



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 07/2019 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 20 de dezembro de 2019

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 07/2019

| |
|---|
| Processo SEI: 00390-00009759/2019-10 |
| Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 08/2016 – Setor Habitacional do Itapoã |
| Elaboração: Luciana Santa Fé Dantas – 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: Codhab – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal |
| Endereço: gleba referente a poligonal da ARIS Itapoã com área aproximada de 397 ha, localizada na Região Administrativa de Itapoã – RA XXVIII. |

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE detalha a DIUR 08/2016, 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 referente a poligonal da ARIS Itapoã, com área de aproximadamente 397 ha, localizada na Região Administrativa de Itapoã – RA XXVIII;

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 o Setor Habitacional do Itapoã (DIUR 08/2016), aprovada pela **Portaria nº 01, de 03 de janeiro de 2017**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.4. Este documento complementa a DIUR 08/2016 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**;

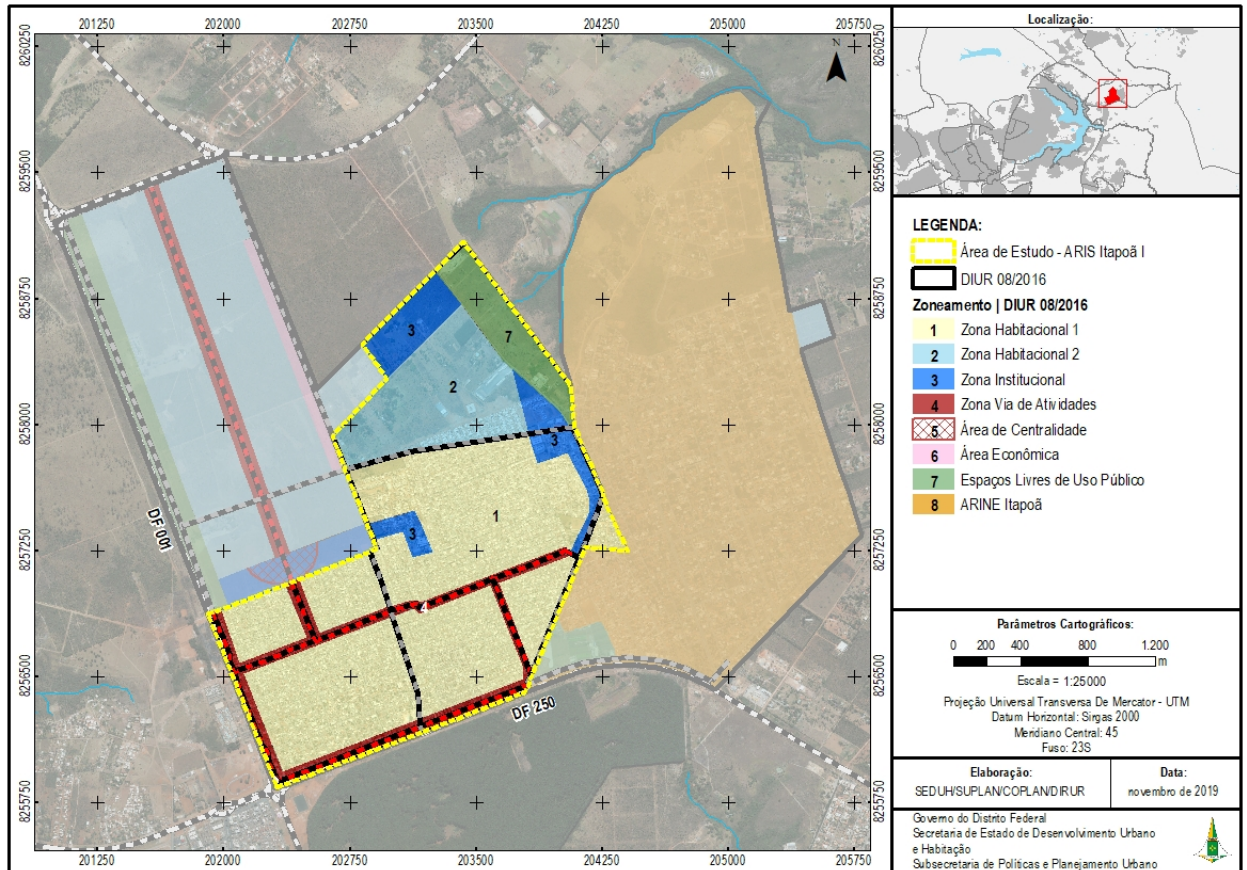


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 07/2019 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 08/2016.

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

1.6.1. No caso de revisão da DIUR 08/2016, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item 1.5 para a área objeto desta DIUPE;

1.7. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal[1].

1.8. 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.

2. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

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

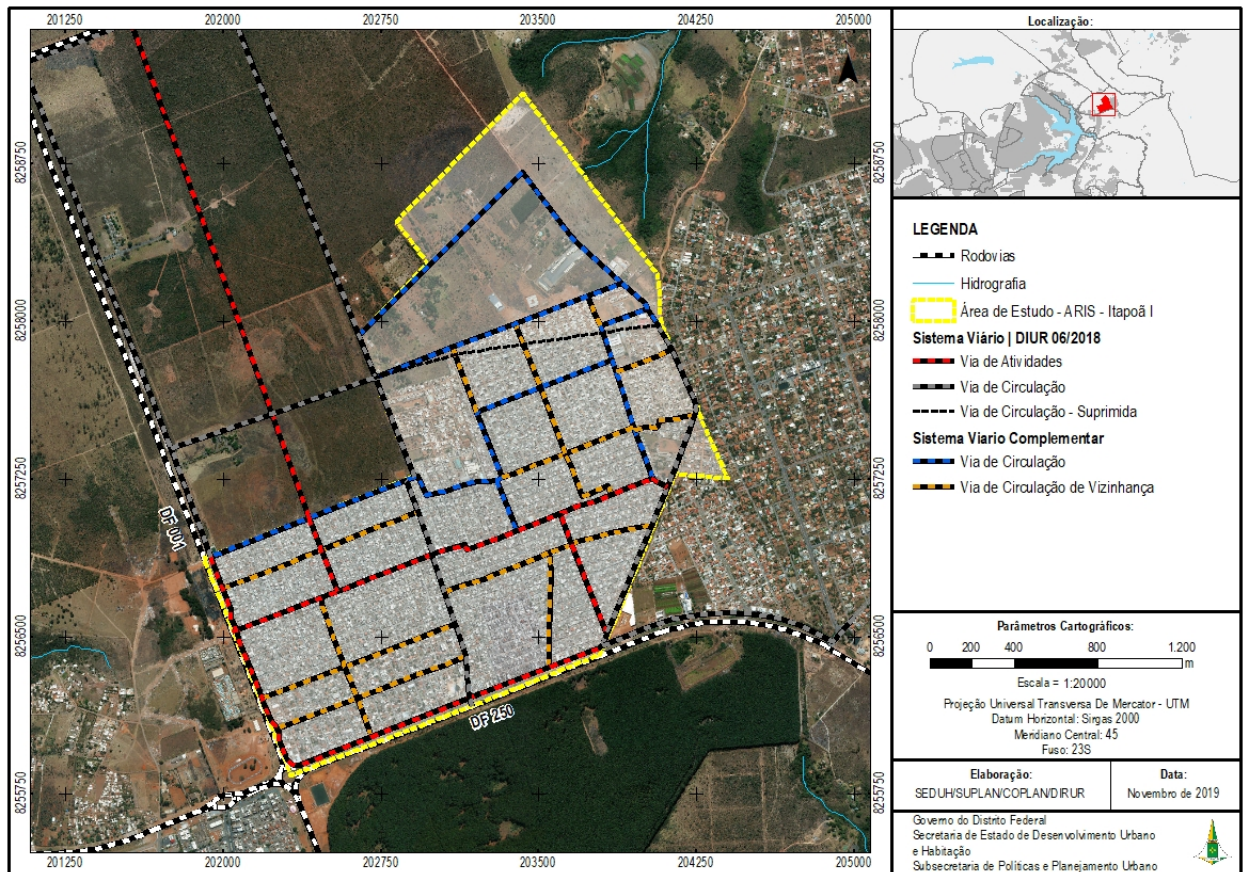


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e de circulação.

