



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL

Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Despacho - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 11 de janeiro de 2021.

**À COPLAN,**

### RETIFICAÇÃO

Nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 01/2018, não publicada, constante no processo 00390-00008663/2017-64, referente à **Área de Oferta Habitacional A36 - QNR 06 na Região Administrativa de Ceilândia**, inserida na DIUR 05/2018 - Região Noroeste de Ceilândia, tendo como interessada a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF), na íntegra do referido documento, ONDE SE LÊ: "DIUPE 01/2018", LEIA-SE: "DIUPE 17/2018".

É mantido a integralidade do documento, principalmente em relação à validade e à concordância e coerência com as normas publicadas na época.

**George Eduardo Maeda**

Assessor da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

De acordo,

**Denise Guarieiro e Carvalho**

Diretora



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 13/01/2021, às 17:23, 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 13/01/2021, às 17:23, 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 13/01/2021, às 17:30, 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 13/01/2021, às 17:32,  
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=53953513)  
[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=53953513)  
verificador= **53953513** código CRC= **DAE02E69**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

00390-00002150/2018-21

Doc. SEI/GDF 53953513



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

### SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

#### Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 01/2018 -  
SEGETH/COINST/DIRUR

Brasília-DF, 16 de abril de  
2018

#### DIUPE 01/2018 - Área de Oferta Habitacional A36 - QNR 06 na Região Administrativa de Ceilândia

Processo SEI	00390-00002150/2018-21
Diretrizes Urbanísticas Gerais	DIUR 05/2018 - Região Noroeste de Ceilândia
Interessado	Companhia de desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF)
Elaboração	Bruna da Cunha Kronenberger - Assessora de Diretrizes Urbanísticas (SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR)
Coordenação Técnica	Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora de Diretrizes Urbanísticas (SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR) Moema Pereira Rocha de Sá - Coordenadora de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (SEGETH/SUGEST/COINST)
Supervisão	Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana (SEGETH/SUGEST)

#### 1. Disposições Iniciais

**1.1.** Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE), em atendimento às determinações da Lei Federal n.º 6.766/79 e da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, aplicam-se ao parcelamento do solo com fins urbanos da Área de Oferta Habitacional A36 – QNR 06, com área de aproximadamente 28,59 hectares (ha), localizada na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX;

**1.2.** A área objeto desta DIUPE está integralmente inserida na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas Gerais (DIUR) emitidas para a Região Noroeste de Ceilândia – DIUR 05/2018. Esta DIUPE apenas complementa a DIUR com Diretrizes Urbanísticas Específicas para sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada;

**1.3.** A localização da Área de Oferta Habitacional A36 e a poligonal da DIUR 05/2018 estão disponíveis no **Anexo I**.

#### 2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

**2.1.** Conforme **Anexo II**, a gleba a ser parcelada está localizada na **Zona A**, definida pela **DIUR 05/2018**, aprovada pela Portaria n.º 74, de 11 de junho de 2018, e que contempla os parâmetros de uso e ocupação para a gleba em questão;

**2.2.** O projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, caracterizada pela diversificação de funções (Setores de Materiais de Construção e de Indústria, a leste e a sul, respectivamente, e o Setor R, predominantemente residencial unifamiliar, com usos comerciais e mistos, com lotes de pequenas dimensões), a fim de promover a integração do tecido urbano, criando áreas com vitalidade e segurança;

**2.3.** Devem ser proibidos fachadas cegas e muros cegos voltados para o logradouro público;

**2.4.** Devem ser evitados fundos de lotes voltados para o logradouro público, a fim de garantir o disposto no item **2.3**;

