

**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 30/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 07 de agosto de
2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 30/2020

Processo SEI: 00390-00004968/2020-01
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Colaboração: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora 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: TERRACAP
Endereço: Poligonal 1 de 8,50 ha e poligonal 2 de 9,33 ha no Setor de Habitações Individuais Sul QI "6" (atual QI- 17) conjuntos 17, 18, 19 e 20, Lago Sul — RA XVI.

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 N° 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 N° 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização, **Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. A DIUPE, de acordo com **Portaria N° 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 N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e do art. 43 da, **Lei Complementar N° 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 N° 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 **Aspectos Ambientais, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas e Densidade Populacional**;

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 das poligonais encontra-se representada na **Figura 1**;

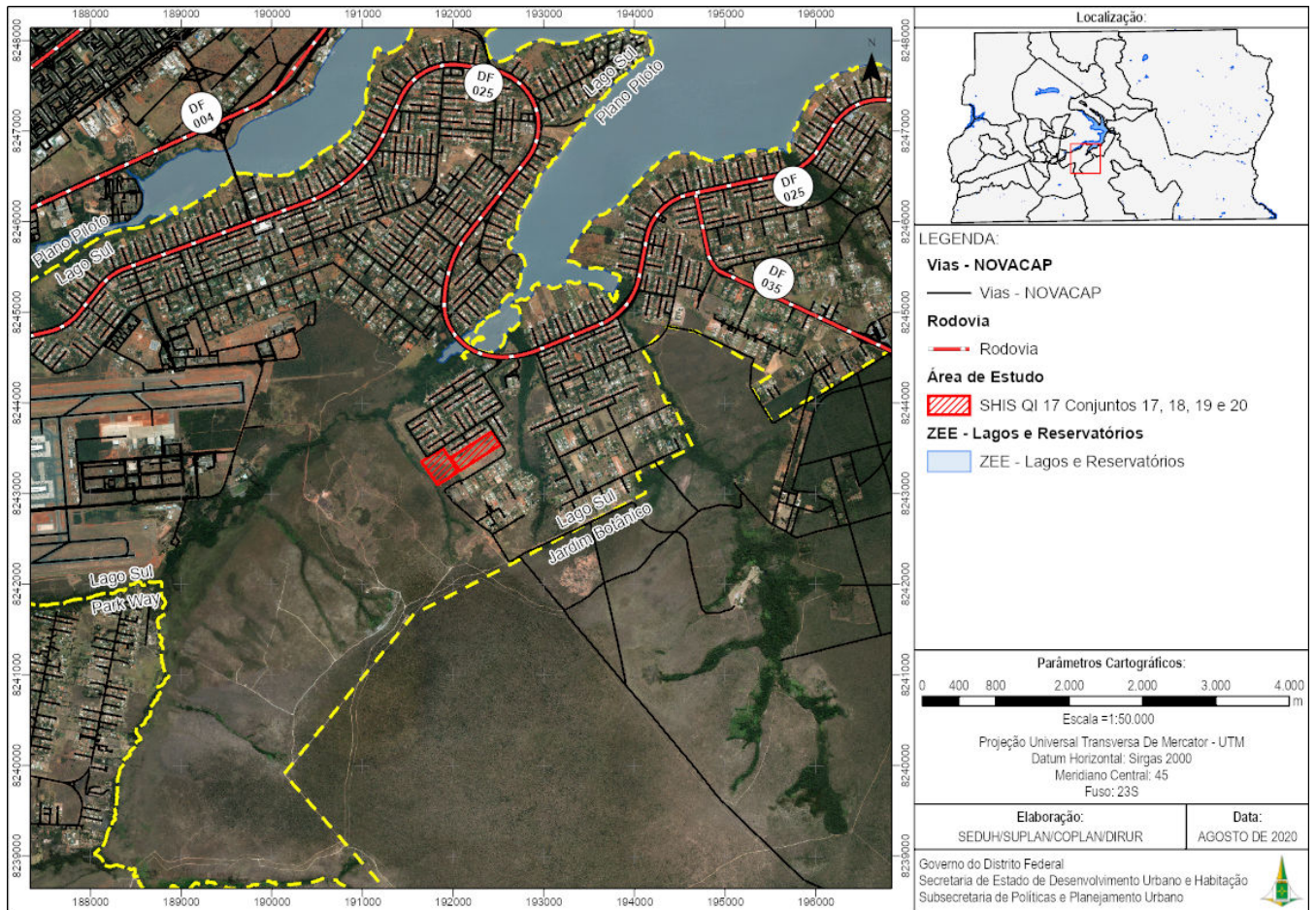


Figura 1: Localização das poligonais no DF.

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[1].

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. As poligonais 1 e 2 estão inseridas Zona Urbana de Uso Controlado 1 (**Figura 2**), que compõe a Macrozona Urbana, e a Macrozona de Proteção Integral se sobrepõe parcialmente sobre a Poligonal 1.

