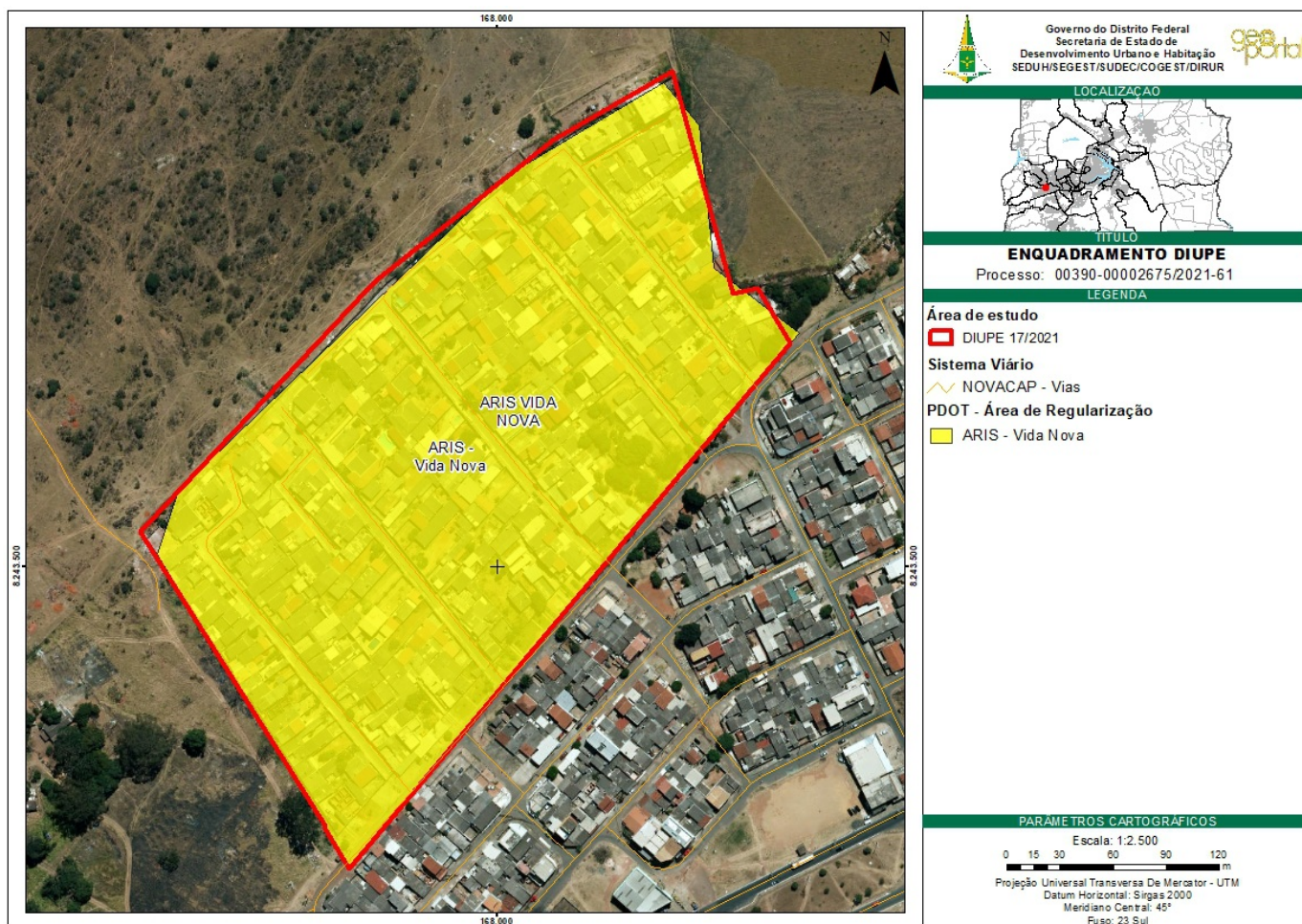


Figura 3: Localização da gleba em relação a Estratégia de regularização fundiária do PDOT.

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2 que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE definidas na [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e devem estar conforme o arts. 11 e 13 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente.

