



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 37/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de novembro
de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 37/2020

Processo SEI: 00390-00005742/2020-19
Elaboração: Yamila Khrisna O.do N. Cunha – Assessora 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: Tito Gomes Passarinho.
Endereço: Parcelamento urbano do solo da gleba objeto da matrícula nº 69.005 (3º CRI), na Quadra 18 da Vila Vicentina, com área de aproximadamente 2,8 ha, localizado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI.

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. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos denominado Qd 18 da Vila

Vicentina, localizado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI (Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019), com área de aproximadamente 2,8 ha, de acordo com o levantamento topográfico constante do PR 00390-00000495/2020-64;

1.4. 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;

1.4.1. 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 poligonal da DIUPE 37/2020 está disponível na **Figura 1;**

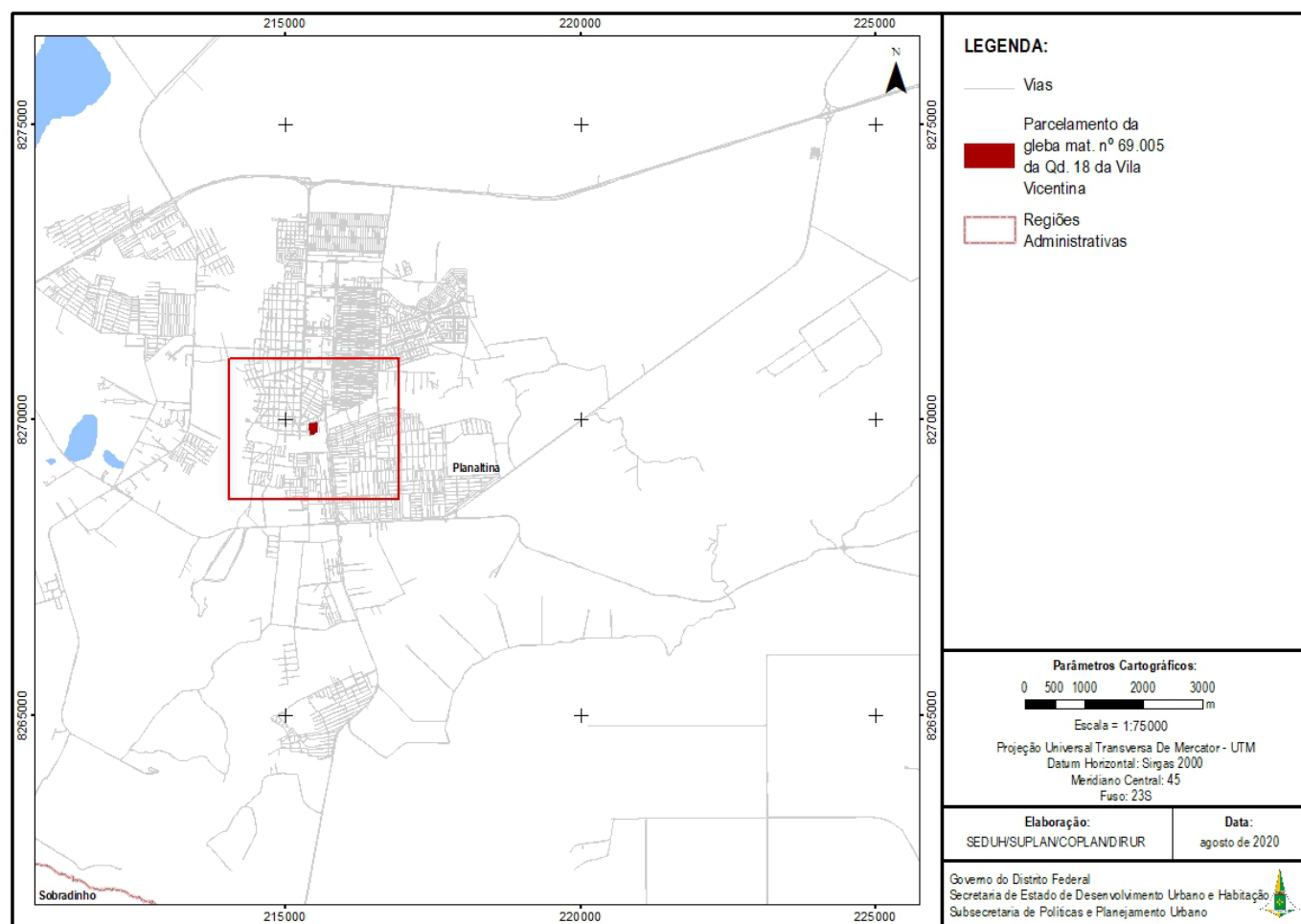


Figura 1.Localização da gleba da DIUPE 37/2020.

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

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. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A poligonal de parcelamento está inserida Zona Urbana de Consolidada (**Figura 2**), que compõe a Macrozona Urbana.

