

**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 29/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 07 de agosto de
2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 29/2020

Processo SEI: 00390-00004962/2020-25
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 - Região Sul/Sudoeste (DF140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor 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: Paulo Henrique Beltrão de Andrade Lima
Endereço: Gleba objeto da matrícula nº 12.201 (2º CRI) com área de 02ha 50a 84ca, localizada na Rodovia DF-140, km 08, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII

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**, e sua atualização, **Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

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;

1.3. Esta DIUPE 29/2020 substitui a DIUPE 03/2015, emitida para a mesma gleba e que perdeu o seu prazo de validade em face dos regramentos constantes no parágrafo único do art. 7º da **Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979**.

1.3.1. A DIUR 07/2013 foi substituída pela DIUR 07/2018, com alterações que contam no seu Apêndice e remetem às atualizações na legislação relativa ao sistema viário e ambiental, como apresentado na

introdução, página 1 de 58, da DIUR 07/2018.

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

1.4.1. 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;

1.4.2. 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.

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

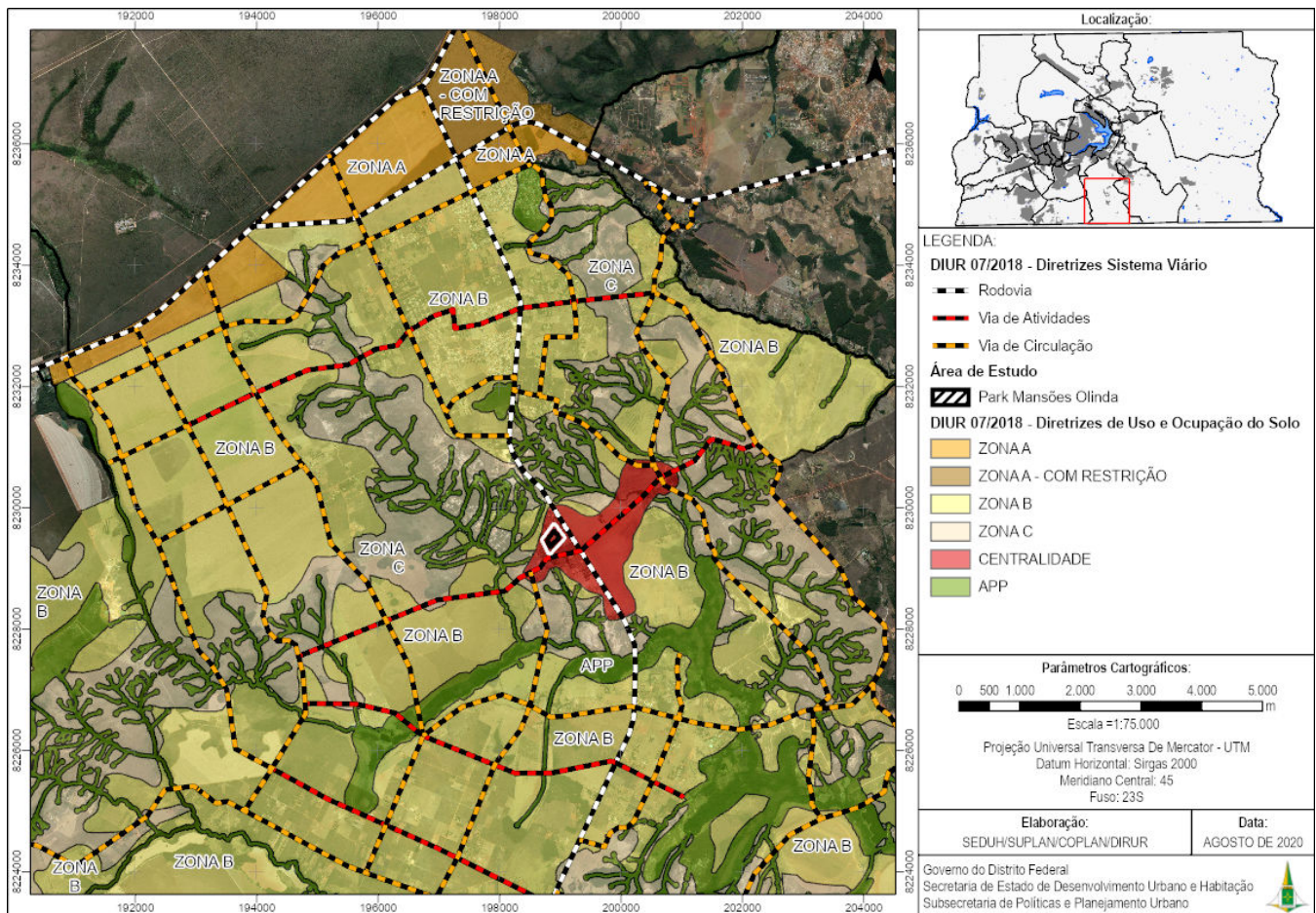


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR 07/2018.