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

2.3. Fica suprimido o trecho da Via de Circulação estabelecido na DIUR 06/2018, localizado na porção norte da poligonal, conforme **Figura 2**. O crescimento da ocupação urbana nessa região inviabilizou o traçado da forma com que foi concebido;

2.4. As **Vias de Circulação** integram o sistema viário estruturante, que visa à articulação intraurbana, e devem conferir continuidade e conectividade à Via de Atividades, além de articular internamente a ocupação e distribuir os fluxos;

2.4. 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;

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

2.6. 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;

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

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

2.9. 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;

2.10. 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]**;

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

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

2.12.1. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com os eixos de vias existentes;

2.12.2. 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;

2.13. 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;

2.14. 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;

2.15. 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.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. A gleba está localizada nas **Zonas 1, 2, 3, 4 e 7** da DIUR 06/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, conforme **Tabela 1**;

3.1.1. A Zona 1 – Habitacional 1 corresponde a porção da ARIS Itapoã I caracterizada por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

3.1.2. Na **Zona 1 – Habitacional 1** o uso misto deve acontecer apenas quando associado ao residencial unifamiliar e as áreas desocupadas devem ser destinadas, preferencialmente, aos EPCs e ELUPs;

3.1.3. Na **Zona 1 - Habitacional 1** 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;

3.1.4 A Zona 2 – Habitacional 2 corresponde a área de expansão do Setor Habitacional Itapoã, destinada prioritariamente à implantação de programas habitacionais de interesse social, voltados predominantemente ao uso habitacional multifamiliar;

3.1.5. Na **Zona 2 - Habitacional 2** 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;

3.1.6. A **Zona 3 – Institucional** corresponde a área indicada para a implantação de equipamentos públicos Comunitários – EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARIS Itapoã I. Dessa forma, são permitidos outros usos, no entanto o Uso Institucional deve predominar;

3.1.7. Na **Zona 3 - Institucional** 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;

3.1.8. A **Zona 4 – Via de Atividades** corresponde a área lindeira às vias de atividades prevista para o Setor Habitacional Itapoã, a ser destinada ao uso comercial e de prestação de serviços;

3.1.9. Na **Zona 4 - Via de Atividades** devem ser permitidos os usos: CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.10. A **Zona 7 – Espaços Livres de Uso Público** corresponde a áreas no setor que apresentam vocação para a implantação de parques urbanos, praças, bosques e jardins. A área que incide na ARIS Itapoã I corresponde a uma faixa de proteção às nascentes situadas nessa região;

3.1.11. A tabela 1 apresenta os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARIS Itapoã I;

| Zona | Uso | Coeficiente de Aproveitamento Básico | | Coeficiente de Aproveitamento Máximo | Altura Máxima (m)** | Taxa de Permeabilidade**** |
|--|--|---|------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Zona 1 – Habitacional 1 | RO 1 RO 2 | 0,8* | 1* | 2 | 10,5 | - |
| | CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO | 1 | | 1 | 15,5 | - |
| | CSII 1 CSII 2 | 1 | | 2 | 15,5 | - |
| | Inst | 1 | | 2 | 19,0 | - |
| | Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | | |
| | Zona 2 – Habitacional 2 | RO 1 RO 2 | 0,8* | 1* | 2 | 10,5 |
| CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO | | 1 | | 1 | 15,5 | 20%*** |
| CSII 1 | | 1 | | 2 | 15,5 | 20%*** |