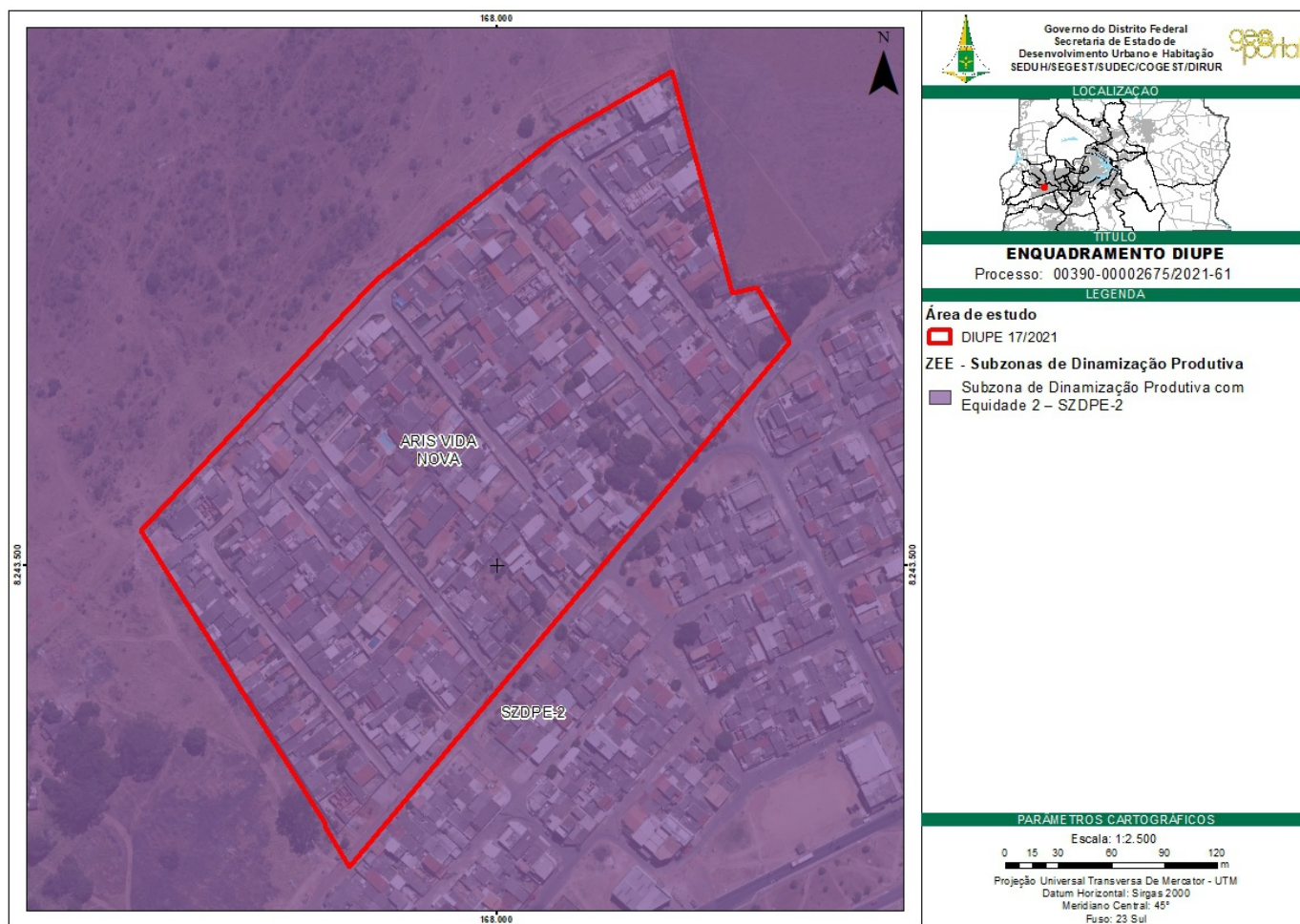


Figura 4: Localização da gleba, objeto desta DIUPE, em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

3.2. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 23 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.4. , O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 25 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.4.1. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas.

3.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 5); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 6); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 7); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 8); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo -Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9).**

