



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 05/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de fevereiro
de 2020

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 05/2020

Processo SEI: 00390-00001044/2020-44
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 08/2018 – Região de Sobradinho e Grande Colorado
Elaboração: 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) Sílvia 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: Aroldo Lettieri Empreendimentos Imobiliários LTDA / Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários
Endereço: gleba com área aproximada de 3,2587ha, localizada na ARIS Mansões Sobradinho, Região Administrativa de Sobradinho II– RA XXVI

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE anula a DIUPE 36/2016 e detalha a DIUR 08/2018, 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 que possui área de aproximadamente 3,2587 há, localizada na ARIS Mansões Sobradinho, Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;

1.1.1. A DIUPE 36/2016 foi revisada por solicitação do Processo SEI 00390.00000992/2019-29, por meio do documento SEI (18806706), que indicou a necessidade de manifestação da DIRUR sobre a indicação de Área Econômica estabelecida no PDOT e que não havia sido recomendada nas Diretrizes Específicas;

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 a Região de Sobradinho e Grande Colorado (DIUR 08/2018), aprovada pela Portaria nº 138, de 04 de outubro de 2018, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.4. Este documento complementa a DIUR 08/2018 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 desta DIUPE está disponível na **Figura 1**;

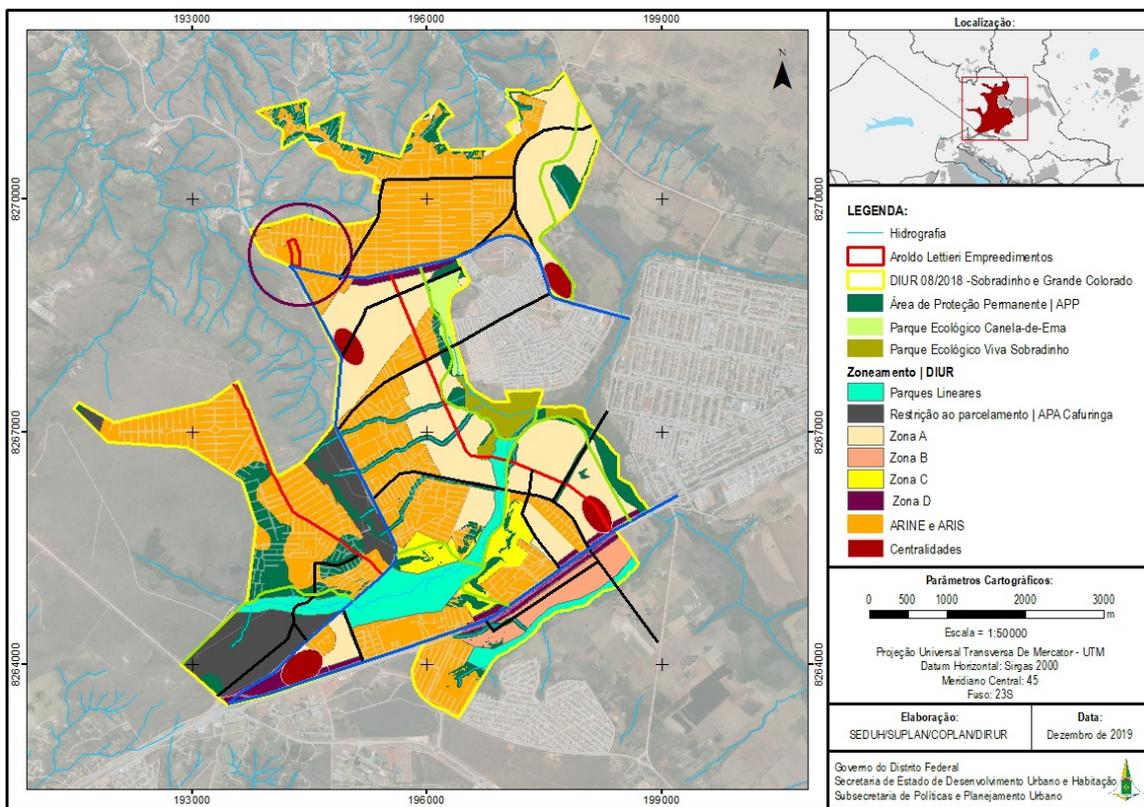


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 05/2020 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 08/2018.