2.2. Para esta Zona são definidas diretrizes nos art. 72 e 73 do PDOT;

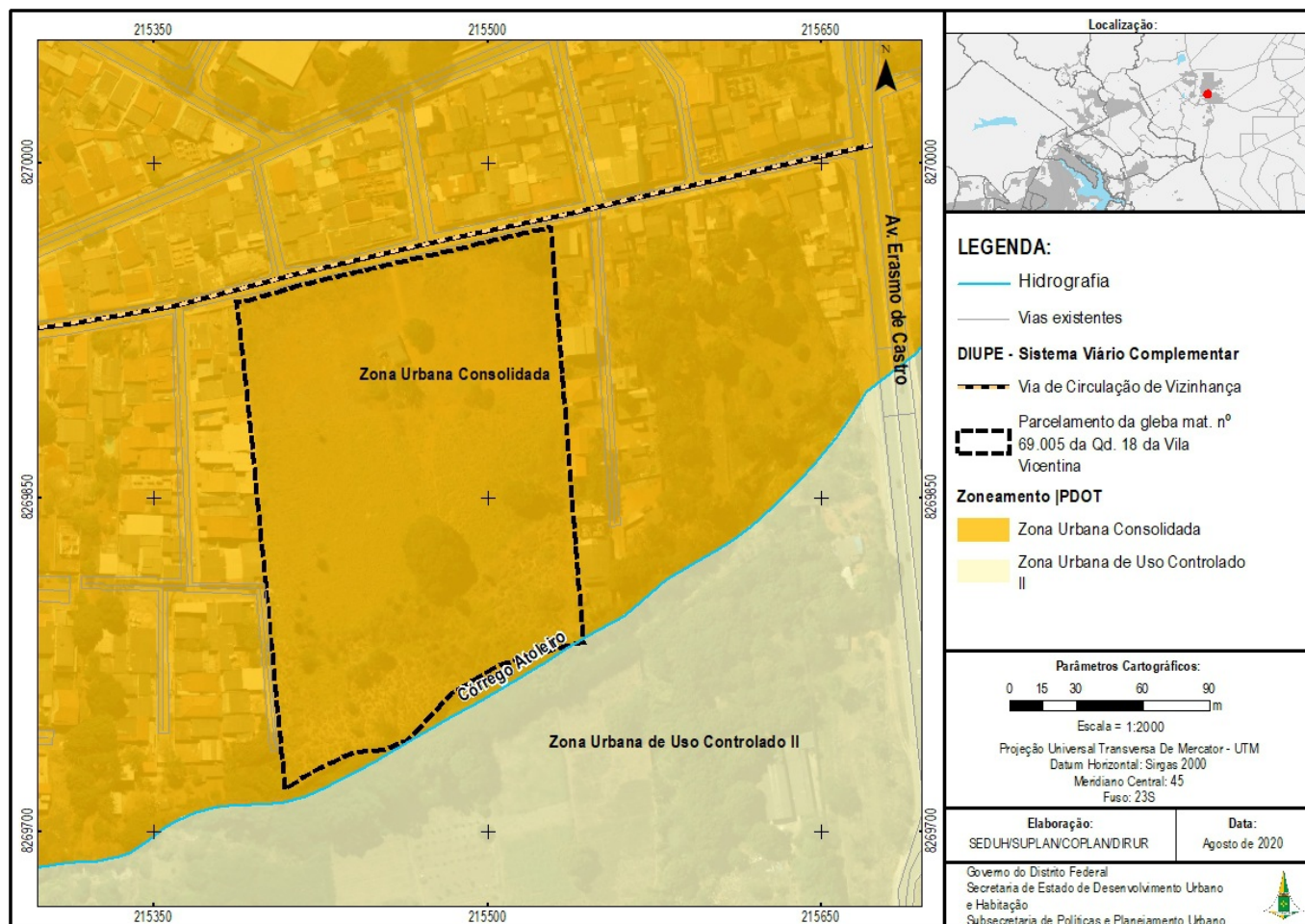


Figura 2: Localização da poligonal em relação ao Zoneamento do PDOT-DF.

3. Aspectos Ambientais

3.1. As poligonais estão completamente inseridas na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** 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;