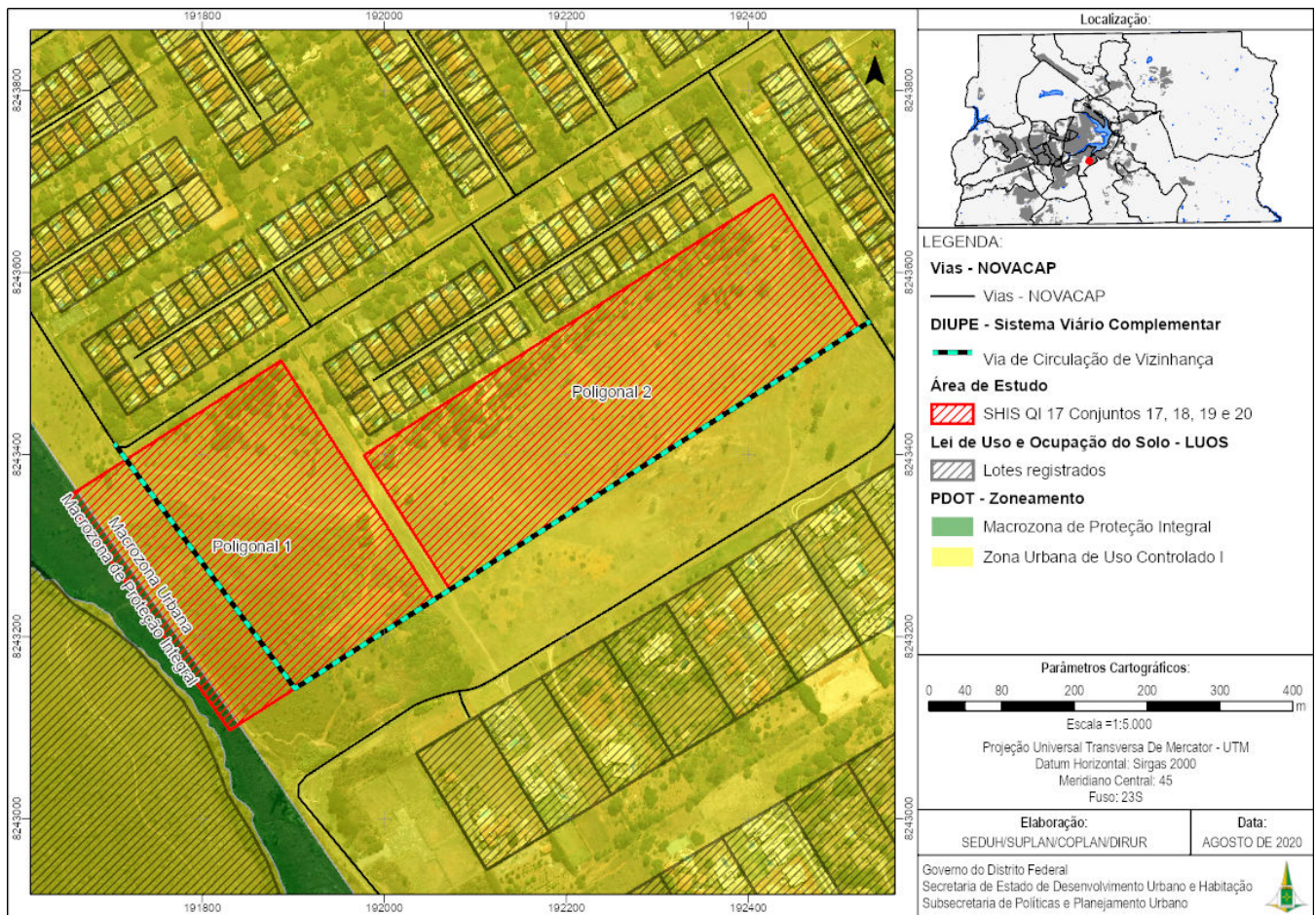


Figura 2: Localização das poligonais em relação ao Subzoneamento do PDOT-DF e às Diretrizes de Sistema Viário Complementar desta DIUPE.

3. Aspectos Ambientais

3.1. As poligonais estão completamente inseridas na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4 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.