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

1.6.1. No caso de revisão da DIUR 08/2018, fica 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 e de Circulação consta na **Figura 2**;

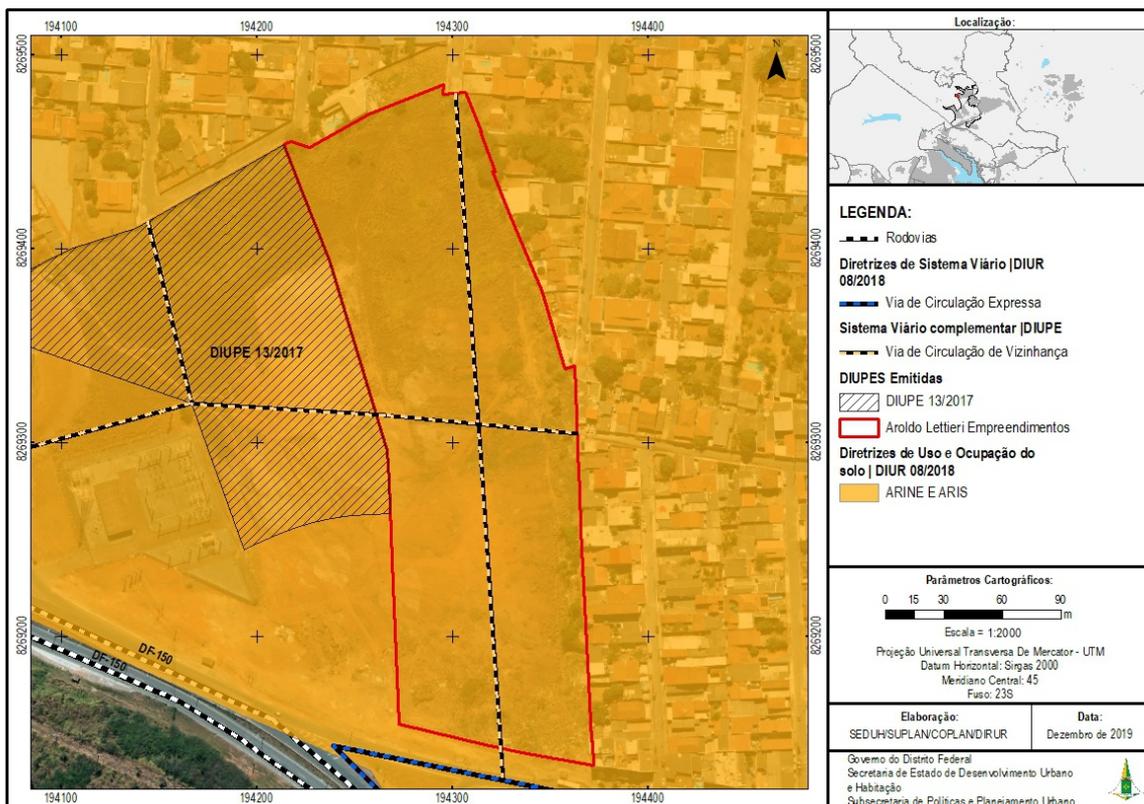


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e de circulação.

2.2. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio das **Vias de Circulação de Vizinhança**, estabelecidas pelo sistema viário complementar desta DIUPE, conforme **Figura 2**;

2.3. As **Vias de Circulação de Vizinhança** integram o sistema viário complementar, e visam distribuir os fluxos e proporcionar a acessibilidade e a conectividade interna de áreas predominantemente residenciais, caracterizando vias de menor porte;

2.4. O traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário 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 de parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da 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 \[2\]](#), de 09 de março de 2017 e na [Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT \[3\]](#);

2.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização \[4\]](#);

2.11. 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. 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.

2.14. Na área contígua à gleba consta a DIUPE 13/2017, implicando, portanto, na necessidade de compatibilização do sistema viário.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. A gleba está inserida na **Zona Urbana de Expansão e Qualificação**, de acordo com o zoneamento do PDOT;

3.2. Ainda de acordo com o PDOT, a gleba está inserida também na Estratégia de Regularização Fundiária como **ARIS** e **ARINE** (Mansões Sobradinho II e Mansões Sobradinho, respectivamente) conforme apresentada na **Figura 3**.

