

**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 04/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 07 de fevereiro de
2020

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 04/2020

Processo SEI: 00390-00002846/2018-57
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudoeste (DF140)
Elaboração: Cristina Rodrigues Campos – Analista de Planejamento e Gestão Urbana (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: Âncora Participações Empresariais S/A
Endereço: gleba objeto da matrícula nº 161.639 (2º CRI), com área de 5ha 35a 18ca, localizada na Fazenda Santa Bárbara, na DF-140, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV.

1.1. Esta DIUPE detalha a DIUR 07/2018, elaborada para atender às determinações da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro, de 1979 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos de gleba objeto da matrícula nº **161.639** (2º CRI), com área de **5ha 35a 18ca** (cinco hectares, trinta e cinco ares e dezoito centiares), de propriedade de Âncora Participações Empresariais S/A, localizada na DF-140, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV.

1.2. São consideradas no âmbito desta DIUPE a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, e a Lei nº 6.269, de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF;

1.3. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudoeste (DF 140), aprovada pela **Portaria nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.4. Este documento complementa a DIUR 07/2018 com diretrizes para o sistema viário, densidade populacional, distribuição de áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

1.5. A localização da poligonal da DIUPE 04/2020 está disponível na **Figura 1**.

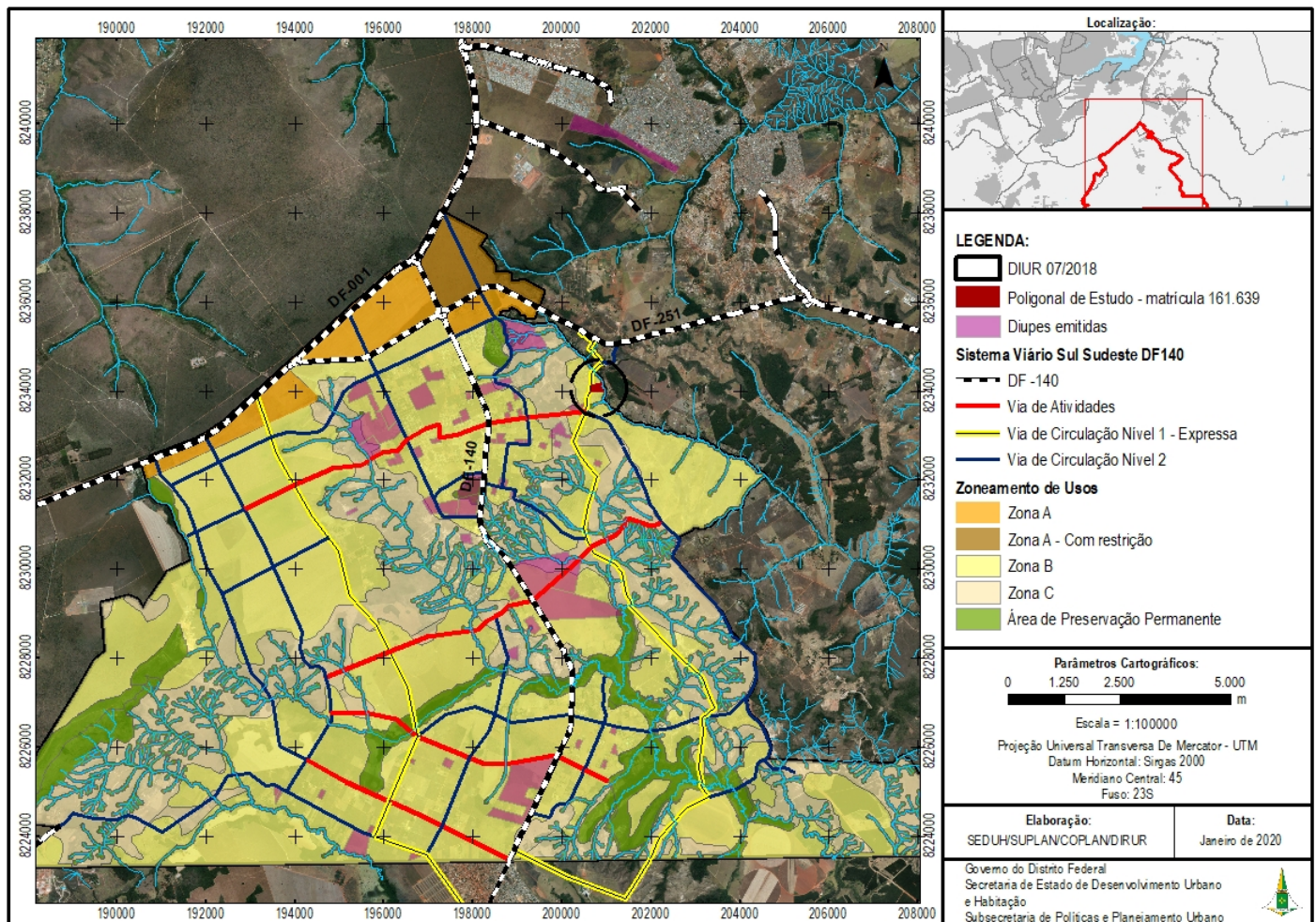


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 04/2020 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018.

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. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

2.1. A representação do Sistema Viário consta na Figura 2;

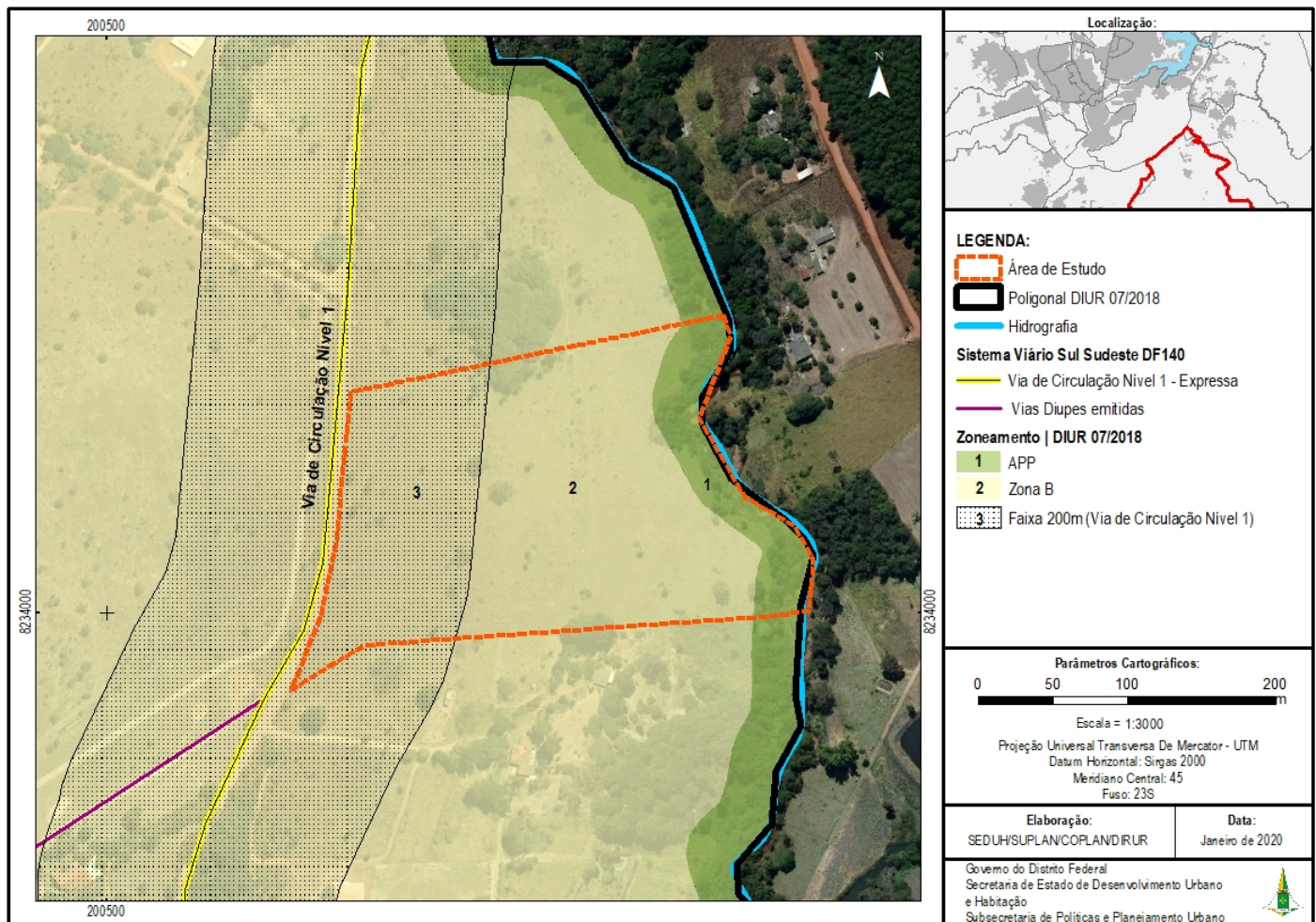


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e do Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