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

1.6.1. 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 1.6 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. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está completamente inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5 que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE definidas na Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, e devem estar conforme o arts. 11 e 12 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente.

2.2. 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**.

2.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 15 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.4. , O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 20 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.4.1. 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.

2.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **1. Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto; 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio; 3. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo; 4. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 2); 5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo.**

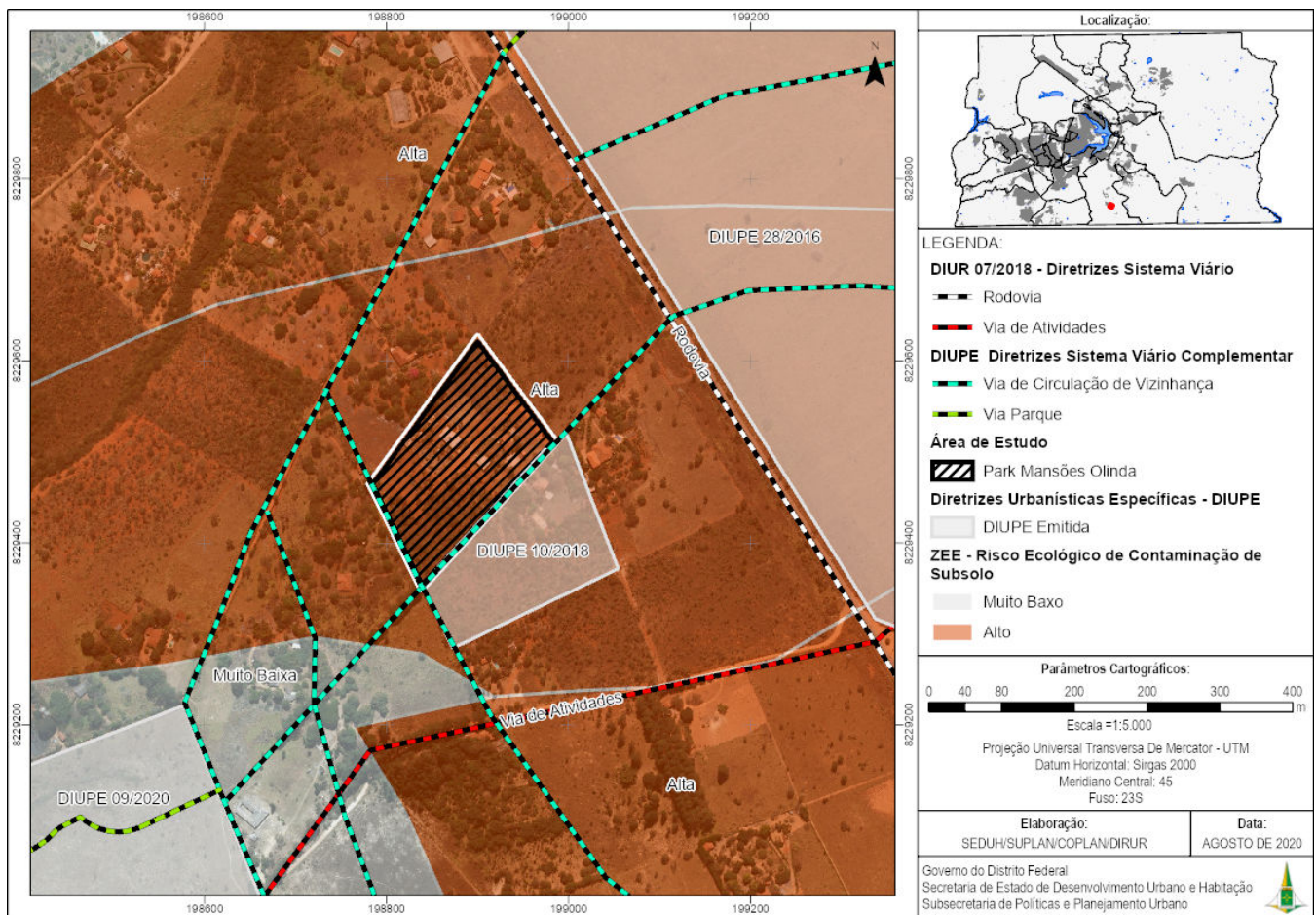


Figura 2: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

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

2.5.1.1. 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.