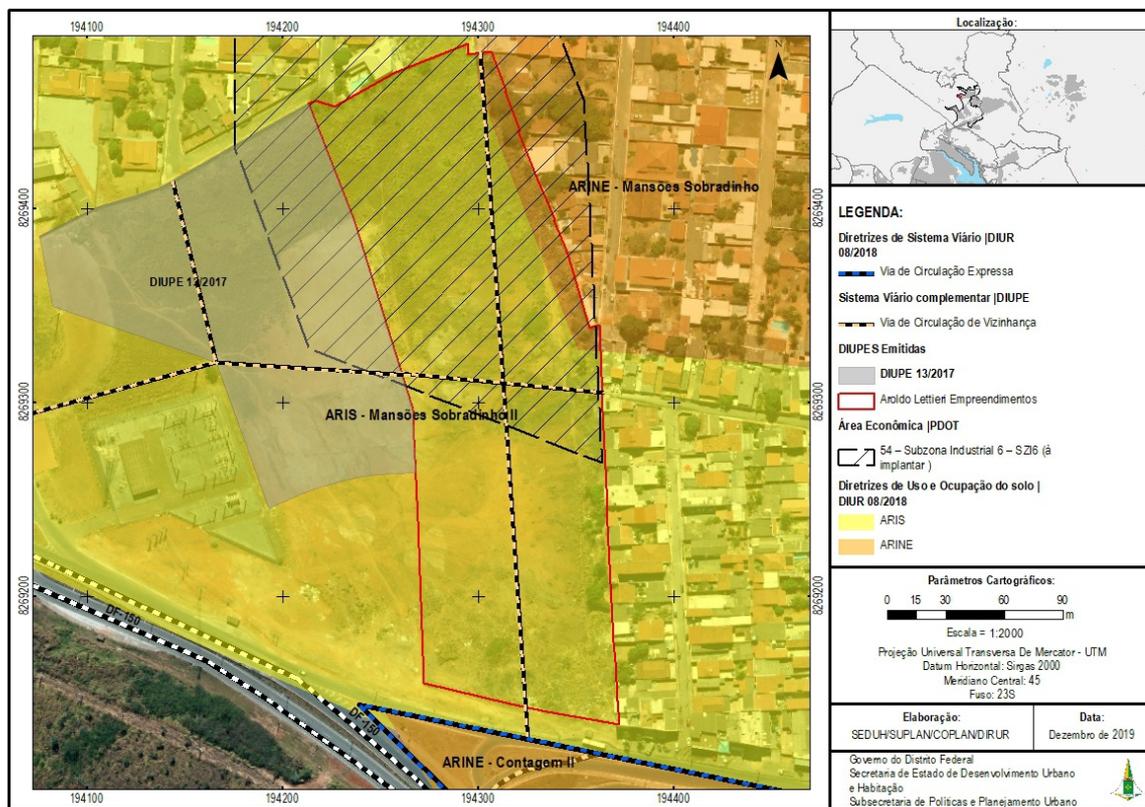


Figura 3: Diretrizes do Uso e Ocupação da DIUR 08/2018.

3.3. No Zoneamento da DIUR 08/2018, a gleba está localizada na **Zona ARINE /ARIS** e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, conforme **Tabela 1 e 2**;

3.3.1. A **Zona ARIS e ARINE** corresponde a porção das áreas de regularização que incidem na região da DIUR e são caracterizadas por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

3.3.2. Na **Zona ARIS e ARINE** devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP;

Tabela 1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARIS Mansões Sobradinho II.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) ²	Taxa de Permeabilidade ³
		0,8 ¹	1 ¹			
Zona ARIS	RO 1 RO 2	0,8 ¹	1 ¹	2	10,5	15%
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1		2	15,5	15%
	CSII 1 CSII 2 CSII 3 ⁴	1		2	15,5	15%
	Inst	1		2	15,5	15%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

Obs.¹: Para Lotes Residenciais $R \leq 300m^2$ usar o Coeficiente Básico = 1,0; e para lotes $R > 300m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8.

Obs.²: Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a $2.500m^2$, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Obs.³: Taxa de permeabilidade definida na DIUR 08/2018.

Obs.⁴: O uso CSII 3 fica restrito a lotes voltados para a Rodovia DF 150.