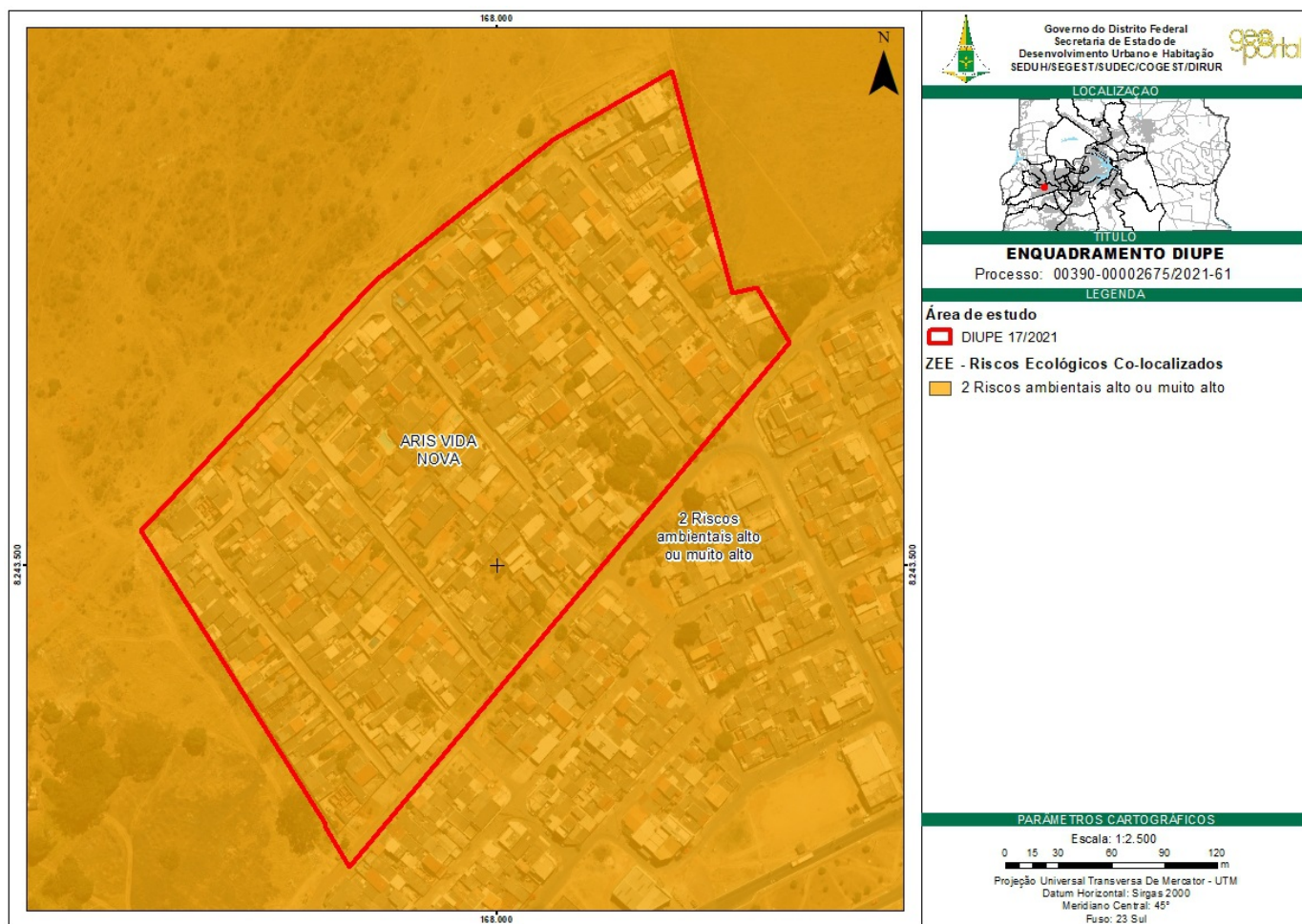


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

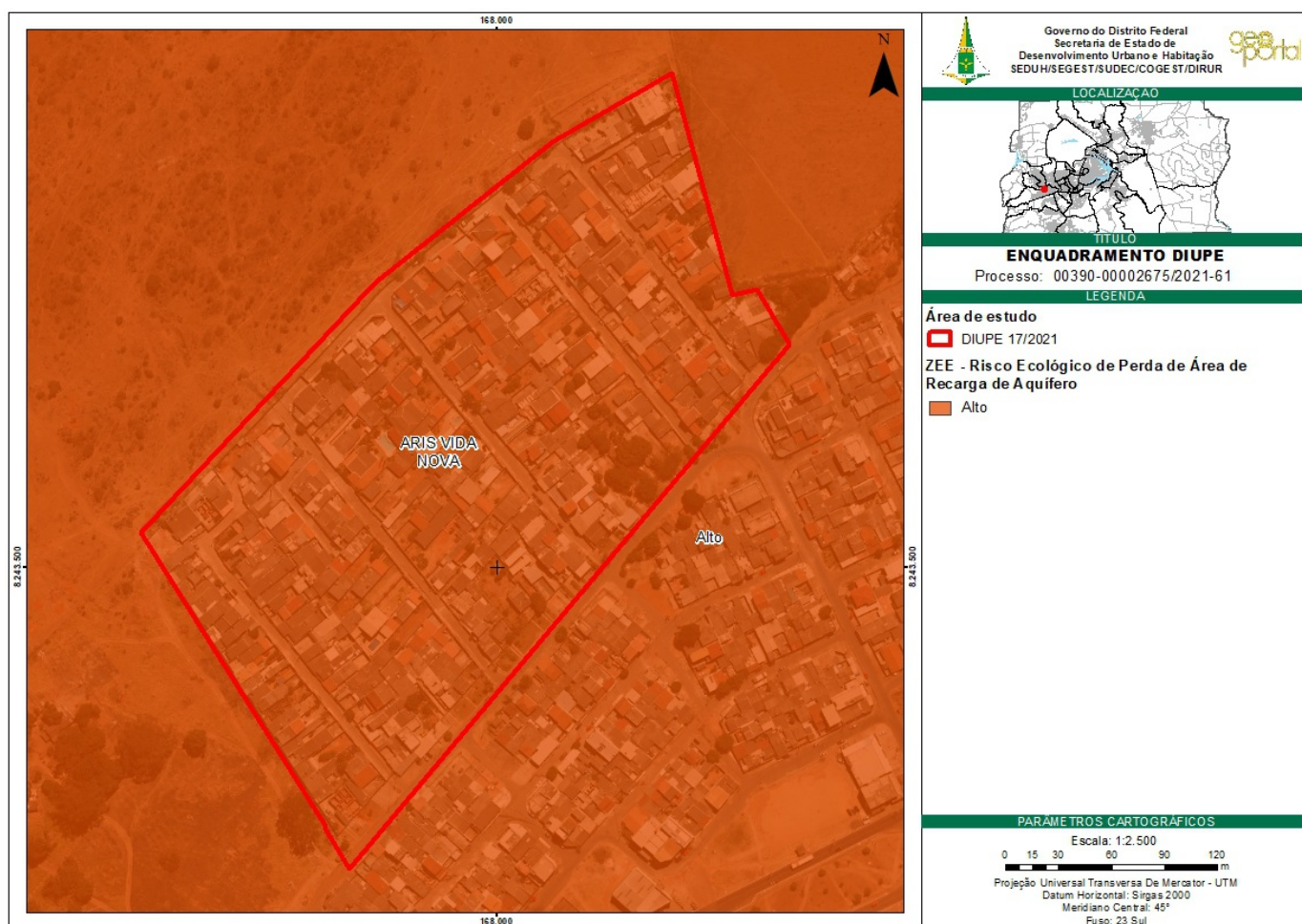


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

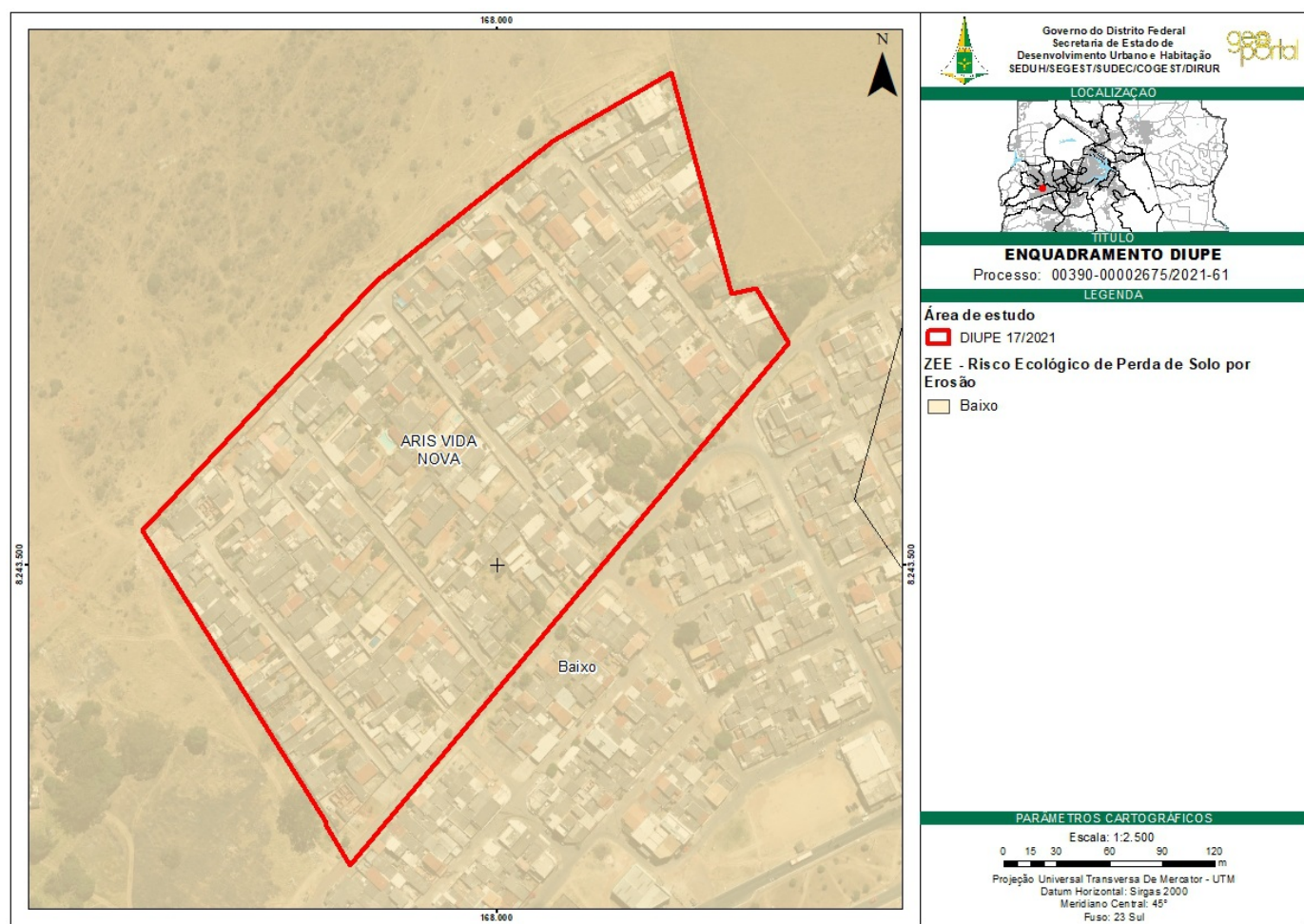