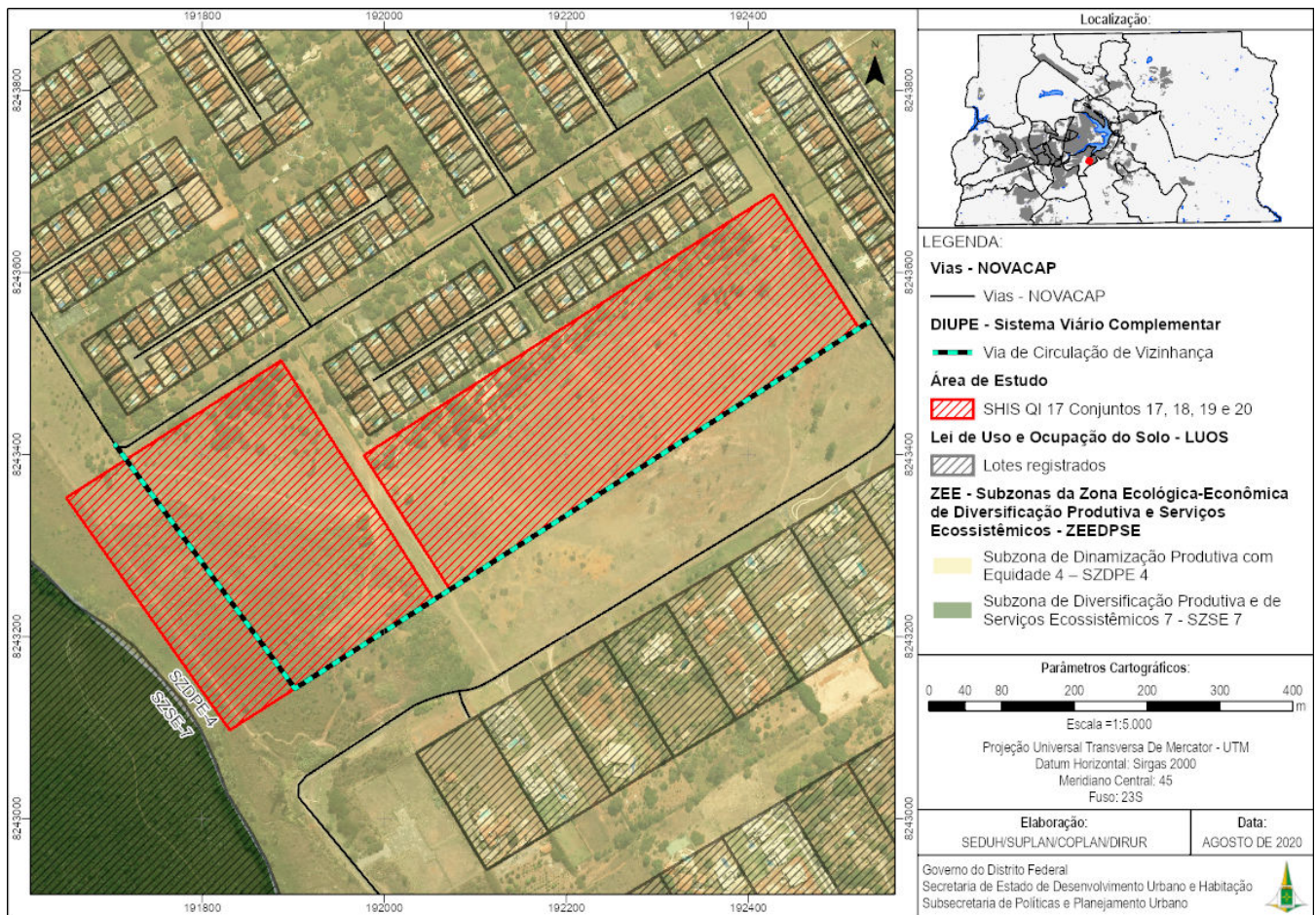


Figura 3: Localização das poligonais em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

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 as poligonais estão inseridas, 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 4 – SZDPE 4**, onde as poligonais estão inseridas, conforme o art. 27 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. As poligonais estão relacionadas com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **1. Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 Risco Ecológico Alto ou Muito Alto (Figura 4); 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo (Figura 5); 3. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto (Figura 6); 4. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo (Figura 7); 5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Médio e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 8).**

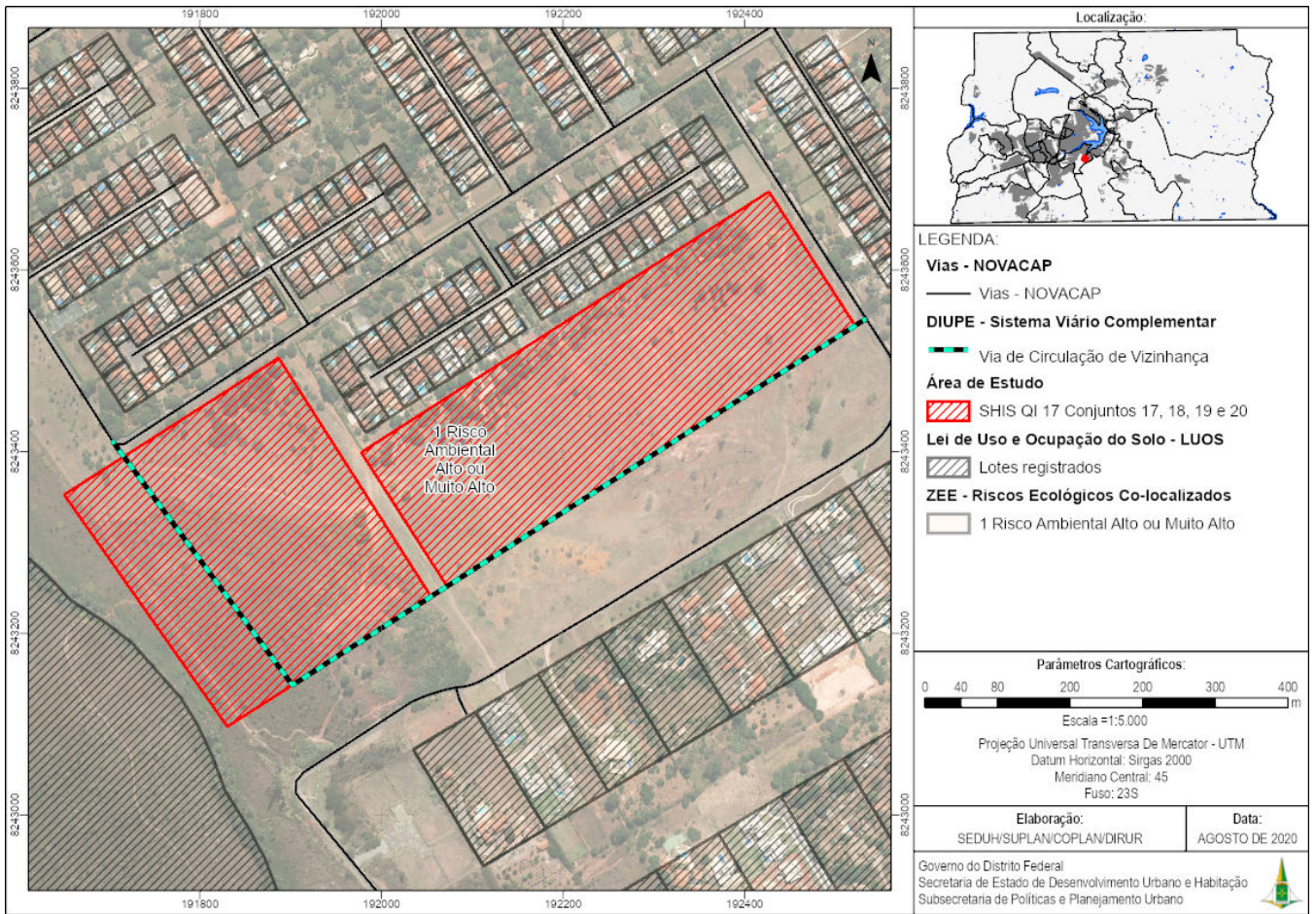


Figura 4: Localização das poligonais em relação aos riscos ecológicos colocalizados do ZEE-DF.