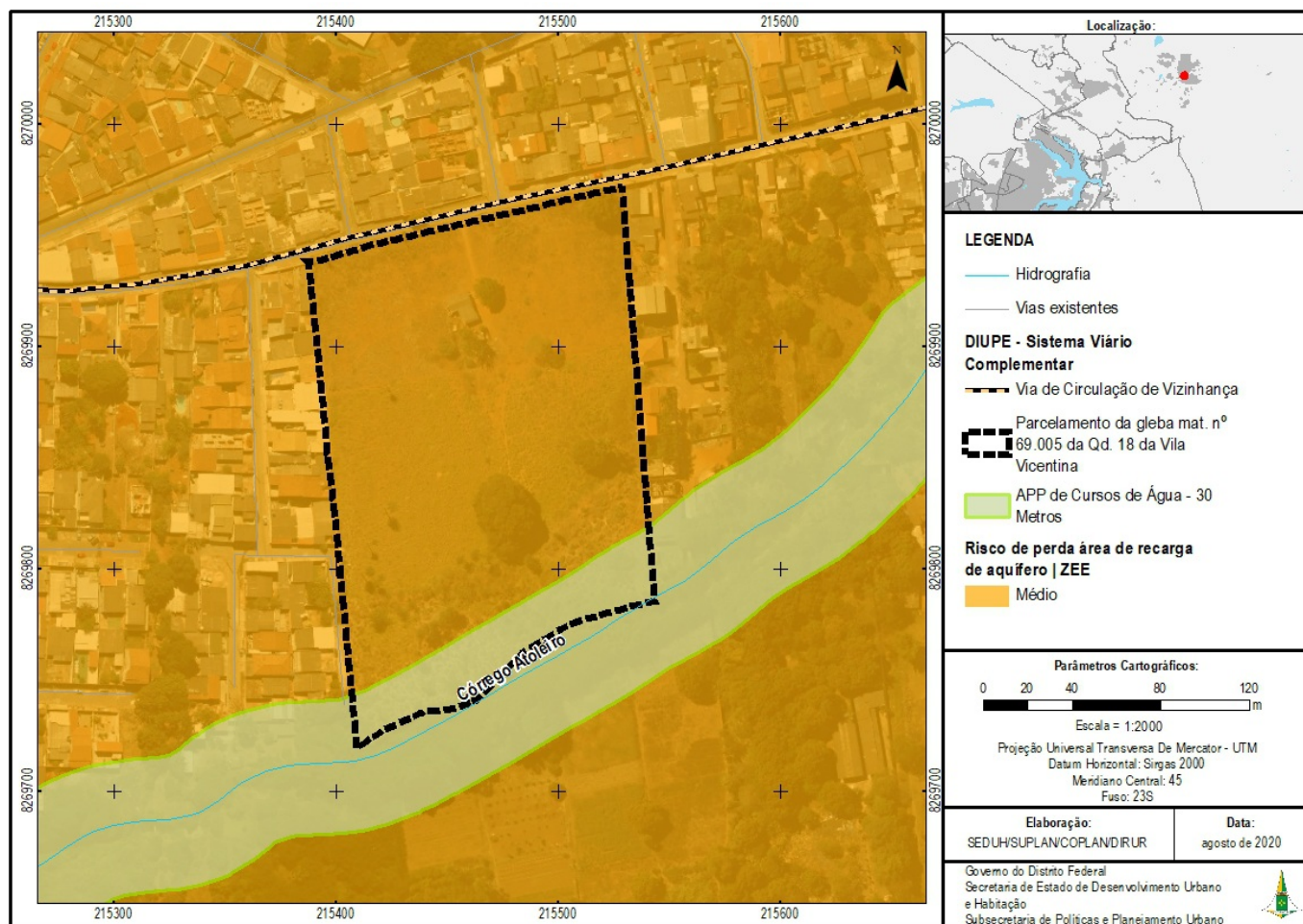


Figura 4: Localização da poligonal em relação aos riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