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

2.6. A gleba está completamente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS, que compõe o zoneamento da **Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA do Planalto Central**.

2.7. O plano de ocupação deve seguir as orientações determinadas para a zona em **ZUS urbana** na página 23 do Plano de Manejo da APA do Planalto Central – Encarte 3 do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, com fundamentação no **Decreto de 10 de janeiro de 2002**, cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências, e **Portaria 295, de 23 de abril de 2018**, revisão do plano de manejo.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A gleba apresenta em seus limites as **Vias de Circulação de Vizinhança (Figura 3)**, para fins de compatibilização e continuidade dos planos de ocupação, mantém-se o conceito adotado na DIUPE anteriormente elaborada para a mesma gleba.

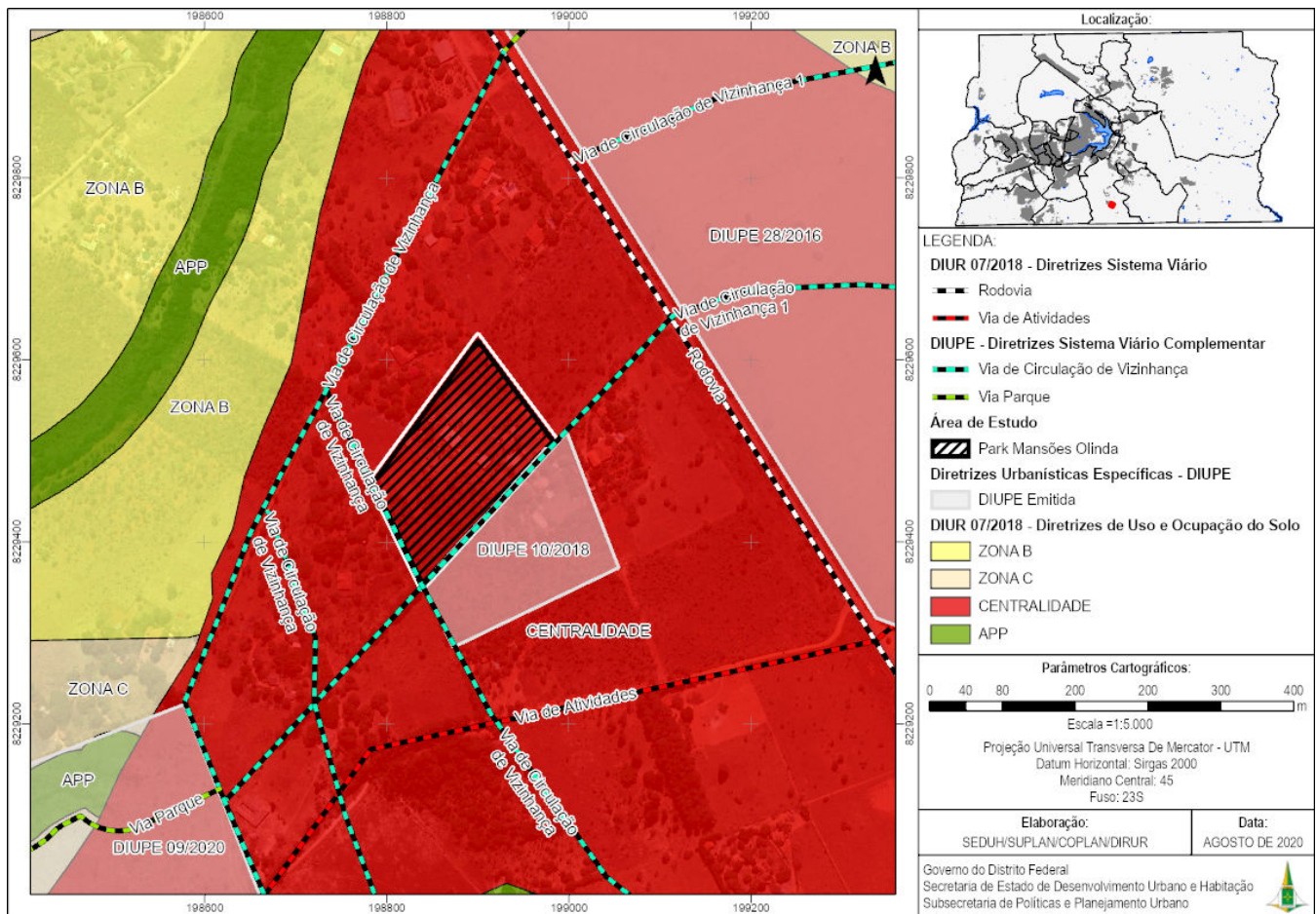


Figura 3: Localização da gleba em relação às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018 e às Diretrizes de Sistema Viário Complementar.

3.1.1. A **Via de Circulação de Vizinhança** deve funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR-07/2018. No caso deste parcelamento, essas vias conectam-se com a DF-140.

3.2. 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;

3.3. As vias que compõem as Diretrizes de Sistema Viário da DIUR 07/2018 e as Diretrizes de Sistema Viário Complementar das DIUPES do entorno são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

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

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

3.6. 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;

3.7. O projeto de parcelamento do solo deve compatibilizar o sistema viário com os da DIUPE 10/2018, emitida para área contígua à gleba objeto deste documento;

3.8. 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;

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

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

3.10.1. 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;

3.10.2. 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 **3.8** e **3.9**;

3.11. 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;

3.12. 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;

3.13. 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.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. Apresentado na **Figura 2**, a gleba está completamente inserida na zona de Centralidade da DIUR 07/2018, com o objetivo de constituir o centro urbano;

4.2. Usos permitidos da gleba compatibilizada conforme a LUOS e definidas na DIUR 07/2018: **CSIIR 3, CSII 3, CSIIInd 2, CSIIIndR, Inst, Inst EP**;

4.3. Os parâmetros de Uso e Ocupação do solo desta DIUPE estão definidos na **Tabela 1**.

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do solo desta DIUPE.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico*	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Centralidade	CSII 1	1	4	15	55,5
	CSII 2*				
	CSIIIndR				

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico*	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
	CSIIR 1				
	CSIIR 2*				
	CSIIR 1 NO				
	CSIIR 2 NO*				
	Inst	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
Inst EP					

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