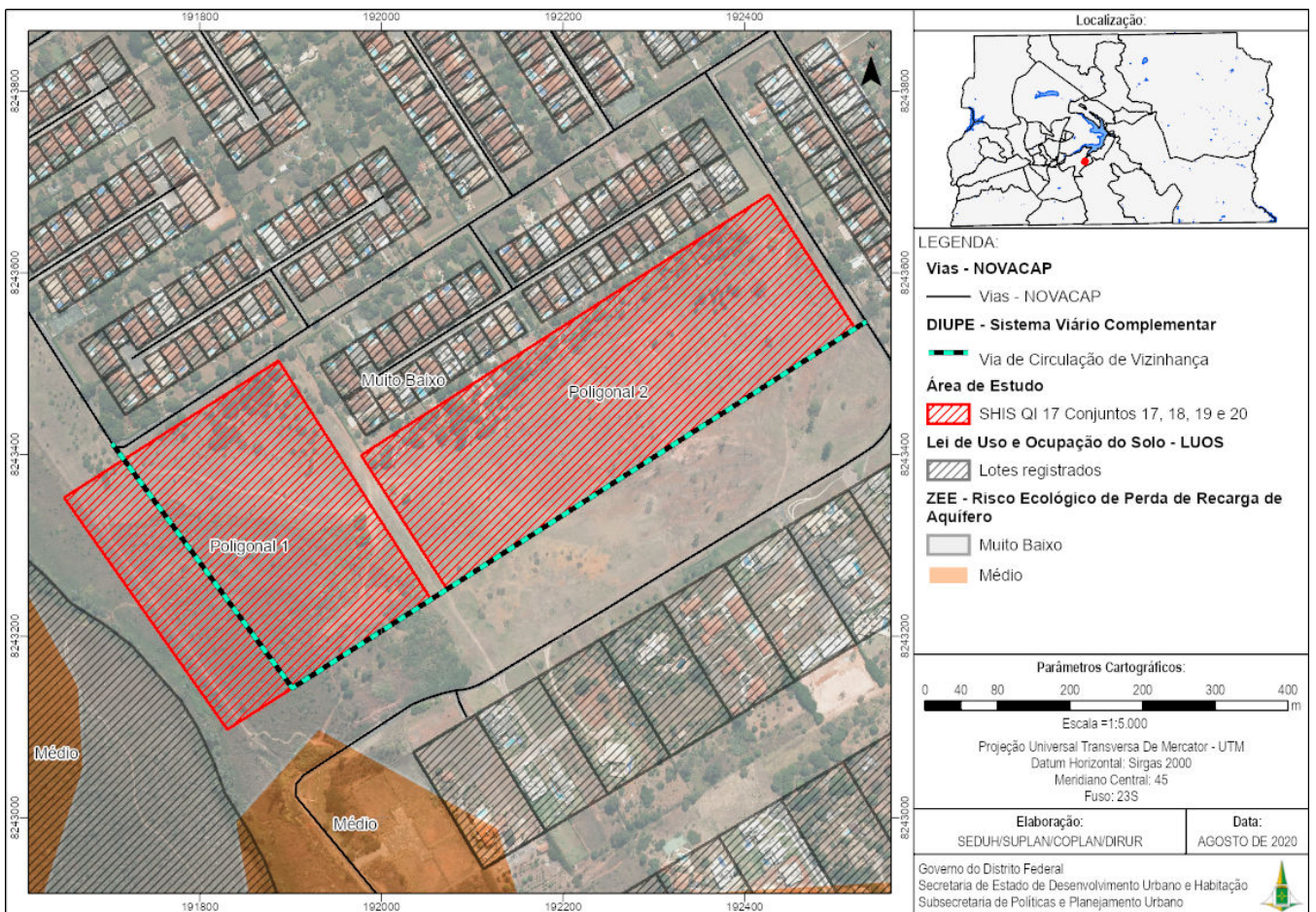


Figura 5: Localização das poligonais em relação aos riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