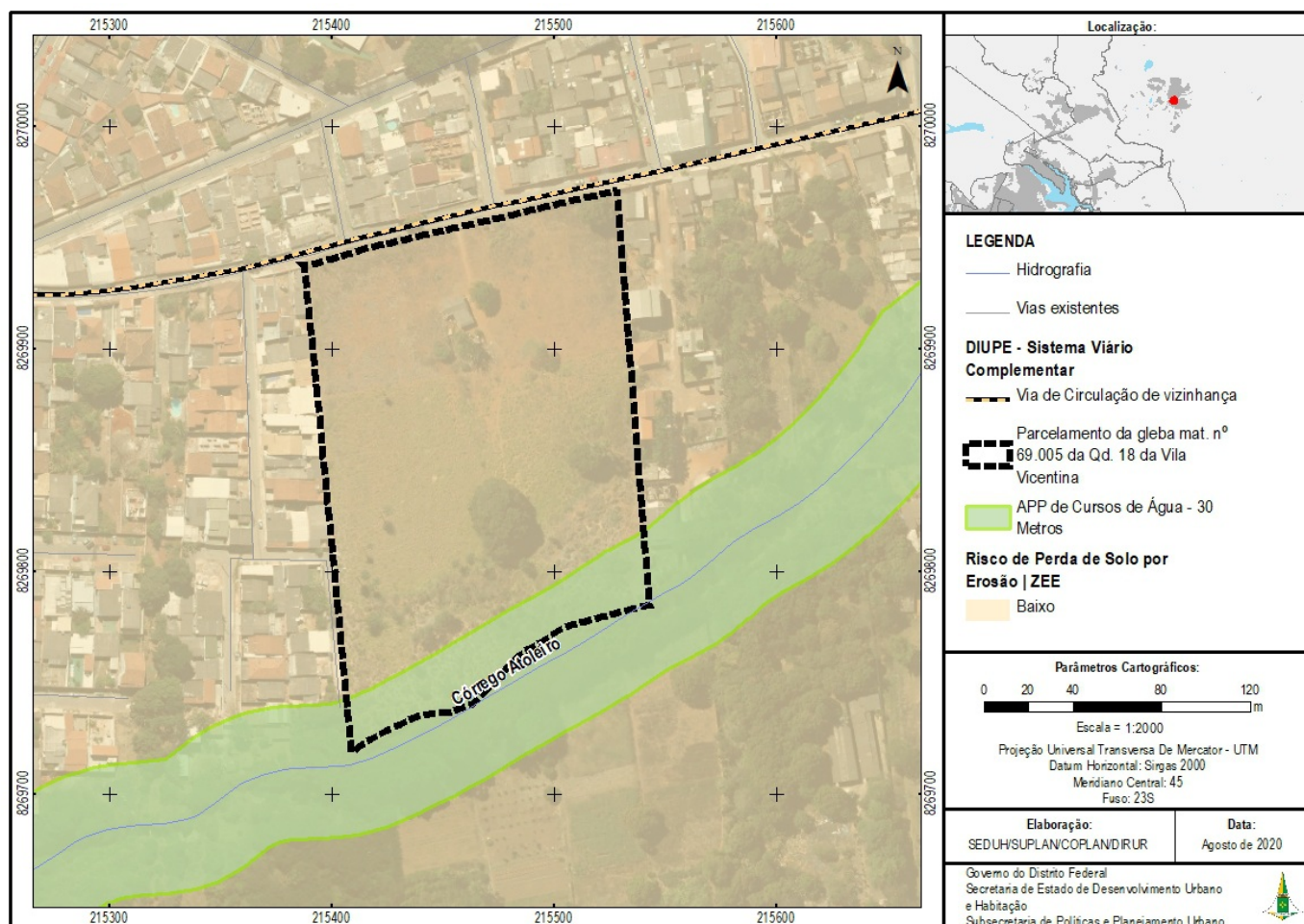


Figura 5: Localização da poligonal em relação aos riscos ecológicos de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