Tabela 2. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARINE Mansões Sobradinho.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) ²	Taxa de Permeabilidade ³
Zona ARINE	RO 1 RO 2	0,8 ¹	1 ¹	2	10,5	15%-
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1		2	19,0	15%
	CSII 1 CSII 2	1		4	19,0	15%
	Inst	1		2	19,0	15%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

Obs.¹: Para Lotes Residenciais $R \leq 450m^2$ usar o Coeficiente Básico = 1,0; e para lotes $R > 450m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8.

Obs.²: O projeto urbanístico de regularização poderá adotar alturas diferentes considerando a situação fática da ocupação.

Obs.³: Taxa de permeabilidade definida na DIUR 08/2018.

3.4. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, nos termos do Art. 131 do PDOT-DF.

3.5. Incide ainda na gleba a indicação de Área Econômica - AE à implantar (54 – Subzona Industrial 6 – SZI6) estabelecida pelo PDOT e indicada na **Figura 3**;

Para a **Área Econômica - AE** à implantar (54 – Subzona Industrial 6 – SZI6) o projeto urbanístico deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na **Tabela 3**;

3.6. As Áreas Econômicas são áreas onde deve ser incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas (art 34, PDOT);;

3.7. As Áreas Econômicas a serem implantadas, indicadas no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6C, correspondem às áreas já definidas para instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, devendo ser adotadas ações que possibilitem o seu desenvolvimento e implementação (art. 34, § 4º do PDOT);

3.8. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem (art. 35.):

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.

3.9. Considerando que a poligonal da Área Econômica é indicativa no PDOT, **recomenda-se que ela ocorra na porção da gleba voltada para a Rodovia DF 150**, pois possibilita o franco acesso a área e diminui possíveis conflitos com a zona residencial.

Tabela 3. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Área Econômica a ser implantada.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade ¹
Área de Desenvolvimento Econômico - ADE	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	2	15,5	15%
	CSII 1 CSII 2 CSII 3 ²	1	2	15,5	15%
	Inst	1	2	15,5	15%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

Obs.¹: Taxa de permeabilidade definida na DIUR 08/2018.

Obs.²: O uso CSII 3 fica restrito a lotes voltados para a Rodovia DF 150.

3.10. 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;

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

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

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

3.13.1. 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;

3.14. 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;