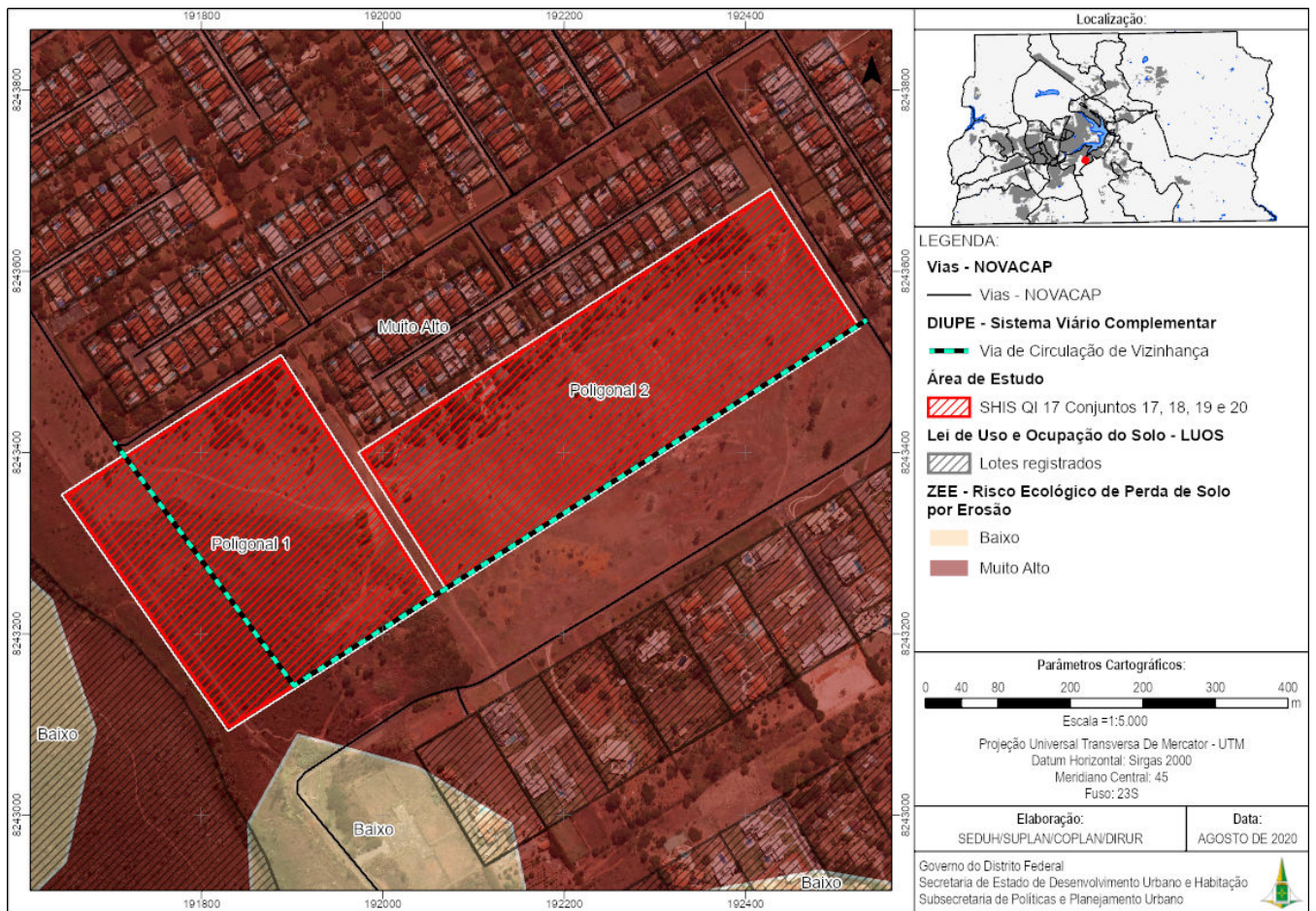


Figura 6: Localização das poligonais em relação aos riscos ecológicos de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