Figura 7: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

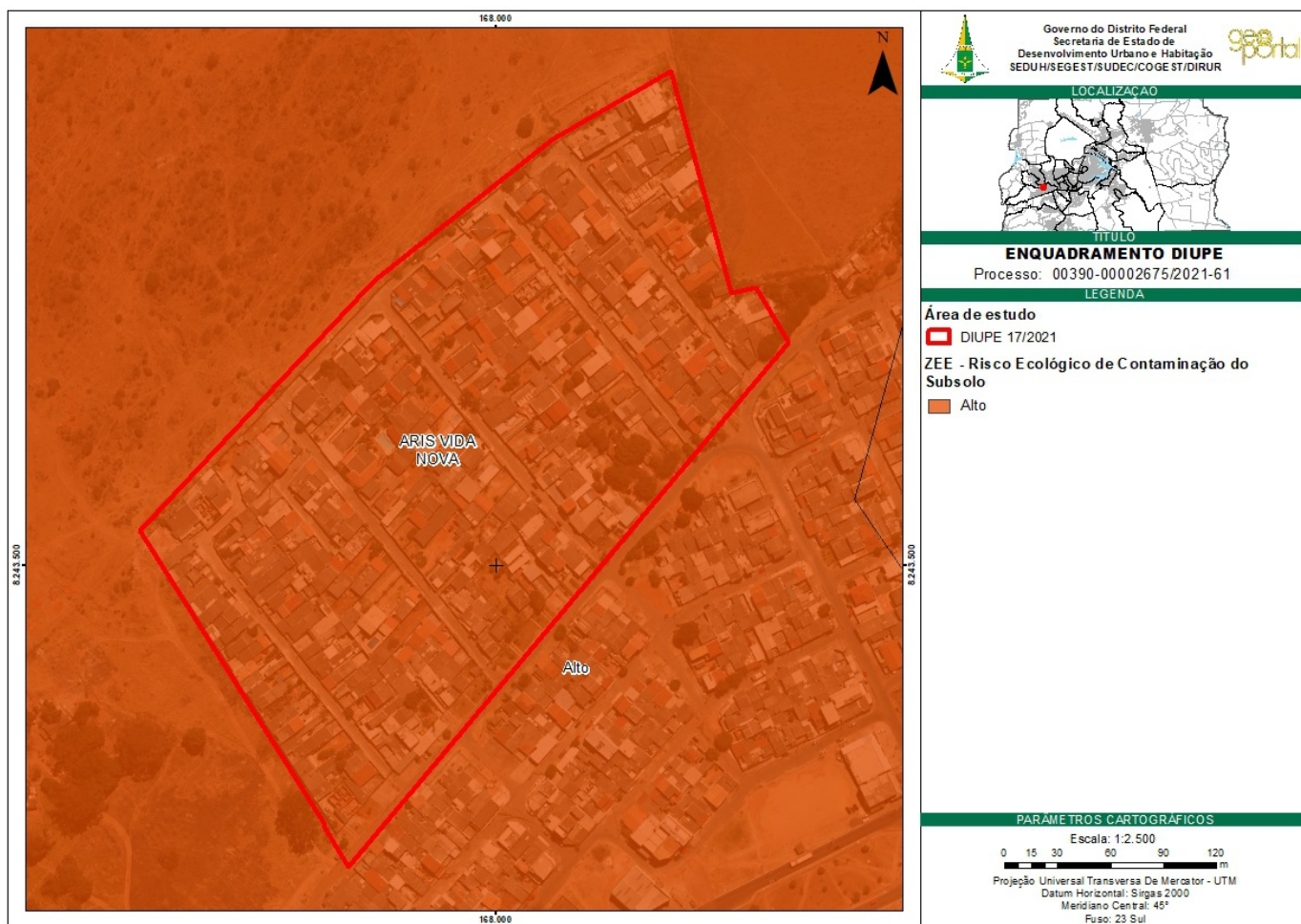


Figura 8: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

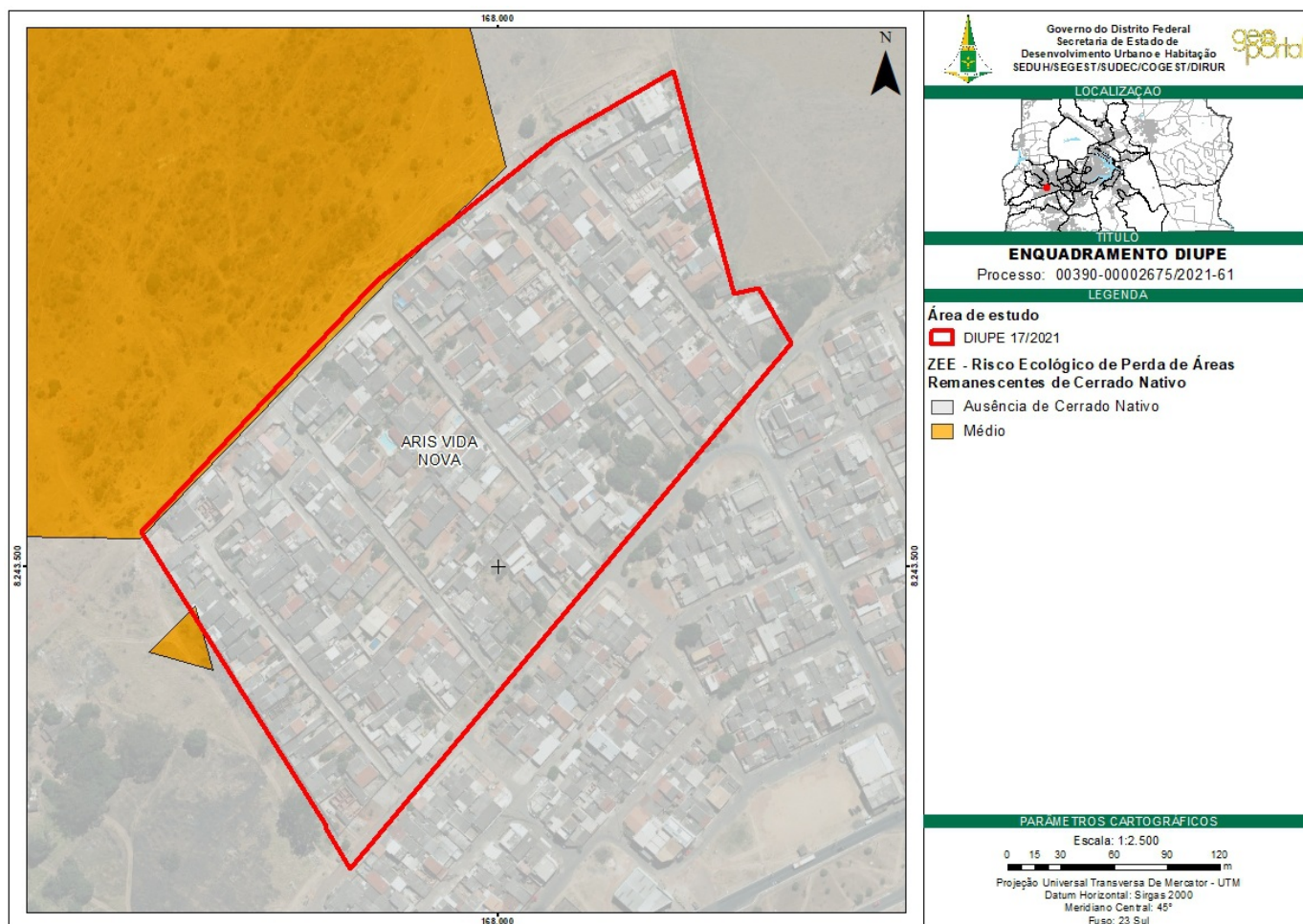


Figura 9: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

3.5.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto** recomenda-se:

3.5.1.1. A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos;

3.5.1.2. Nas áreas verdes remanescentes 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, quando cabível.

3.5.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto** recomenda-se:

3.5.2.1. 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.

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

3.6. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na **Figura 10**;