2.2. A gleba a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação Nível 1 (expressa) prevista na DIUR 07/2018, conforme **Figura 2**;

2.3. A **Via de Circulação Nível 1** tem a função de permitir maior fluidez ao trânsito. Desta forma, as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte e de abrangência local, assim como os acessos a lotes residenciais;

2.4. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, ciclovitário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

2.5. 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;

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

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

2.8. 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;

2.9. 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;

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

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

2.11.1. 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;

2.11.2. 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 2.9 e 2.10;

2.12. 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;

2.13. 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;

2.14. 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;

2.15. Não consta DIUPE emitida para a área contígua à gleba objeto deste documento que implique em necessidade de compatibilização do sistema viário.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme ilustrado na **Figura 2**, a gleba a ser parcelada está localizada em parte na **Zona B** e em uma porção menor na **Área de Preservação Permanente – APP**;

3.1.1. Na **Zona B**, ao longo da **Via de Circulação Nível 1**, está localizada uma faixa de densidade de 100 metros, que estabelece parâmetros distintos de uso e ocupação do solo, que serão tratados no item 5.0 desta DIUPE;

3.1.2. Na **APP** não é admitido o uso direto dos recursos ambientais e é sujeita a legislação específica;

3.2. De acordo com critérios estabelecidos na LUOS, na Zona B devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP;

3.2.1. Na faixa de 100m ao longo da Via de Circulação – Nível 1, os usos/atividades admitidos são: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, INST e INST EP;

3.3. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os usos estão descritos na **Tabela 1**:

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona B	RO 1 RO 2	1	1,5	-	10
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	8	30,5
	CSII 1 CSII 2	1	2	8	30,5
	Inst Inst EP	1	2	8	30,5
Vias de Circulação Nível 1 e DF-140	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	2,5	8	30,5

	CSII 1	1	2,5	8	30,5
	CSII 2				
	CSII 3				
	Inst Inst EP	1	2,5	8	30,5

Tabela 1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

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

3.5. 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;

3.6. A configuração do parcelamento deve evitar a constuição de becos e vazios intersciais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

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

3.7.1. 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;

3.8. 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.

4. Aspectos Ambientais

4.1. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental (**Figura 3**), aprovado pela **Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015**, cujas normas da Zona de Uso Sustentável, na qual a poligonal está inserida, são:

“A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;

Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água; e

As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários. ” (grifos nossos)