**2.5.** 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.

**2.6.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico n.º 03/2017** –

### **3. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade**

- 3.1.** As Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade estão apresentadas no **Anexo III**;
- 3.2.** Conforme **Anexo III**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário circundante por meio de três **Vias de Circulação**;
- 3.3.** A **Via de Circulação** visa à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido;
- 3.4.** O traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;
- 3.5.** As vias indicadas nesta DIUPE devem garantir o uso público, sendo proibida a obstrução por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 3.6.** O projeto do parcelamento deve prever o afastamento necessário para fins de implantação da caixa das vias;
- 3.7.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 3.8.** O projeto urbanístico deve considerar, caso existam, os projetos aprovados para as glebas vizinhas ou pedidos de parcelamento do solo protocolados na Central de Aprovação de Projetos (CAP) desta Secretaria. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de Sistema Viário e de Circulação, mantendo a concordância do traçado viário;
- 3.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017 (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>), e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT**, disponível para download no site desta Secretaria ([www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf](http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf));
- 3.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**, disponível para download no site desta Secretaria;

### **4. Diretrizes de Densidade Populacional**

- 4.1.** Conforme o Anexo II, Tabela 2D, do PDOT, a Área de Oferta Habitacional A36 possui densidade média: de 50 a 150 habitantes por hectare (hab/ha);
- 4.2.** Para fins de cálculo do total de unidades previstas para a gleba, foram considerados 3,28 habitantes por domicílio, de acordo com a Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios (CODEPLAN, 2015) para o Distrito Federal, conforme **Anexo IV**;

### **5. Diretrizes de Áreas Públicas**

- 5.1.** Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos no **Anexo V**;
- 5.2.** Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;
- 5.3.** As áreas públicas devem ser integradas ao tecido urbano por meio de vias, calçadas e ciclovias/ciclofaixas, favorecendo o acesso da população;
- 5.4.** Os ELUPs devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação da população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população, 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 e para a segurança com pessoas circulando e atividades acontecendo ao longo do dia e da semana;
- 5.6.** A localização, a distribuição e a dimensão dos ELUPs devem ter como parâmetros a escala humana, ou seja, deve ser considerada a capacidade de deslocamento das pessoas através da

mobilidade ativa, além da proximidade de pontos de embarque e desembarque do transporte público.

**5.7.** Os EPCs e ELUPs não podem ficar localizados no interior de condomínios urbanísticos, impedindo o uso e o domínio público, não sendo, nesses casos, computados como áreas públicas;