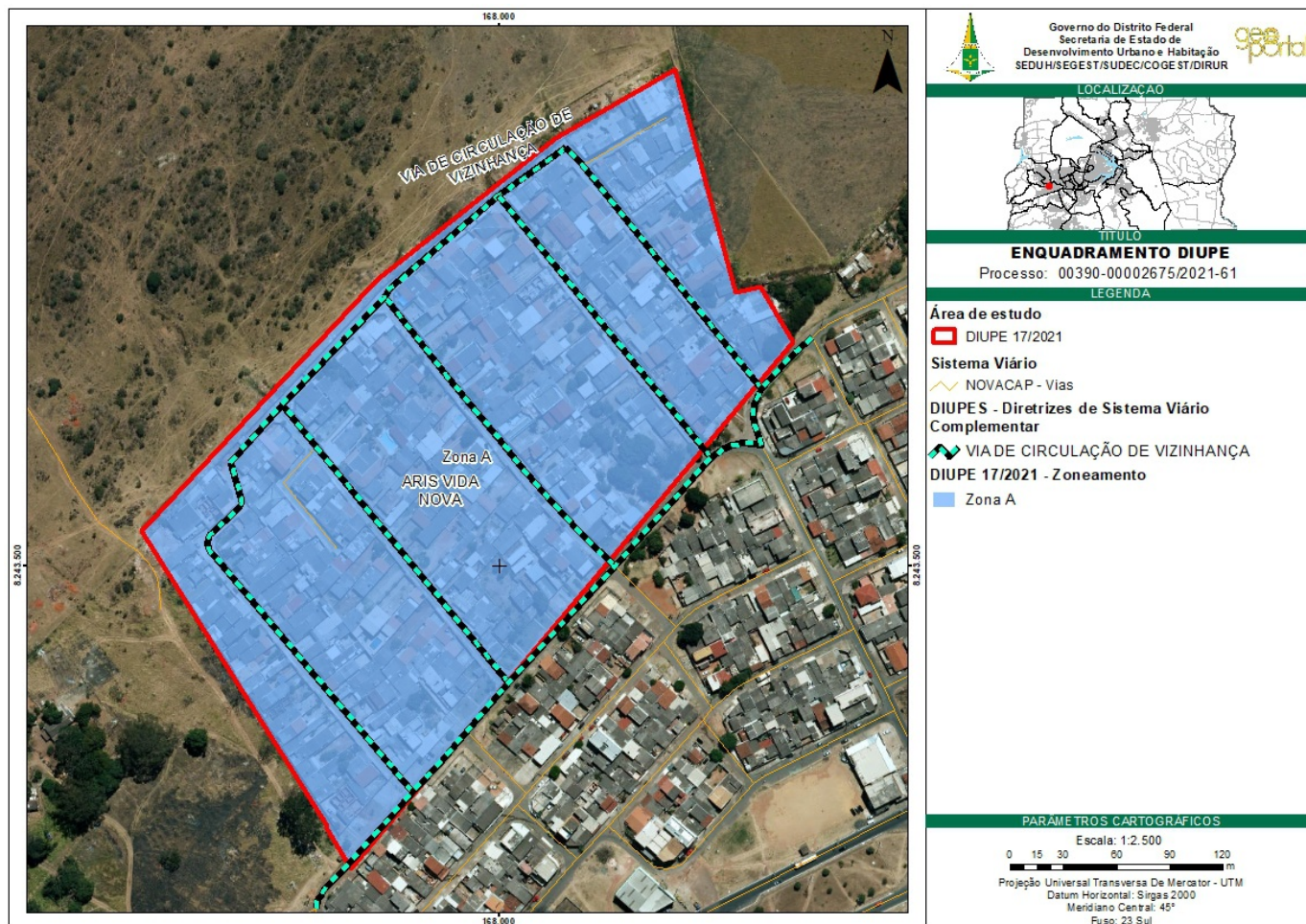


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

4.2. Considerando a situação fática da ocupação, para efeito desta DIUPE, foram consideradas apenas as Vias existentes e que foram classificadas como **Via de Circulação de Vizinhança**;

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

4.4. Não foram identificados DIUPE emitidas próximas ou contíguas à gleba que exijam complementação e/ou padronização das soluções do plano de ocupação que incidem sobre o sistema viário existente;

4.5. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes.

4.6. 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;

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

4.8. 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;

4.9. O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na

4.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

4.11. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nestas Diretrizes, devem observar as seguintes orientações:

4.12. 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;

4.13. 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 **4.9** e **4.10**;

4.14. 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;

4.15. 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;

4.16. 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. Optou-se por definir a gleba toda como uma única zona, que nesta DIUPE será denominada como **Zona A**;

5.2. A **Zona A** corresponde a porção da ocupação urbana onde se encontra a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Vida Nova (S-9), conforme Tabela 2B do Anexo II do PDOT, caracterizada por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

5.3. Na **Zona A** devem ser permitidos os usos: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSII 1**;

5.4. Os parâmetros e usos definidos neste documento foram fundamentados no caráter produtivo definido pelo PDOT, com a finalidade de consolidar e utilizar o máximo potencial da localização urbana;

5.5. Foram utilizados os parâmetros Urbanísticos do Anexo VI – 02 - Áreas fora de Setores Habitacionais;

5.6. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**;

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico ¹		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade Mínima
Zona A	RO 1	0,8	1	2	10,5	-
	RO 2	0,8	1	2	10,5	-
	CSIIR	1		2	10,5	10%

1	1	1	2	10,5	10%
CSII 1	1	2	10,5	10%	

Obs. 1: Lotes Residenciais $R \leq 150m^2$ usar o Coeficiente Básico = 1,0; e para lotes $R > 150m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8.

Obs. 2: Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a $2.500m^2$, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Obs. 3: A Zona A deve ser objeto apenas de regularização fundiária da ocupação urbana existente, não devendo ser destinada a novos parcelamentos.

Obs. 4: Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a $60m^2$ e com testada mínima de 5m.

Obs. 5: O projeto urbanístico de regularização poderá adotar alturas diferentes considerando a situação fática da ocupação.

Obs. 6: A altura da edificação pode ultrapassar o limite máximo estabelecido para o lote, desde que comprovada a necessidade técnica para o funcionamento da atividade.

Obs. 7: A Área Máxima dos Lotes Residenciais é de $600m^2$.

Obs. 8: A situação fática das unidades inseridas na Zona A deve ser observada no projeto urbanístico de regularização, conforme Art. 131 do PDOT-DF (2009).

5.7. Os usos apresentados na Tabela 1, foram compatibilizados com a LUOS, considerando a situação fática da ocupação, as restrições ambientais e outras restrições impostas pela área já ocupada, portanto, os usos listados são para fins de regulamentação tendo em vista a impossibilidade de implementação de novos parcelamentos com usos diversos.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Não será exigido o percentual mínimo de 10% (dez por cento) conforme tratado no PDOT, tendo em vista o **§ 1º do art. 131** da mesma Lei, "*Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes*", tendo em vista que foi a população abrangida foi plenamente atendida pelos equipamentos públicos de Projetos Urbanísticos anteriores, conforme PR SEI **00392-00012050/2020-71**;

6.1.1. De acordo com o PR SEI **00392-00012050/2020-71**, despacho id. 56322664 a "*As demandas de lotes institucionais – equipamentos públicos foram plenamente atendidos pelos Projetos urbanísticos anteriores e atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT 2009/2012 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento). Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT 2009/2012.*".

6.2. As orientações constantes nesse item 6 desta DIUPE deve ser aplicada às áreas públicas que atendem a área de regularização no que for cabível. A aplicação dessas orientações tem o propósito de garantir a acessibilidade e o devido atendimento à população da área regularizada.