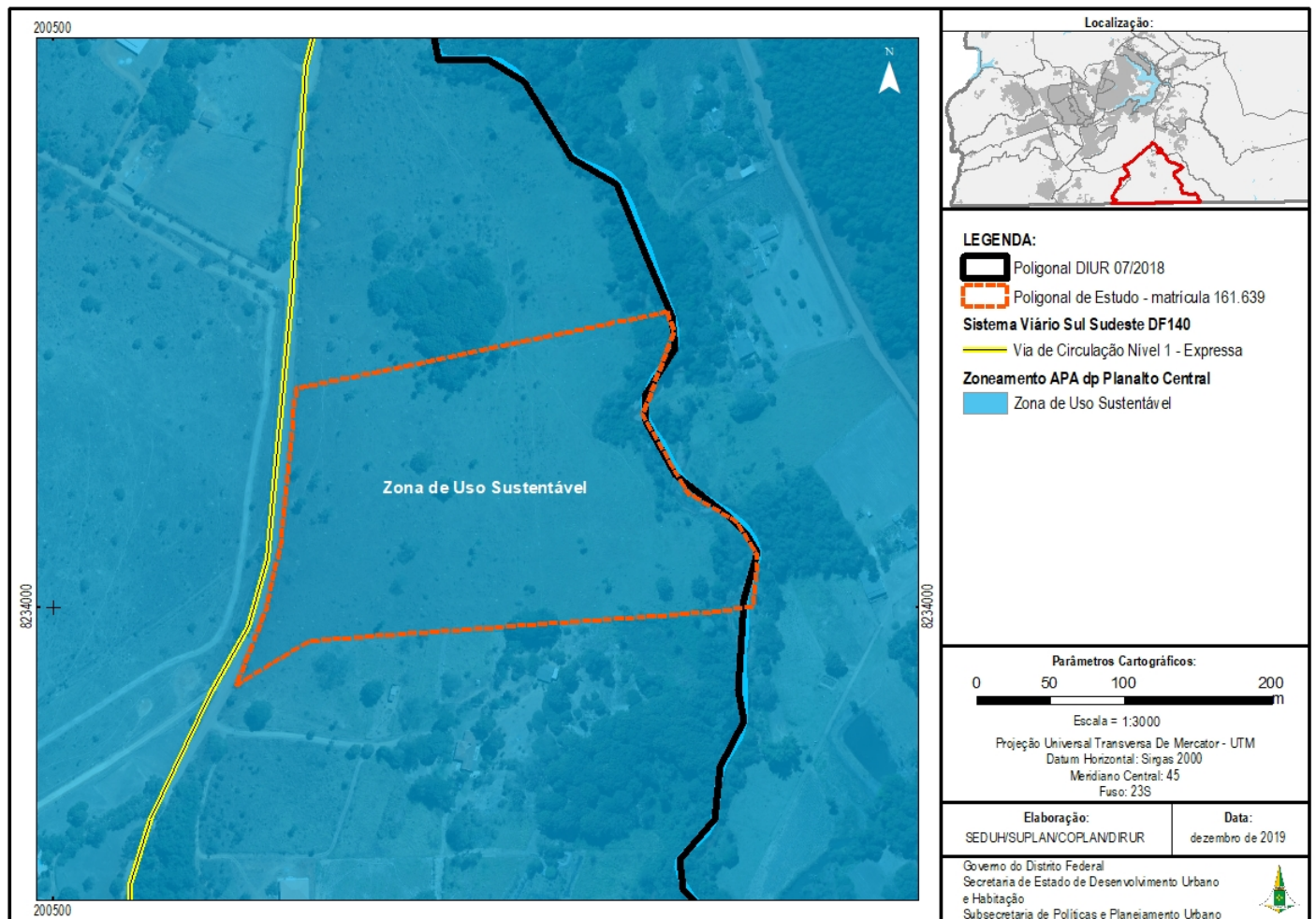


Figura 3: Zoneamento da APA do Planalto Central.

4.2. O projeto urbanístico também deve considerar as diretrizes do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE /DF, Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019;

4.2.1. No âmbito do ZEE, considerando os mapas de riscos ecológicos, a área objeto de estudo está situada em área de alto risco de contaminação do subsolo (**Figura 4**);