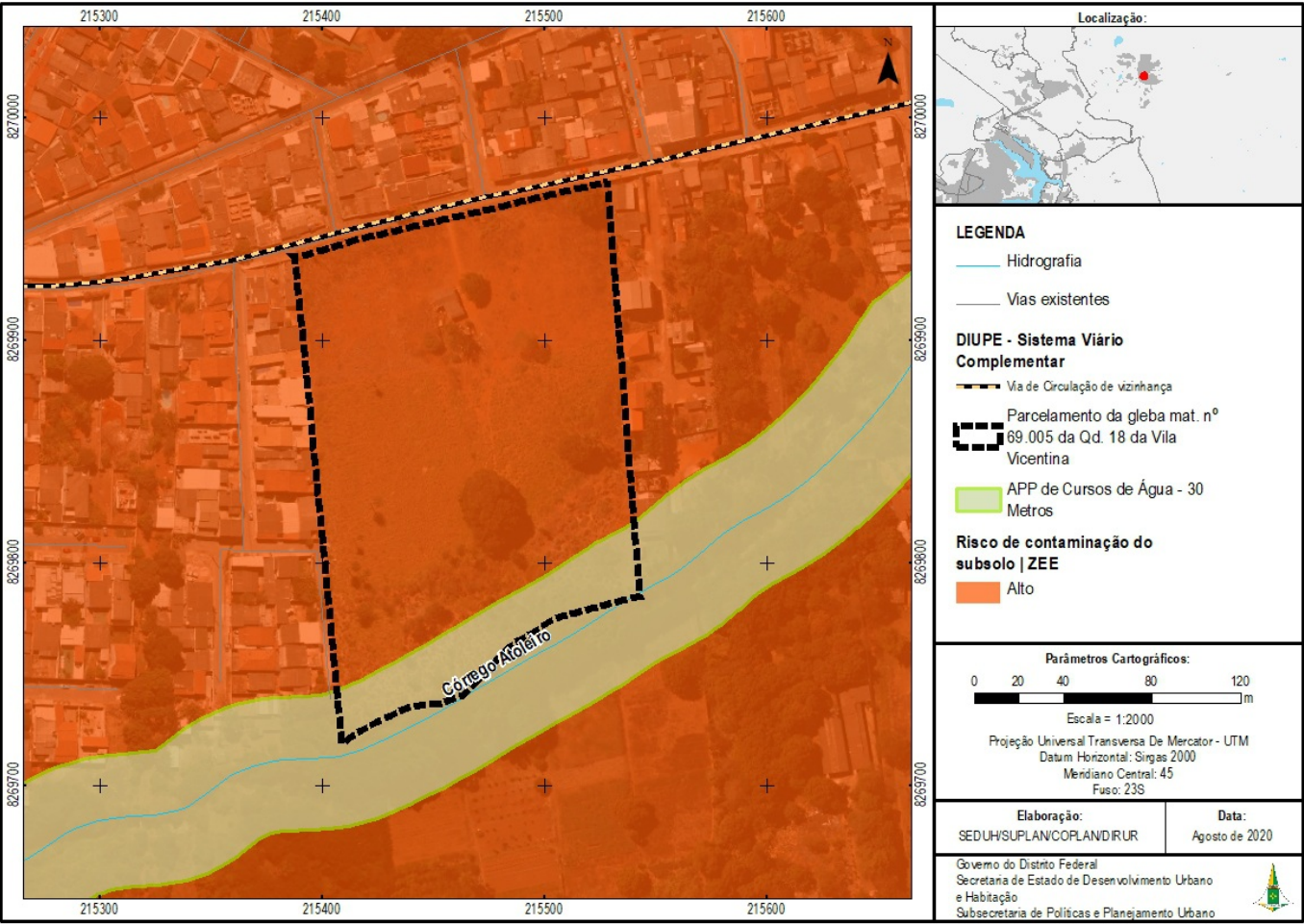


Figura 6: Localização da poligonal em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