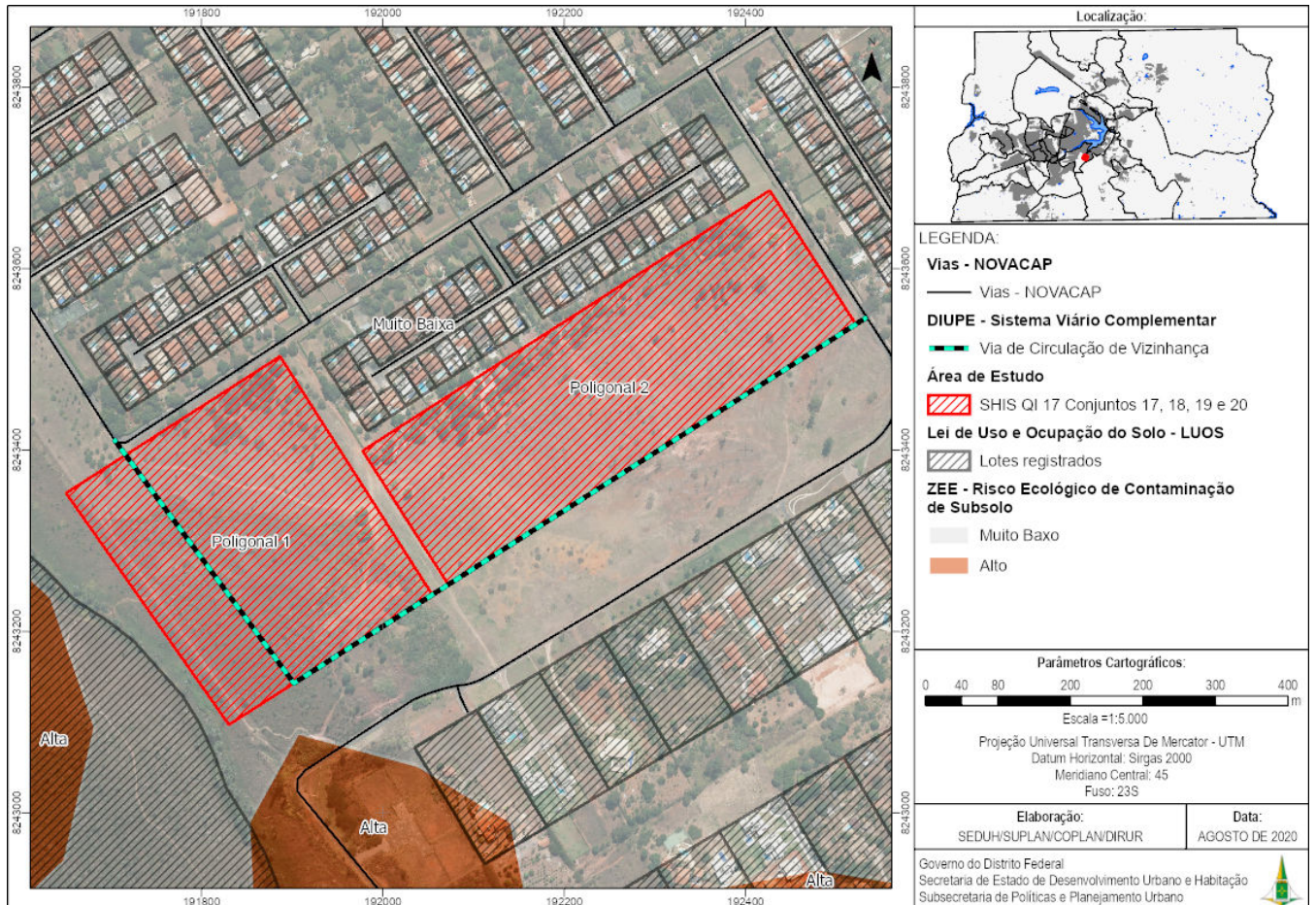


Figura 7: Localização das poligonais em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

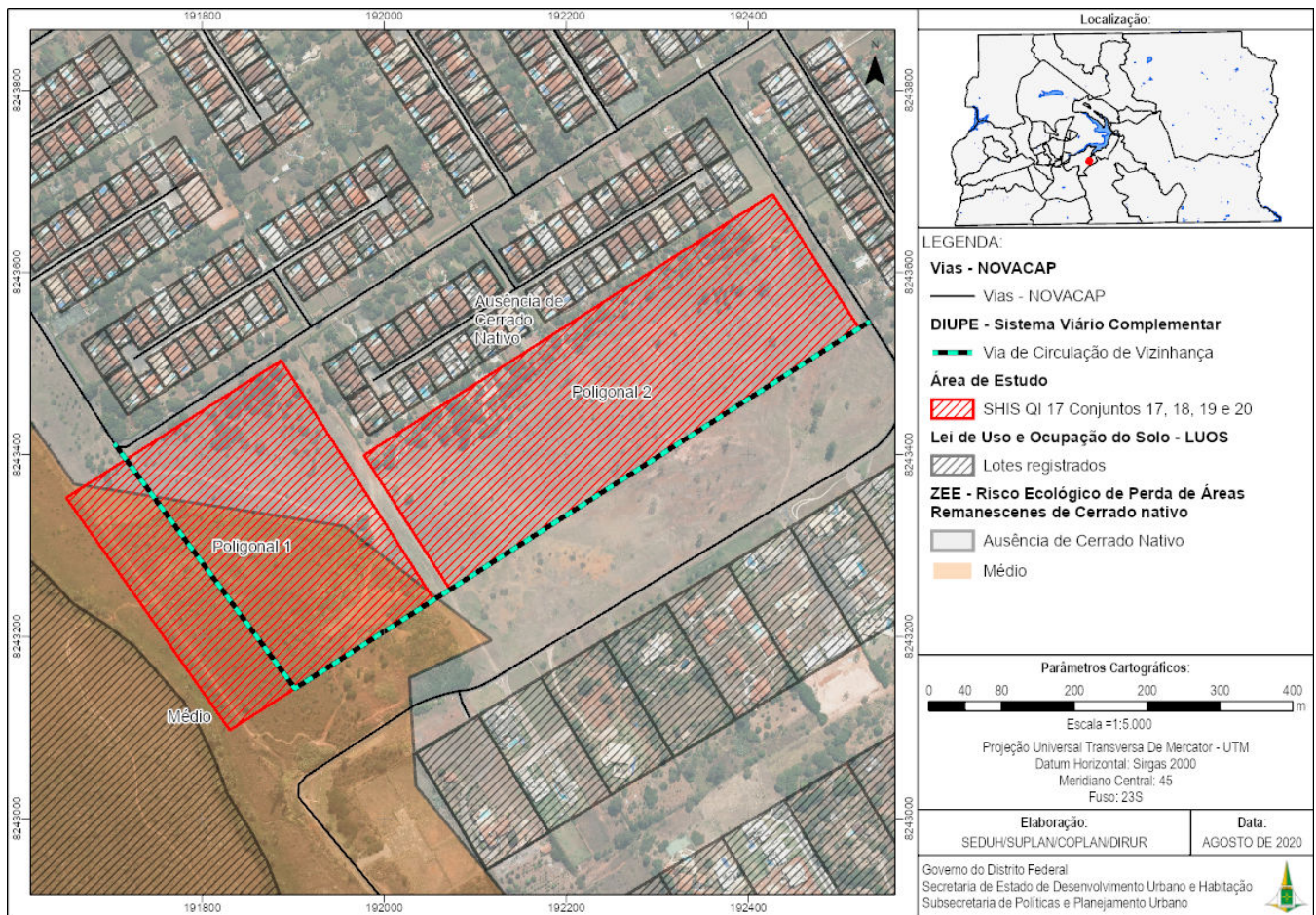


Figura 8: Localização das poligonais em relação aos riscos ecológicos de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

3.5.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto** recomenda-se:

3.5.1.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.5.1.2. 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;

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

3.6. A Poligonal 1 está parcialmente inserida na Zona de Vida Silvestre da APA das Bacias Gama e Cabeça de Veado (**Figura 9**), conforme o **Decreto n.º 9.417 de 21 de abril de 1986**, que cria a Área de Proteção Ambiental das bacias do GAMA e CABEÇA DE VEADO, e dá outras providências.