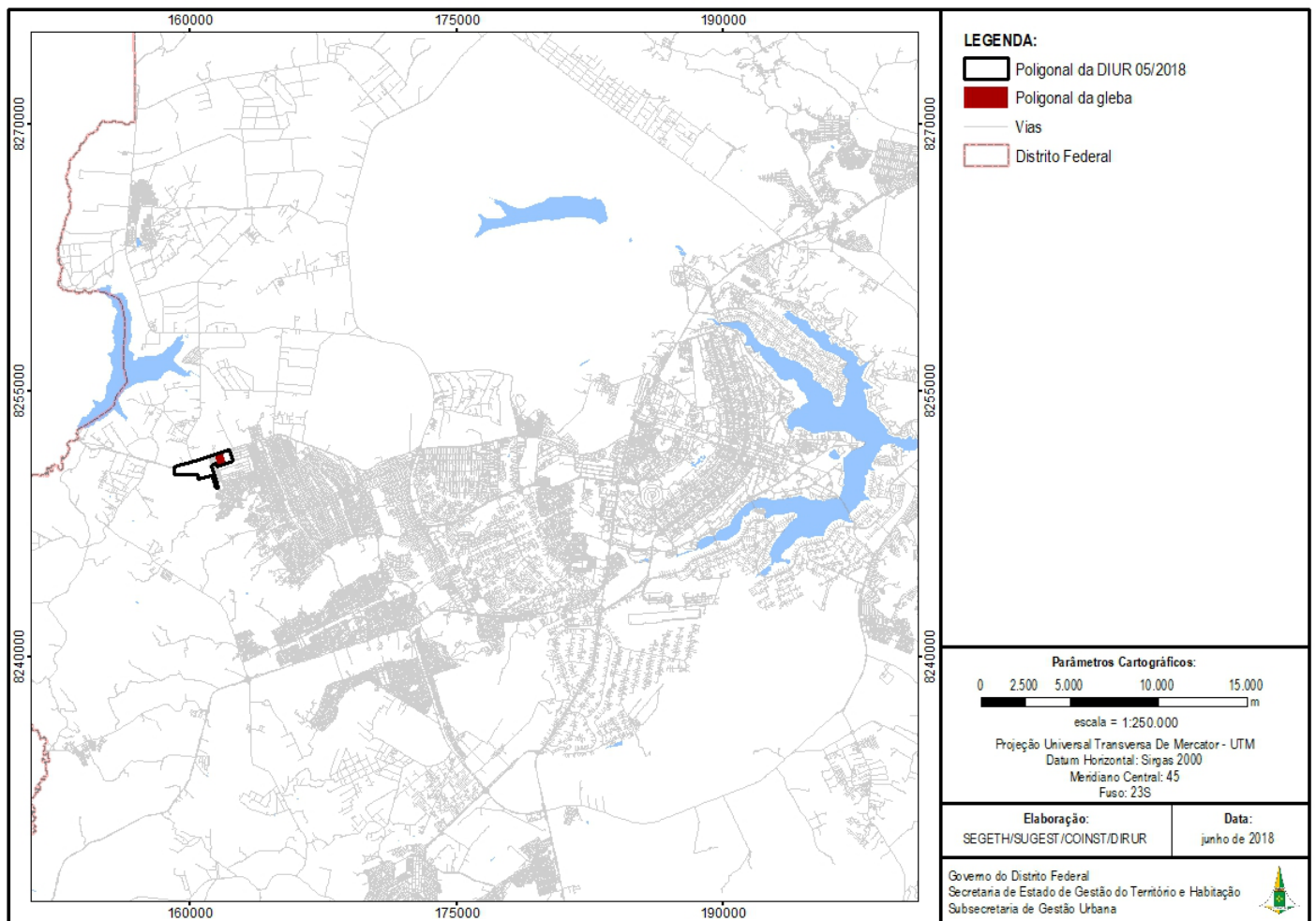
**5.8.** O percentual de EPU, assim como a sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, pode ser alterado após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