4. Aspectos Ambientais

4.1. No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (**Figura 4**);

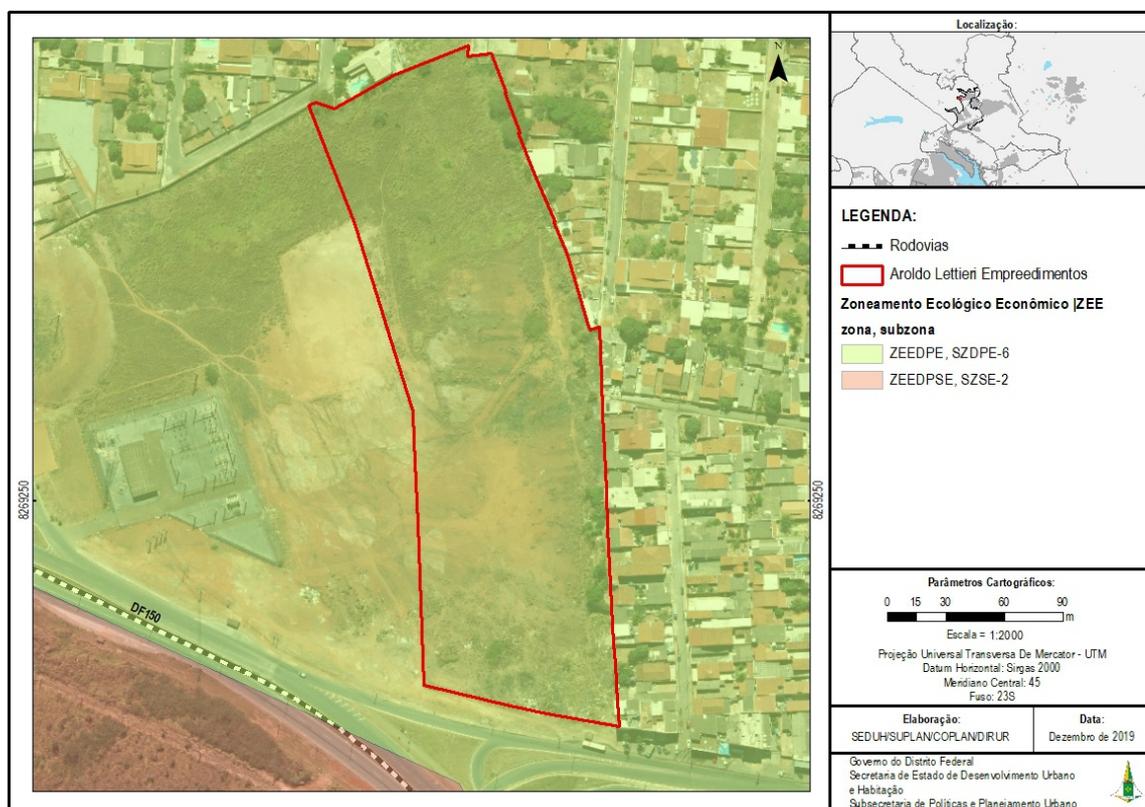


Figura 4: Zoneamento e Subzoneamento do ZEE.

4.2. Na SZDPE – 6 (art.29) o ZEE-DF discorre que:

I - a implantação das ADP IV e VI, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

4.3. As atividades N1, N3, N4 e N5 de que trata o item 4.2 para a área objeto desta DIUPE são aqui descritas:

4.3.1. As Atividades Produtivas de Natureza 1 (N1) são atividades que promovam a Economia da Conservação. Trata-se da produção, distribuição e consumo de bens e serviços por meio da utilização sustentável dos recursos naturais, garantindo a renovação e a autossustentabilidade dos ecossistemas. Ou seja, geração de emprego e renda sem prejuízo à preservação do meio ambiente;

4.3.2. As Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3) são atividades do setor terciário e secundário de pequeno porte da economia, não segregadas dos demais usos e respeitadas a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. Ou seja, são atividades tipicamente urbanas de comércio, serviço e industrial de pequeno porte passíveis de realização em áreas da malha urbana e não segregadas dos demais usos;

4.3.3. As Atividades Produtivas de Natureza 4 (N4) são atividades dos setores terciário e secundário da economia nas extremidades da malha urbana e contíguas às rodovias, respeitadas a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. São atividades industriais localizadas nos arredores das cidades – ainda em espaço urbano – e próximas a estradas;

4.3.4. As Atividades Produtivas de Natureza 5 (N5) são atividades do setor secundário da economia, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura, respeitadas a

legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológico do território. São aquelas atividades com grande demanda de inovação, com alto valor agregado, pouco intensivas em recursos naturais (especialmente água) e de baixo potencial poluidor;

4.4. A gleba está inserida na APA do Planalto Central, conforme **Figura 5**. o Plano de Manejo da APA do Planalto Central define que:

4.4.1. Para a Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem:

"a) O uso urbano será permitido exclusivamente na Macrozona Urbana, assim definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.

b) Não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.

c) Não será permitida a Implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares."

4.4.2. Para a Zona Urbana:

"A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber."