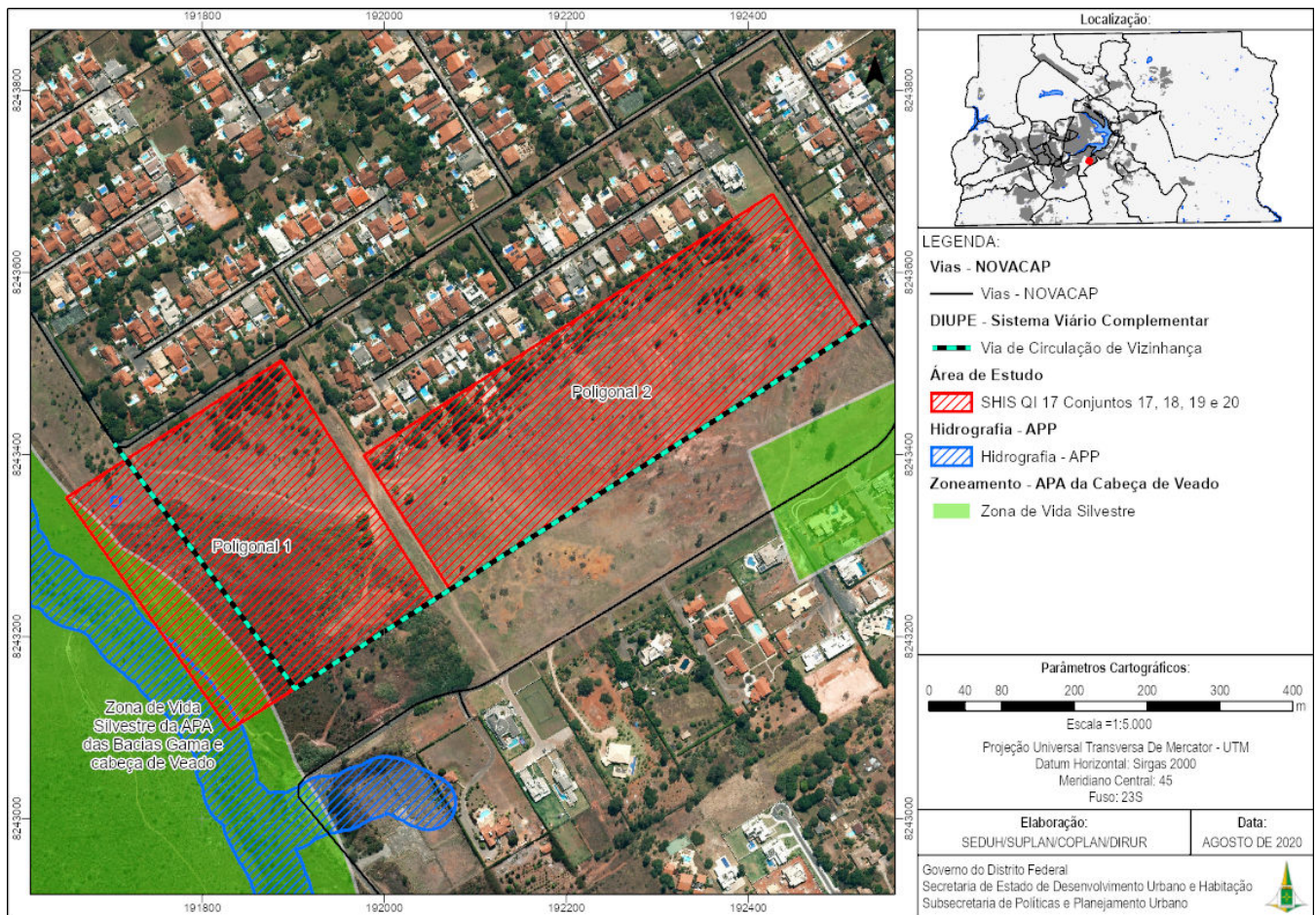


Figura 9: Localização das poligonais em relação às Áreas de Preservação Ambiental das bacias do GAMA e CABEÇA DE VEADO.

3.7. O plano de ocupação deve estar de acordo com os arts. 2, 12 e 13 do **Decreto n.º 9.417 de 21 de abril de 1986**, que trata dos objetivos da APA, do zoneamento da APA e objetivos do zoneamento, respectivamente.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

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

4.2. O traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.3. 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;

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

4.5. O sistema viário deve seguir o disposto **Decreto n.º 38.047/2017**[2], e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT**[3];

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

4.7. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

4.8. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, devem observar as seguintes orientações:

4.8.1. As **Vias de Circulação de Vizinhança** devem conferir conectividade entre as vias existentes;

- 4.8.2.** O projeto urbanístico deve observar o potencial integrador das Vias de Circulação, traçando um sistema viário complementar com vias que se conectem a elas, garantindo a permeabilidade do tecido e contribuindo para a integração da Via de Circulação as demais vias;
- 4.9.** O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;
- 4.10.** O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;
- 4.11.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- 4.12.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047/ 2017**[2];
- 4.13.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 4.14.** Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 4.15.** Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 4.16.** Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto Nº 38.047/2017**[2], a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.
- 4.17.** 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;

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

- 5.1.** As poligonais estão totalmente inseridas na Zona Urbana de Uso Controlado I – ZUUC I (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e observar os arts. 59, 60, 68 e 69 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 urbana de uso controlado I;
- 5.2.** Esta DIUPE foi elaborada considerando o Despacho SEDUH/SUDEC 40644721, que motiva a elaboração desta normativa, e, portanto, incorpora aos usos permitidos para as poligonais o uso residencial, conforme o Despacho supracitado;
- 5.3.** A alteração dos usos das poligonais desta DIUPE está condicionada à elaboração ao projeto urbanístico;
- 5.4.** Usos permitidos das poligonais conforme a LUOS: **RE 1, RO 1, CSII 1, Inst e Inst EP.**

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação desta DIUPE.