## 6. Considerações Finais

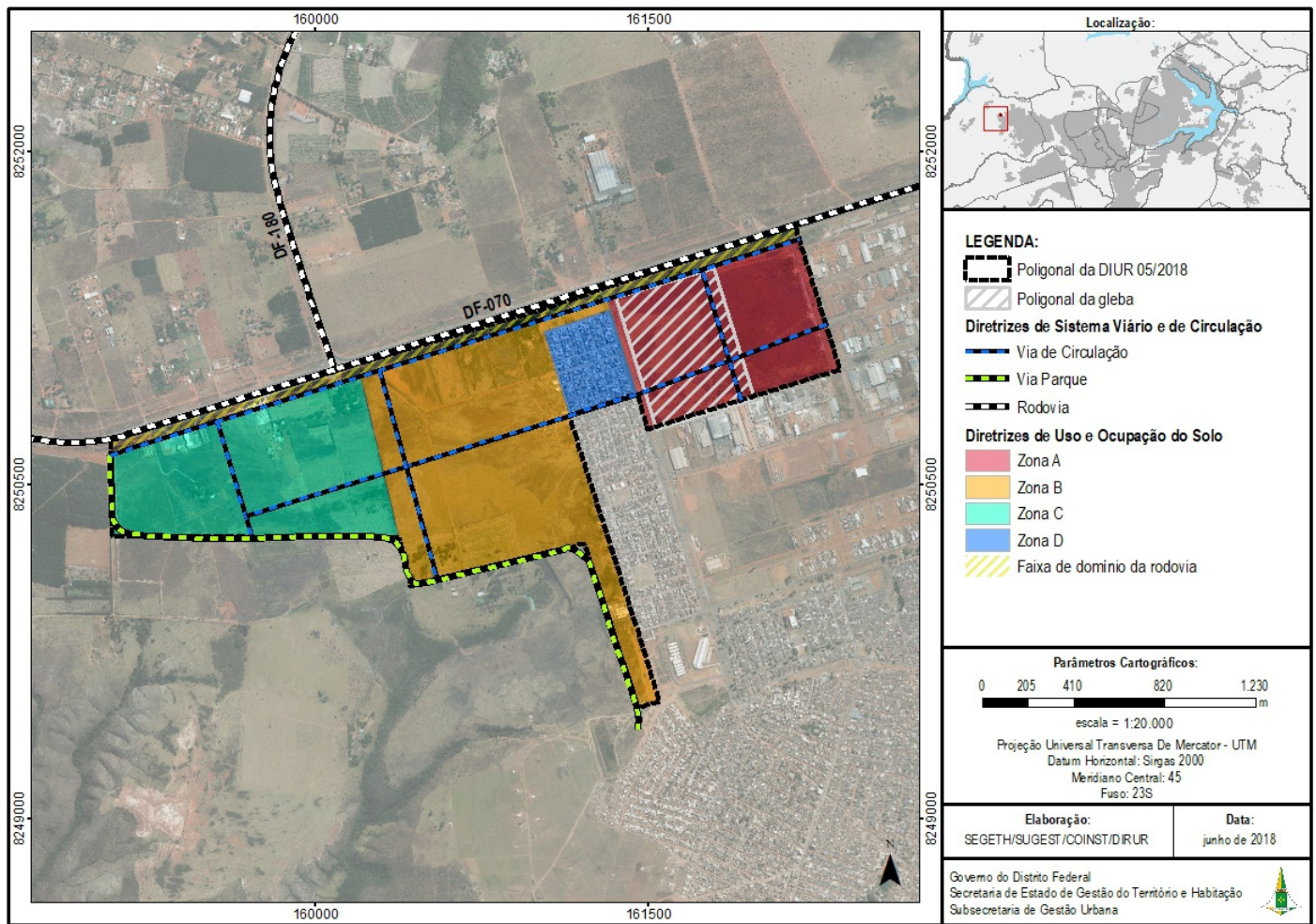
**6.1.** No caso de o interessado incorporar o condomínio urbanístico no parcelamento, será necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