| | | | | | |
|------------------------|--|--|---|------|------|
| | CSII 2 | | | | |
| | Inst | 1 | 2 | 19,0 | 20% |
| | Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | |
| Zona 3 - Institucional | RO 1 RO 2 | 0,8* 1* | 2 | 10,5 | - |
| | CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO | 1 | 2 | 15,5 | - |
| | CSII 1 CSII 2 | 1 | 2 | 15,5 | - |
| | Inst | 1 | 2 | 19,0 | - |
| | Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | |
| | Zona 4 - Via de Atividades | CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO | 1 | 2 | 15,5 |
| CSII 1 CSII 2 | | 1 | 2 | 15,5 | - |
| Inst | | 1 | 2 | 19,0 | - |
| Inst EP | | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | |

Tabela 1. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARIS Itapoã I.

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

***Obs. 3: Taxa de permeabilidade considerada a partir de mapa de risco de perda de recarga de aquífero, conforme prevê Inciso X do Art. 52 da Lei nº 6.269, de janeiro de 2019, que instituiu o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF

****Obs. 4: Não há definição de taxas de permeabilidade mínima para os lotes ocupados da ARIS Itapoã I. Para novos parcelamentos deverão ser considerados a permeabilidade de 10% para lotes situados na Zona 1 -Zona Habitacional 1 e na Zona 4 – Via de Atividades, e permeabilidade de 20% na Zona 3 – Zona Institucional.

3.2. 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;

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

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

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

3.5.1. 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;

3.6. 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.

3.7. Considerando os mapas de risco do ZEE (Figuras 3, 4 e 5), onde verifica-se Alto Risco de Perda de Área de Recarga, de Contaminação do Subsolo e Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo na área de estudo, recomenda-se que o Projeto Urbanístico de Regularização preveja a implantação de medidas de drenagem que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