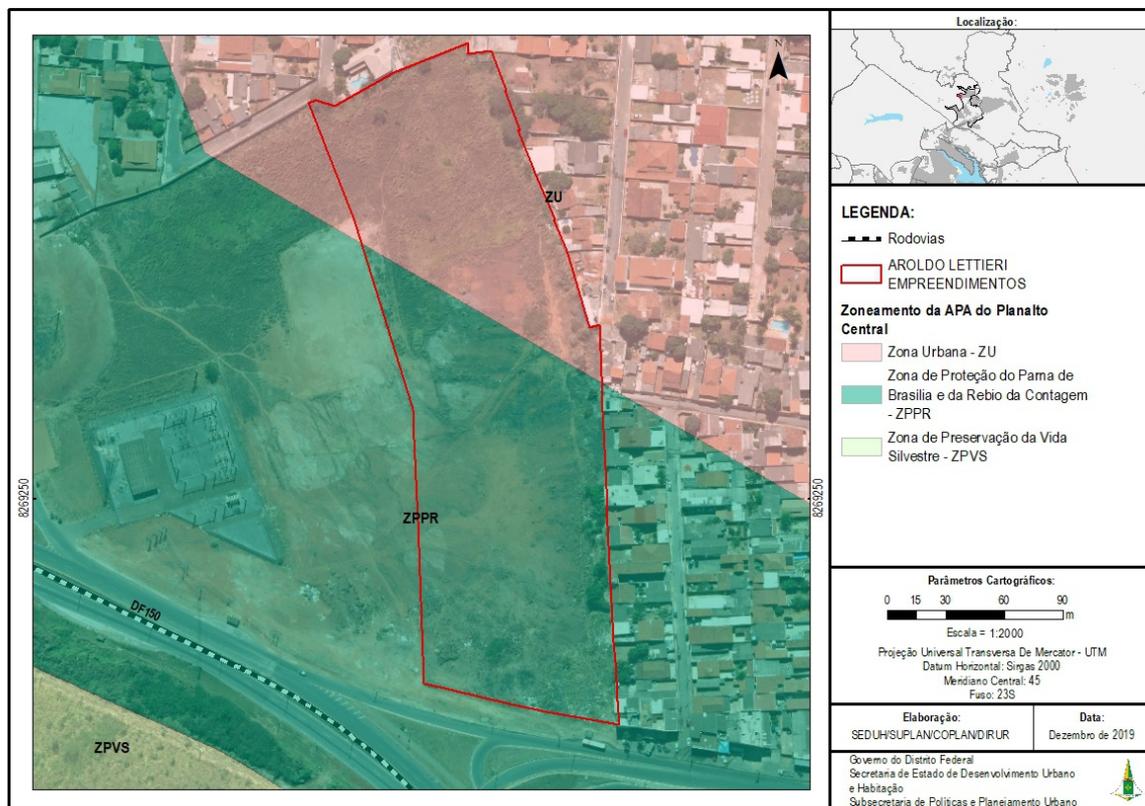


Figura 5: Zoneamento da APA do Planalto Central.

4.5. Considerando os mapas de risco do ZEE (**Figura 6**), é possível identificar na gleba risco muito alto de perda solo por erosão, recomenda-se que:

4.5.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ser realizado somente antes do início da implantação de qualquer empreendimento e, obrigatoriamente, em época de seca;