6.3. 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;

7. Diretrizes de densidade populacional

7.1. A gleba está parcialmente inserida na **Zona de Densidade - Média (Figura 11)**.

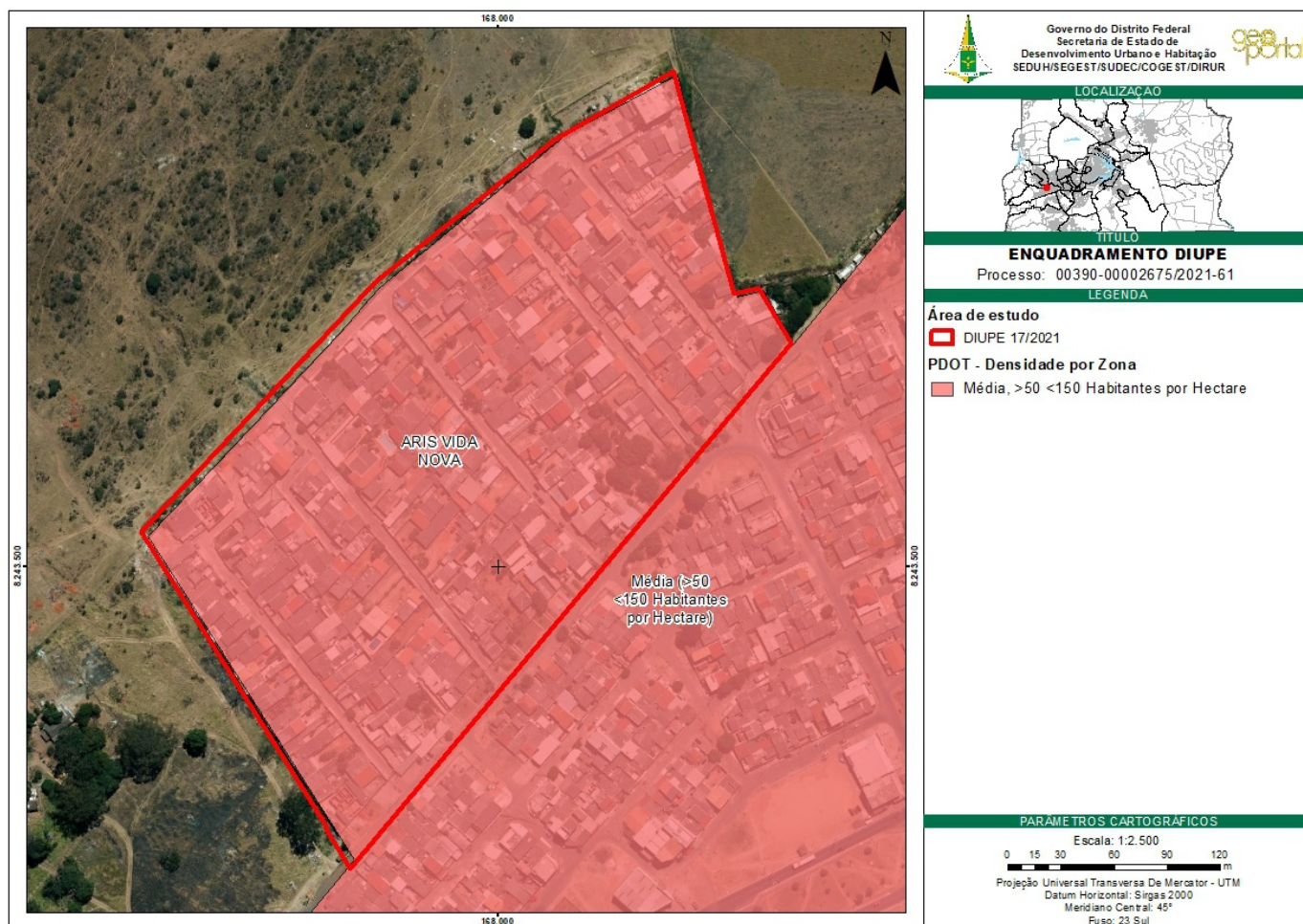


Figura 11: Localização da gleba em relação a Densidade do PDOT.

7.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita na tabela a seguir (**Tabela 4**).

Tabela 4: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Média	50 a 150 hab. por ha	7,65 ha	382 hab.	1.147 hab.

7.3. Considerando o aspecto estratégico da ocupação, o potencial para consolidação de centralidade, a ampla acessibilidade do transporte e o ordenamento territorial do PDOT, a definição da população máxima para a gleba dependerá da consulta às concessionárias de serviços públicos, sendo vinculadas à capacidade de atendimento da população e dependerá do licenciamento ambiental, relativo à capacidade de suporte do território;

8. Disposições Finais

8.1. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas DIUPE;

- 8.2.** Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;
- 8.3.** 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;
- 8.4.** Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 8.5.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;
- 8.6.** 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;
- 8.7.** O projeto de regularização deve seguir o que foi indicado na [Lei Complementar nº 968, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;
- 8.8.** O Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 19/08/2021, às 10:52, 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 19/08/2021, às 11:08, 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 **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 24/08/2021, às 18:15, 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= **68141271** código CRC= **B777976A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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