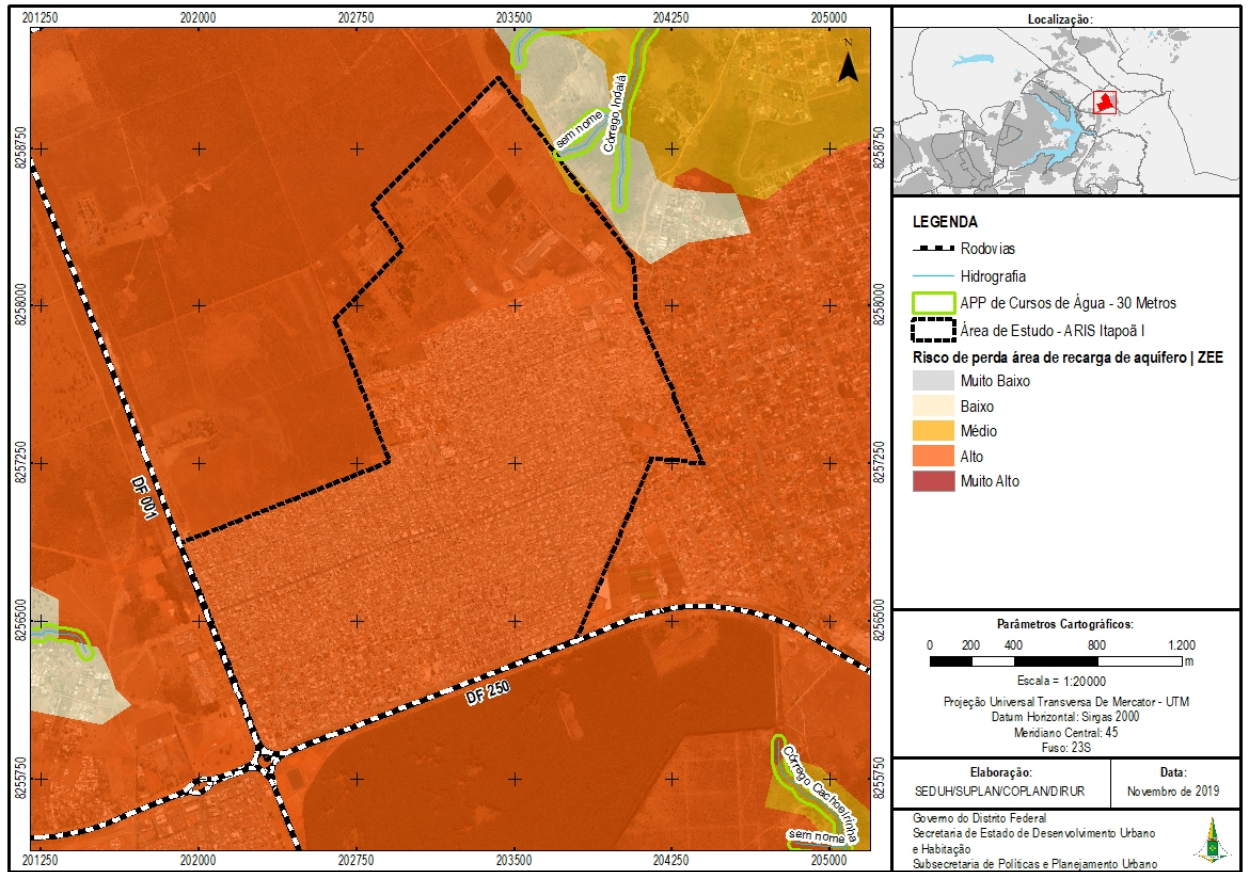


Figura 3: Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero | ZEE

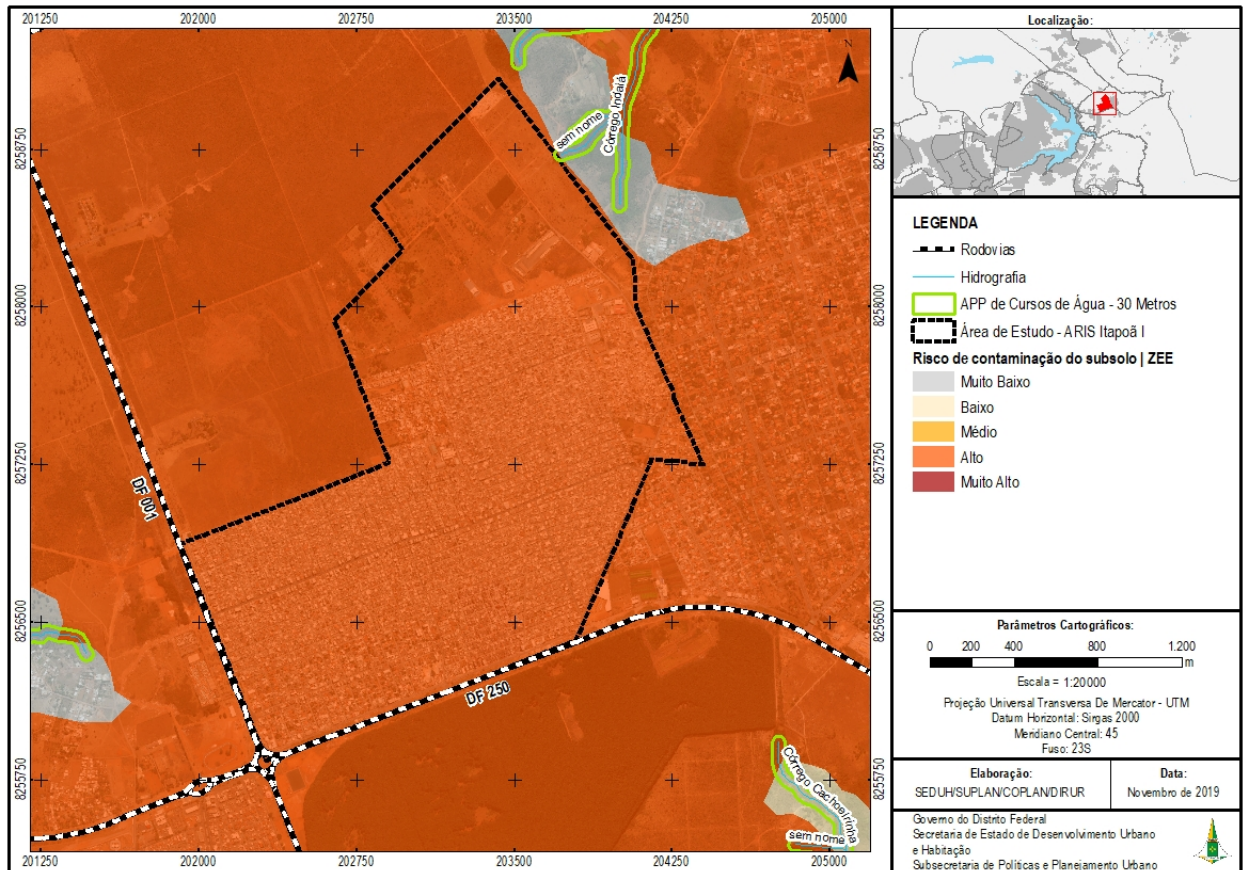


Figura 4: Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo | ZEE

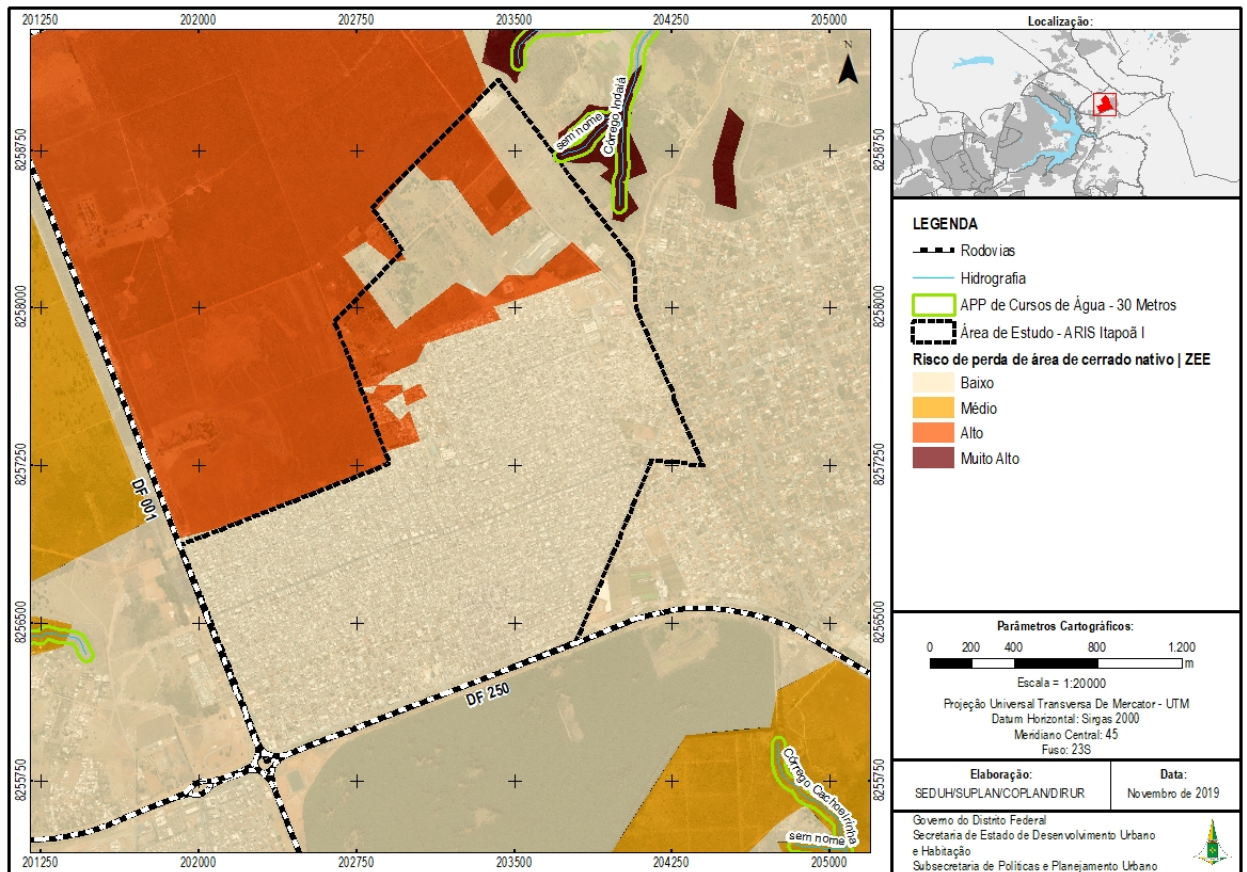


Figura 5: Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo | ZEE

4. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

4.1. Na ARIS Itapoã I, o licenciamento de atividades econômicas deve obedecer ao estabelecido pela Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015, que dispõe sobre as autorizações para a localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências, e o decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015 que regulamenta a citada Lei;

4.1.1. Para o licenciamento de atividades nas áreas de regularização, conforme previsto no item 4.1, serão admitidas apenas: (i) para os lotes com acesso voltado para as Vias de Atividades, Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança, atividades na forma das UOS CSIR 1 e Inst.; e (ii) para as demais áreas, somente a UOS RO 1, até a aprovação do projeto urbanístico;