4.5.2. Deverá ser 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;

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

4.5.4. O sistema de coleta de águas pluviais deve ser implementado antes do processo de ocupação;

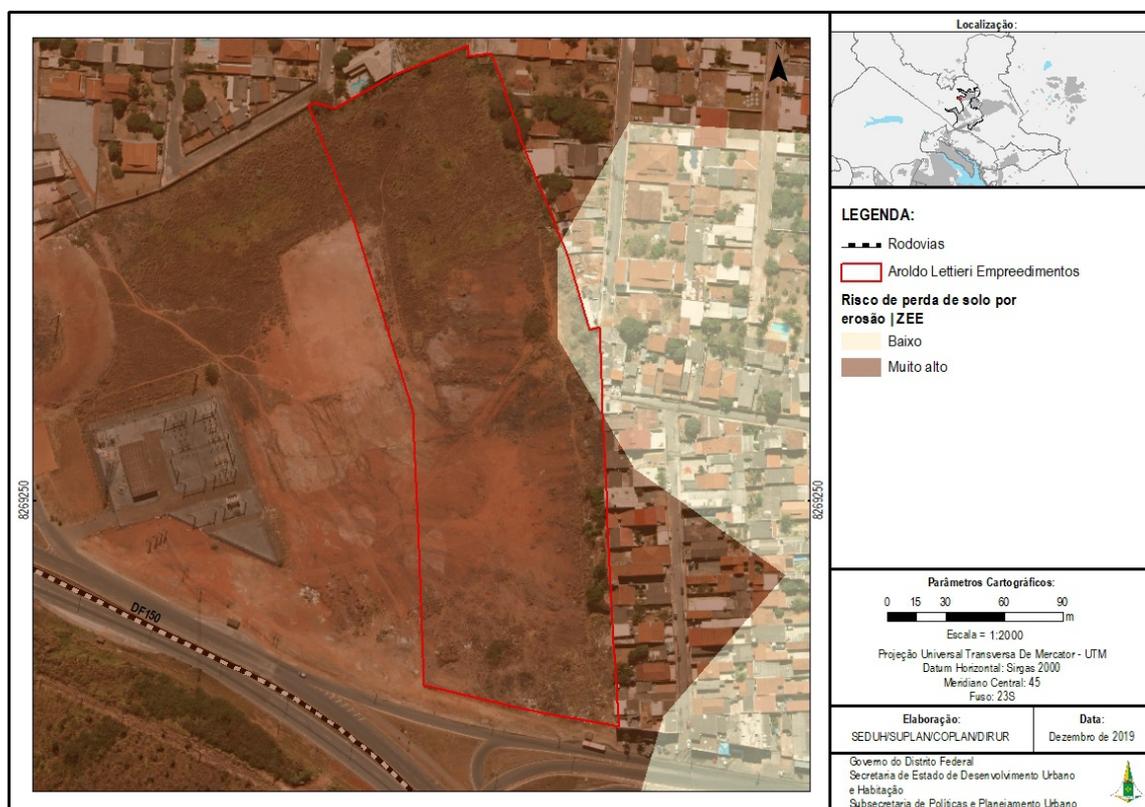


Figura 6: Risco Ecológico de Perda de solo por erosão | ZEE

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Média Densidade (de 50 a 150 hab/ha)

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 487 habitantes.

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 4.

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada pologial de áreas públicas da DIUPE 05/2020.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO ¹
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5% ²
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	-
Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Percentual Remanescente	5%
Total mínimo exigido	15%³

¹Obs.1: o percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

²Obs.2: O projeto de parcelamento da gleba deverá garantir o percentual mínimo de 5% (três por cento) da área do parcelamento para EPC,.

³Obs.3: 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 no interior das áreas do condomínio urbanístico ou nos 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.

6.9. No computo total das áreas públicas (incluído sistema de circulação e equipamentos urbanos e comunitários) nos novos parcelamentos deverá ser destinado o mínimo de 10% da área parcelável com cobertura vegetal.

7. Considerações Finais

7.1. No caso de o 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;

7.3. Específicas, aplica-se a DIUR 08/2018.

[1] Geoportal. Disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

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



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Assessor(a)**, em 14/02/2020, às 14:42, 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 17/02/2020, às 17:35, 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 18/02/2020, às 10:03, 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 19/02/2020, às 14:52, 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.



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=35561568 código CRC= **4975E05A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO
DISTRITO FEDERAL**

Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

ATA**3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ INTERSETORIAL URBANÍSTICO – SEDUH
(PORTARIA Nº 108, DE 23 DE JULHO DE 2019 – DODF DE 26/07/2017)**

Às quinze horas do décimo primeiro dia do mês de agosto do ano de dois mil e vinte, em reunião realizada por videoconferência, foi aberta a 3ª Reunião Ordinária de 2020 do Comitê Intersetorial Urbanístico, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, criado pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 26 de julho de 2019, alterada pela Portaria nº 3, de 7 de janeiro de 2020, contando com a presença dos representantes relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1. 1.1: Ordem do dia; 1.2 Informes; 2. Processo para deliberação: 2.1.1: Processo Administrativo SEI: 00390-00004799/2020-09, Interessado: Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários, Assunto: Parcelamento do Solo a ser realizado em gleba objeto da matrícula nº 5.741 do 7º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 3,258 ha, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II.** O requerente apresenta: a) proposta de utilização da DIUPE 36/2016 e demais normas anteriores à DIUPE 05/2020, considerando que o processo do parcelamento iniciou em 2014; b) dúvida quanto à distribuição de áreas públicas contida na DIUPE nº 05/2020; c) proposta para considerar o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 281/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR do Comitê Intersetorial de Urbanismo, quanto aos projetos viário e de circulação do parcelamento. Iniciados os trabalhos, foi verificada a participação dos representantes permanentes: suplente da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, do titular da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN e da suplente da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC e dos representantes eventuais: Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR da SUPAR e Diretora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas da Coordenação de Planejamento e Sustentabilidade Urbana da SUPLAN. Deu-se início, pela ordem, quanto ao item: **2.1.1: Processo Administrativo SEI: 00390-00004799/2020-09, Interessado: Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários:** Nos termos do Requerimento Sei id. 44532922, juntado ao processo em epígrafe, o interessado alega aparente discrepância entre as propostas de usos e parâmetros aplicados e exigidos até a vigência da DIUPE nº 05/2020, aduzindo que: 2.1.1.1) quanto aos usos e parâmetros de ocupação do solo o requerente destaca que a DIUPE nº 05/2020, em seu item 3, define e limita as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, afastando as UOS prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo e prevendo de forma diversa da DIUR 08/2018 e DIUPE 36/2016; 2.1.1.1.1) definição do coeficiente de aproveitamento básico igual a um para todas as UOS, em conflito com o parâmetro anteriormente estabelecido para CSII 3 e CSIIR 1 NO; 2.1.1.1.2) obrigatoriedade de classificação dos lotes voltados para a rodovia DF 150 como CSII 3, em discrepância com o Projeto já apresentado e aceito sem tal exigência; 2.1.1.1.3) não previsibilidade das UOS CSIIR 3 e da UOS PAC 2 para a Área Econômica, conforme acordado no Projeto apresentado anteriormente. Em seu requerimento o interessado aduz, ainda: 2.1.1.2) uma alteração na distribuição das porcentagens de áreas públicas, considerando o previsto na DIUPE 05/2020 e na DIUPE 36/2016; 2.1.1.3) a proposta viária do parcelamento de que trata o Requerimento deve servir de parâmetro para as diretrizes do eixo viário da gleba vizinha, objeto da DIUPE nº 13/2017. Em análise aos pontos levantados, os representantes do Comitê verificaram que, quanto ao item 2.1.1.1 e seus subitens, a definição do coeficiente de aproveitamento segue o previsto na tabela de parâmetros urbanísticos das áreas de regularização em Setores Habitacionais, previsto no PDOT, considerando o coeficiente básico 2 na ARIS, quando se tratar de uso misto, correspondente à CSIIR1 e CSIIR2 na Tabela 1 da DIUPE 05/2020. Para os demais usos, deve ser respeitado o coeficiente de aproveitamento previsto na Tabela 1 de parâmetros da respectiva DIUPE, de