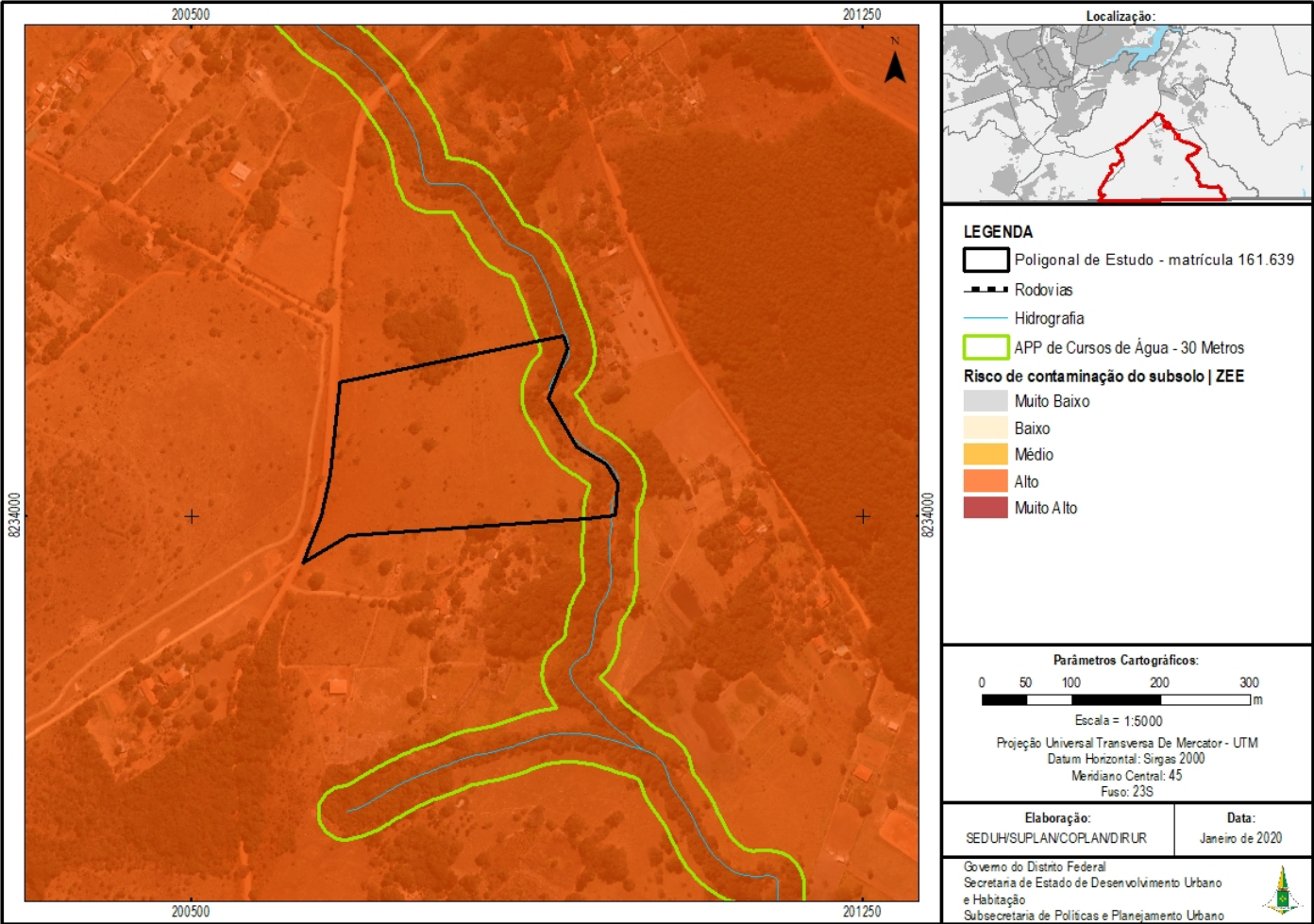


Figura 4: Risco de contaminação do subsolo | ZEE.

4.2.3. Além dos riscos ecológicos, o ZEE define duas zonas ecológico-econômicas para o DF. A área em questão encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPSE, na Subzona SZSE-6 (Figura 5);