4.1.2. Para o licenciamento de atividades deverão ser observadas as atividades constantes no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF, da Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

4.2. O licenciamento de atividades econômicas em Áreas de Regularização deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

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 59.550 habitantes.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme o PDOT, pelo menos 10% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

6.2. O zoneamento da DIUR 06/2018 que incide na gleba desta DIUPE considera duas zonas (Zona 3 - Institucional e Zona 7 - Espaços Livres de Uso Público) destinadas exclusivamente para áreas públicas, cujas áreas atingem o percentual mínimo exigido;

6.2.1. A Zona 3 - Institucional corresponde às áreas indicadas para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARIS Itapoã. Na poligonal de estudo constam 3 áreas distribuídas nas porções noroeste, leste e sudoeste, totalizando aproximadamente 35 hectares;

6.2.2. A Zona 7 - Espaços Livres de Uso Público corresponde a áreas no Setor que apresentam vocação para a implantação de parques urbanos, praças, bosques e jardins. Na poligonal de estudo consta 1 área na porção nordeste, com 73 hectares, que atua como faixa de proteção às nascentes situadas nessa região. Para esta Zona recomenda-se:

6.2.2.1. Evitar ao máximo as áreas impermeabilizadas, devendo possuir 70% de área com vegetação de cerrado nativo;

6.2.2.2. Não permitir o lançamento de efluentes no córrego Indaiá, devendo o Plano de Uso e Ocupação identificar lançamentos indevidos e comunicar aos órgãos competentes;

6.2.2.3. Ampliar a poligonal do Parque Ecológico Sementes do Amanhã, criado por meio do Decreto Nº 35.508/2014 (Processo SEI 00308-00000516/2019-18 – Solicitação de ampliação da poligonal do Parque Sementes do Itapoã);

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.

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 Específicas, aplica-se a DIUR 06/2018.

[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 30/12/2019, às 09:38, 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 30/12/2019, às 10:14, 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 **MONICA FERNANDES BURKHARDT - Matr. 0274425-2, Assessor(a) Especial**, em 30/12/2019, às 11:58, 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= **33219352** código CRC= **F55894E9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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