forma que, para o respectivo parcelamento, não se aplica a tabela de parâmetros dos Anexos V e VI do PDOT, que estabelecem os valores dos coeficientes de aproveitamento para os núcleos urbanos implantados, devendo serem respeitados, porém, quando se tratar de áreas já ocupadas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais. No caso de novos parcelamentos deve ser aplicado o art. 43 do PDOT, que estabelece, dentre outros pontos, que o coeficiente de aproveitamento é definido nas diretrizes urbanísticas, devendo ser observado no caso do Processo nº 0390-000170/2014 e processo objeto de análise pelo Comitê. O Comitê verificou, ainda, que, para guardar coerência com o uso CSII 3, previsto para a ADE, fica admitido o uso CSIIR 3. Quanto ao UOS PAC 2, verificou-se que não é necessária a alteração da DIUPE, uma vez que a LUOS, em seu art. 42, admite o desenvolvimento exclusivo das respectivas atividades, para as UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que observados os parâmetros de ocupação. No que se refere ao item 2.1.1.2, o Comitê esclarece que na Tabela 4 da DIUPE 05/2020, na observação 2, onde se lê “três por cento”, leia-se “cinco por cento”, uma vez que se tratou de erro material, entendendo-se sanada a dúvida apresentada. Quanto ao item 2.1.1.3, no que se refere à proposta viária do parcelamento, os representantes do Comitê entenderam que, de fato, o encaixe da caixa de vias deve estar em consonância com o que restou decidido na Ata id. 30942843, constante do Processo Sei nº 0390-000170/2014. Por fim, o Comitê esclarece que o art. 7º da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, não se aplica ao caso em tela, uma vez que o referido dispositivo se refere às diretrizes urbanísticas para fins de concessão da Viabilidade de Localização, conforme escala de abrangência das áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. Nesses termos, com base na manifestação apresentada, o Comitê entendeu, por unanimidade, que foram esclarecidas as dúvidas apresentadas pelo interessado. **3. Encerramento:** Nesses termos, a 3ª Reunião Ordinária do Comitê Intersetorial Urbanístico do ano de 2020 foi encerrada, tendo a SENHORA DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES, representante suplente da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, agradecido a presença de todos. Para constar, foi lavrada esta Ata que vai assinada pelos membros:

DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES

Representante Suplente

Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

TEREZA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário de Políticas e Parcelamento Urbano

DENISE MARIA GUARIEIRO E CARVALHO

Diretora de Diretrizes Urbanísticas

ANDRÉA MENDONÇA DE MOURA

Representante Suplente

Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades



0273958-5, Assessor(a) Especial, em 11/08/2020, às 19:07, 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 **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos**, em 11/08/2020, às 19:21, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 11/08/2020, às 21:15, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Assessor(a) Especial**, em 12/08/2020, às 13:04, 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 12/08/2020, às 15:02, 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=45146151)
verificador= **45146151** código CRC= **BAC779E6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4197