4.4. 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;

4.4.1. 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.

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

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

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

4.7.1. 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.

4.8. 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.

5. Diretrizes de Áreas Públicas

5.1. Da área parcelável 15% deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da **Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009**.

5.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 2**;

Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*	QUANTIDADE DE LOTES
Equipamento Público Comunitário (EPC)	7,5%	1
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	7,5%	-
Equipamento Público Urbano (EPU)	-	-
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.

5.3. 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;

5.4. 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;

5.5. 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;

5.6. 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;

5.7. 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;

5.8. Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros.

6. Diretrizes de densidade populacional

6.1. A gleba está completamente inserida na **Zona de Densidade Baixa (Figura 1)**, entretanto foi prevista o balanço de densidade na DIUR 07/2018 conforme parágrafo único do art. 39 do PDOT.

“Parágrafo único. 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.”

6.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais são descritos na tabela a seguir (**Tabela 3**).

Tabela 3: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Área da gleba	Faixa de densidade	População máxima	Nº máximo de unidades habitacionais ¹
02ha 50a 84ca	200 hab. por ha	501 hab.	156 un.

Observações:

¹. Utilizou-se o valor de 3,2 moradores por unidade habitacional, com base na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – PDAD, 2018.

6.3. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

7. Disposições Finais

7.1. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;

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 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;

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 - CONPLAN;

7.6. 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;

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. Conforme a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, as controvérsias, os conflitos ou as dúvidas quanto à aplicabilidade da DIUPE, e os casos não previstos na Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, deverão ser submetidos ao Comitê Intersectorial Urbanístico, instituído pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, no âmbito da SEDUH”.

[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_Revisao_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 07/08/2020, às 16:56, 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 10/08/2020, às 10:30, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 10/08/2020, às 10:41, 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 10/08/2020, às 15:13, 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= **44955471** código CRC= **5E5D22AE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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