**6.2.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 05/2018 e respectivos aditivos, caso existam.

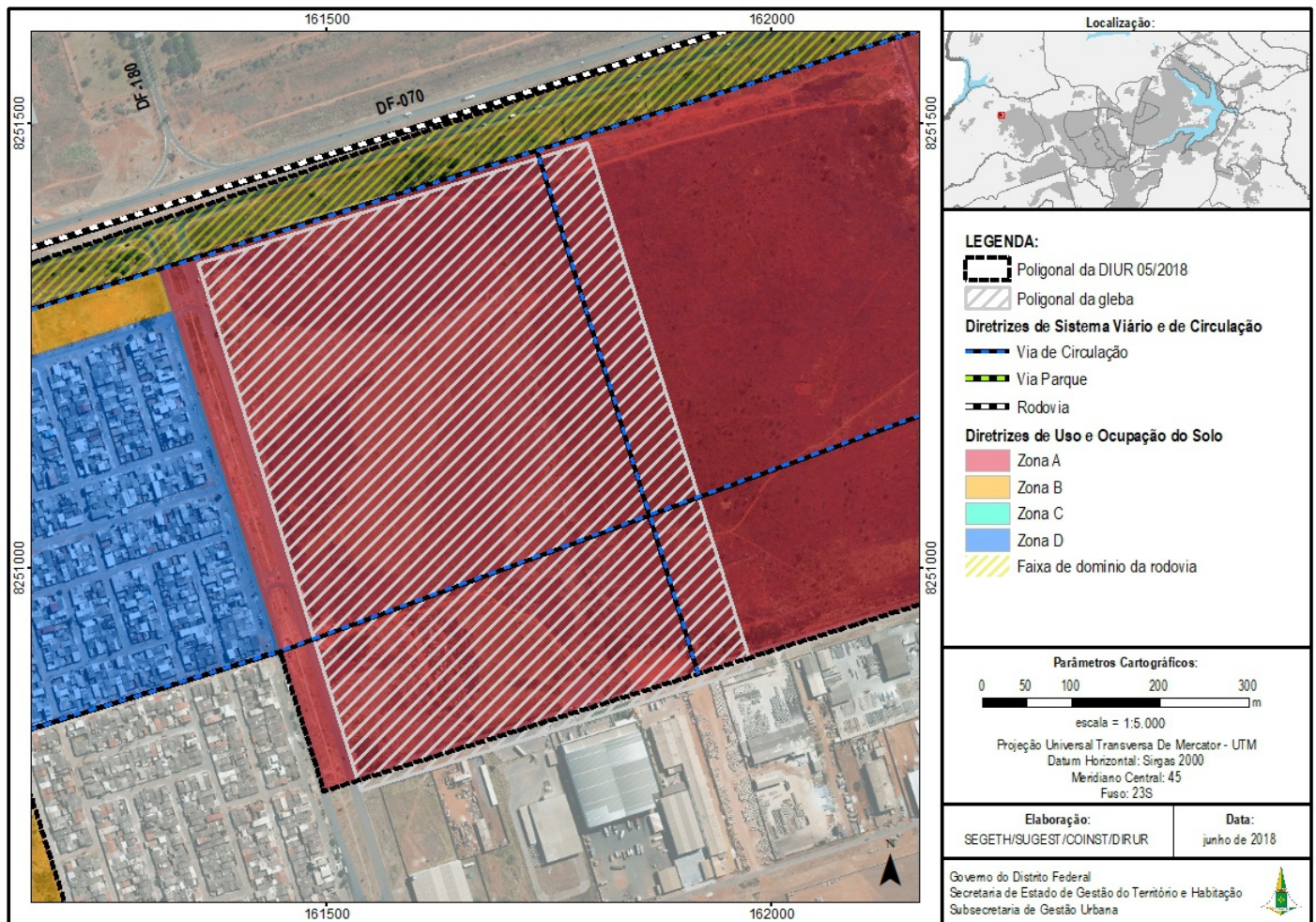
### ANEXO I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 05/2018 e da Área de Oferta Habitacional A36.



### ANEXO II Mapa de Zoneamento e de Sistema Viário da DIUR 05/2018 e indicação da Área de Oferta Habitacional A36.



**ANEXO III** Mapa de Zoneamento e de Sistema Viário da DIUR 05/2018 e indicação da Área de Oferta Habitacional A36.



**ANEXO IV. Tabela de População e Unidades Habitacionais da Área de Oferta Habitacional A36.**

Densidade	Área	População		Unidades Habitacionais	
		Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	28,59 ha	1.429	4.288	435	1.307

**ANEXO V. Tabela de Percentuais Mínimos de Áreas Públicas da Área de Oferta Habitacional A36.**

Área Pública	Percentual Mínimo	Área Mínima
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%	14.295,0 m <sup>2</sup>
Equipamento Público Urbano (EPU)	-	-
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	3%	8.577,0 m <sup>2</sup>

\* O percentual mínimo de área pública total da gleba a ser parcelada deve ser de 15%.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNA DA CUNHA KRONENBERGER - Matr.0270932-5, Assessor(a)**, em 28/06/2018, às 15:40, 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 28/06/2018, às 15:45, 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 **MOEMA PEREIRA ROCHA DE SA - Matr. 2723263, Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle**, em 29/06/2018, às 10:21, 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 **CLAUDIA VARIZO CAVALCANTE - Matr.0104882-1, Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 29/06/2018, às 12:15, 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?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=7054859)  
verificador= **7054859** código CRC= **0A5458A4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 6º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4114

00390-00002150/2018-21

Doc. SEI/GDF 7054859