USO	Faixa de área (m ²)	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa máxima de ocupação (%)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
RE 1	500 < a	1,4	1,4	9,5	70	10

RO 1	≤ 4000					
CSII 1	150 < a ≤ 750	3,00	3,00	12,5	100	-
	2500 < a ≤ 3500	2,00	2,00	12,5	100	-
	3500 < a ≤ 15000	0,84	0,84	8,5	60	20
Inst Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.					

Observação:

- Os parâmetros 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**, foram considerados conforme Anexo III - parâmetros de uso e ocupação do solo do Lago Sul, a fim de garantir a padronização da ocupação.
- Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes.

5.5. 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 (**Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**);

5.5.1. 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.

5.6. 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;

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

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

5.9. 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;

5.10. 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.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. 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**.

6.2. 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*
----------------	--------------------

Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

* 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 integrados 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 nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros.

7. Diretrizes de densidade populacional

7.1. As poligonais estão completamente inseridas na **Zona de Densidade – Baixa (Figura 10)**.

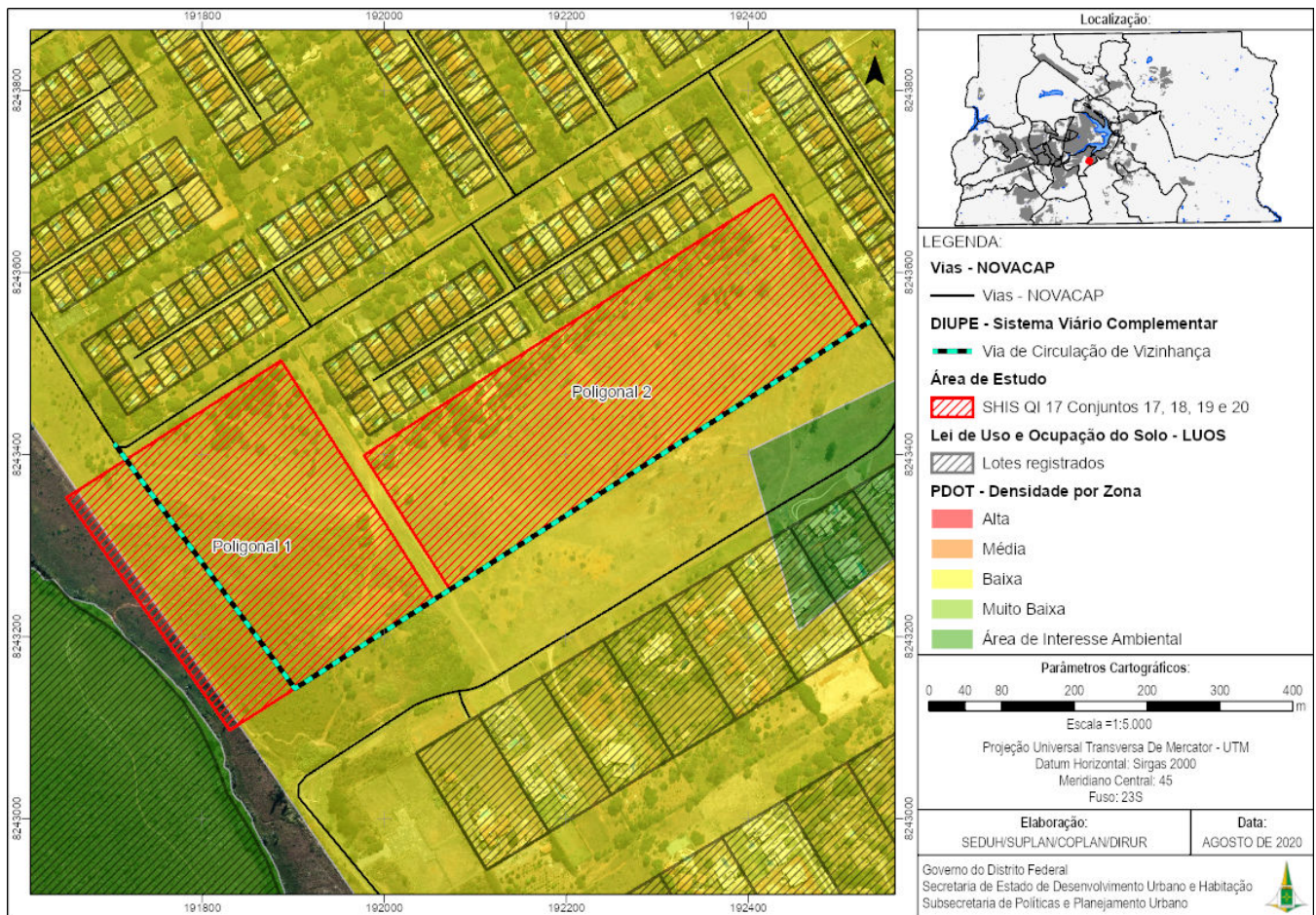


Figura 10: Localização das poligonais em relação às Zonas de Densidade do PDOT.

7.2. A área das poligonais, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita na tabela a seguir (**Tabela 3**).

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

Área	Área das poligonais	Faixa de densidade	População mínima	População máxima	Nº máximo de unidades habitacionais ¹
Poligonal 1	8,52 ha	15 a 50 hab./ha	127 hab.	426 hab.	133 un.
Poligonal 2	9,35 ha		140 hab.	467 hab.	145 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.

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

8. Disposições Finais

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

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. 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_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 07/08/2020, às 19:29, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
 verificador= **44962393** código CRC= **748548C4**.

00390-00004968/2020-01

Doc. SEI/GDF 44962393