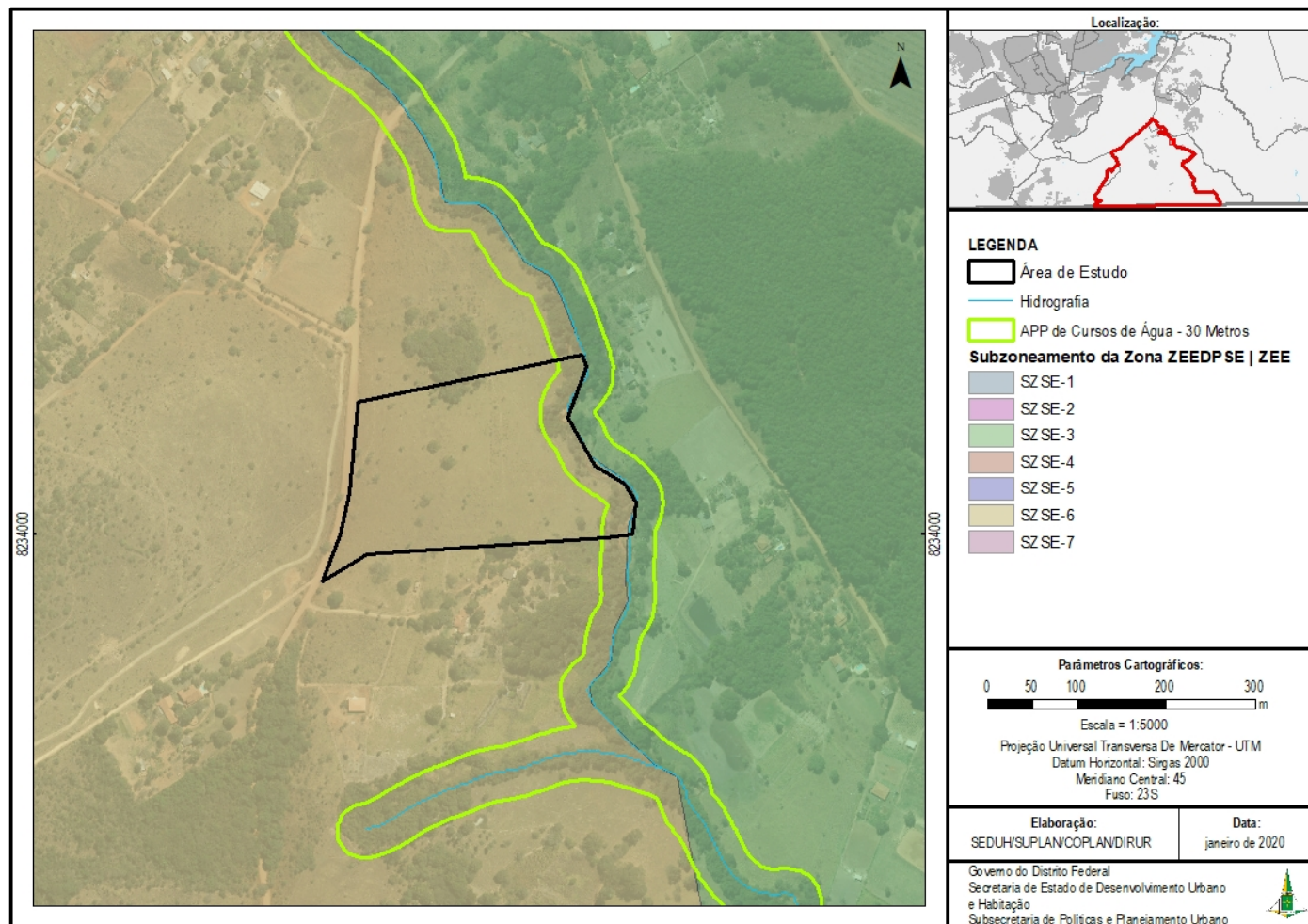


Figura 5: Subzoneamento da ZEE DP SE | ZEE.

4.2.4. A SZSE-6 é destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N2 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados;

4.2.5. Recomenda-se que o projeto de parcelamento do solo e o licenciamento das atividades priorizem a implantação das categoriais supracitadas, onde:

4.2.5.1. N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionada;

4.2.5.2. N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária.

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de **Baixa Densidade** - de 15 a 50 hab/ha (**Figura 6**);

5.2. Para o cálculo de densidade da gleba deve-se observar o disposto no item 3.2.5 da DIUR 07/2018, que trata da variação de densidade demográfica admitida para a região;

5.3. Considerando que a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha) e na Zona de Influência da Via de Circulação Nível 1 (90 hab/ha) o projeto urbanístico deve observar a **Tabela 2**.

5.3.1. Na faixa de 200 metros localizada ao longo das Vias de Circulação Nível 1, denominada Zona de Influência, é admitido o acréscimo de densidade demográfica passando a admitir 90 hab/ha;

5.3.2. A densidade acrescida se aplica exclusivamente às áreas correspondentes a essas categorias de uso e ocupação, não sendo admitida sua distribuição no restante da gleba;

5.3.3. Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

5.4. A população máxima para cada zona está definida na **Tabela 2**;

Zona	População (hab/ha)	Área (ha)	População Máxima (hab/ha)
------	--------------------	-----------	---------------------------

Zona de Influência da Via de Circulação	90 hab/ha	1,73	155
Zona fora da área de Influência das Vias de Circulação e Atividades	15 a 50 hab/ha	3,62	181
TOTAL			336

Tabela 2. Faixas de densidades da DIUR 07/2018.