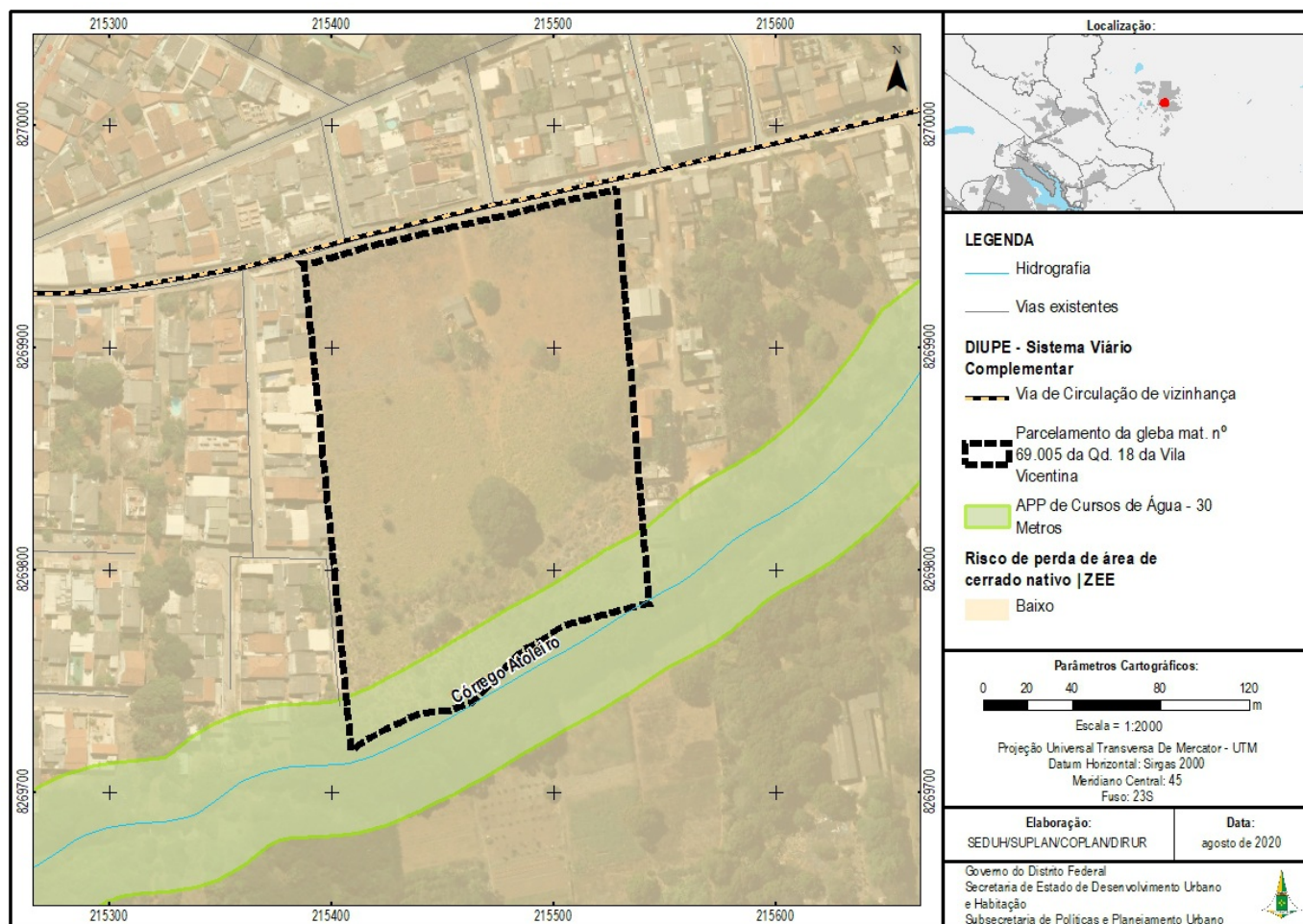


Figura 7: Localização da poligonal em relação aos riscos ecológicos de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

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

3.6.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

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

3.6.3. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas;

3.6.4. Nas áreas verdes 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;

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

3.7.1. 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;

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

3.8. Incide ainda na área o Parque Ecológico e Vivencial do Retirinho, instituído pela Lei nº 2.355, de 26 de abril de 1999, e recategorizado como Parque Distrital do Retirinho pela Lei nº 6.414, de 03 de dezembro de 2019.

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 no [Decreto n.º 38.047^{\[2\]}](#), de 09 de março de 2017 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, garantindo a permeabilidade do tecido e contribuindo para a integração da Via de Circulação de vizinhança às 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**;

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**, 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. A poligonal está inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e o projeto urbanístico deve respeitar os arts. 59, 60, 72 e 73 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**, que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas da zona urbana consolidada

5.2. Usos permitidos na poligonal conforme a LUOS: **RE 1, RO 1, CSII 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.**

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação desta DIUPE.

USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico*	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
RE 1	1,0	1,4	8,5	-
RO2	1,0	1,4	8,5	-
CSII 1	1,0	1,4	12	10
CSIIR 1 NO	1,0	1,4	12	10
Inst	1,0	3,0	15,5	-
Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			

Observações:

*1. Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir.

2. Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes;

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

5.3.1. 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.

5.4. 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;

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

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

5.6.1. 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;

5.6.2. As disposições contidas no item **5.6** são facultadas para os casos de aplicação de PDEU e Condomínio Urbanísticos;

5.7. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no n.º [Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa⁵](#), 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 N° 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 da DIUPE 37/2020.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
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 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 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 nas áreas privadas do condomínio urbanístico ou de loteamentos no parcelamento. Neste caso, não serão computados como áreas públicas;

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

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.

7. Diretrizes de densidade populacional

7.1. A poligonal está inserida na **Zona de Média Densidade (>50 e <150 hab/ha)** de acordo com o PDOT/DF;

7.2. A área da poligonal, 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 da poligonal	Faixa de densidade	População mínima	População máxima
2,8 ha	50 a 150 hab./ha	140 hab.	420 hab.

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;

[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_Eleições.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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Assessor(a)**, em 18/11/2020, às 18:12, 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 19/11/2020, às 10:31, 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 19/11/2020, às 10:37, 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 27/11/2020, às 09:21, 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.



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= **50783608** código CRC= **367FB881**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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