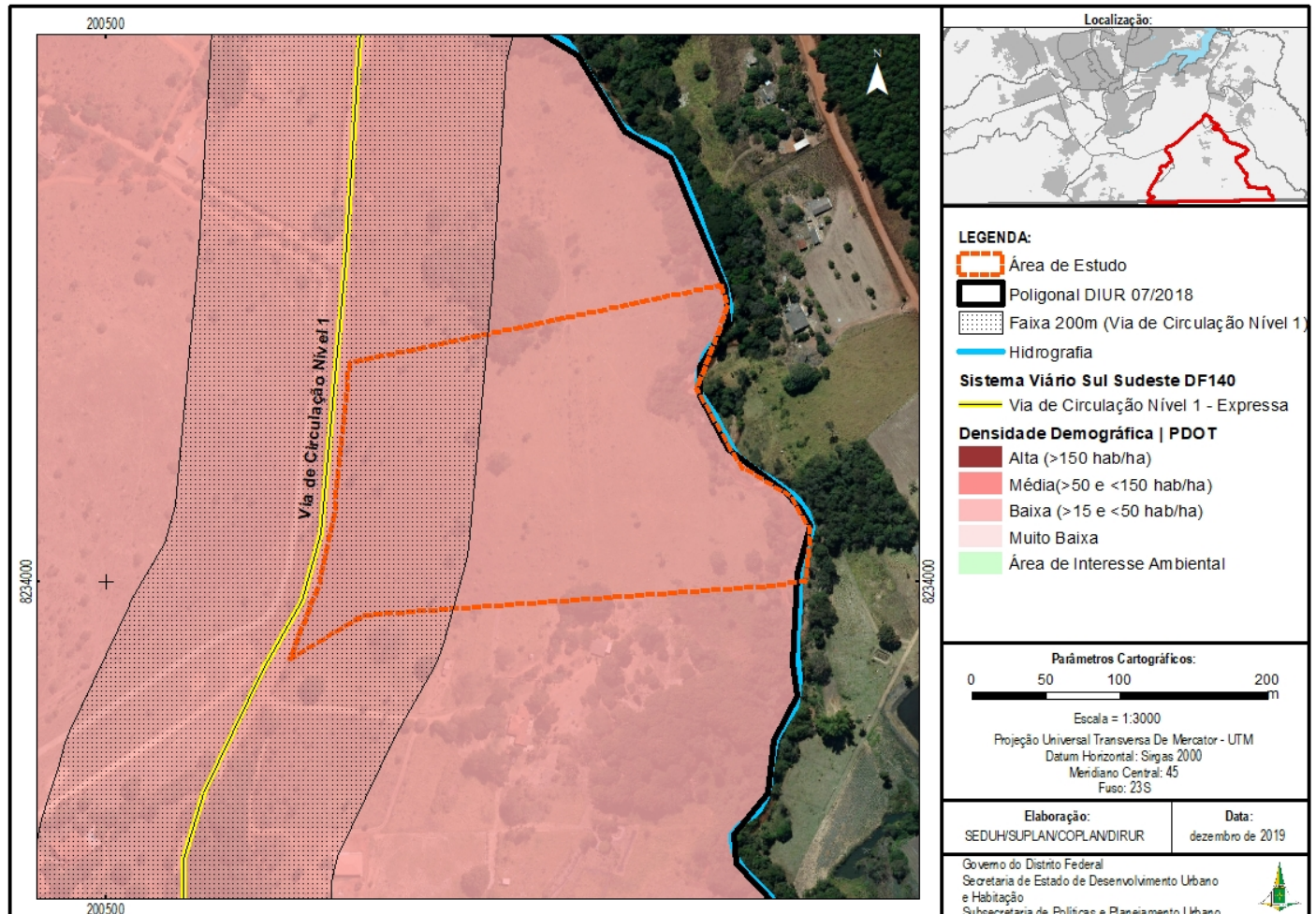


Figura 7: Densidade da DIUR 07/2018.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 3**;

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5%*
Total mínimo exigido	15%

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 04/2020.

(*) o percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

(**) 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.** 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;
- 6.9.** 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;
- 6.10.** Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

7. Considerações Finais

- 7.1.** No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, será necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;
- 7.2.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018.

[1] Geoportal. Disponível em: <http://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa3>

[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: www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf.

[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf.

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ativa.pdf>.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 07/02/2020, às 15:52, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.271134-6, Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 07/02/2020, às 17:56, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 10/02/2020, às 00:00, 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= **35246510** código CRC= **9C3E1D9A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00000903/2020-88

Doc. SEI/GDF 35246510