



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 07/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 17 de fevereiro de
2020

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 07/2020

Processo SEI: 00390-00001152/2020-17
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: Terracap
Endereço: gleba referente a poligonal da ARINE Itapoã, com área aproximada de 432 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 ARINE Itapoã, com área de aproximadamente 432 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**;

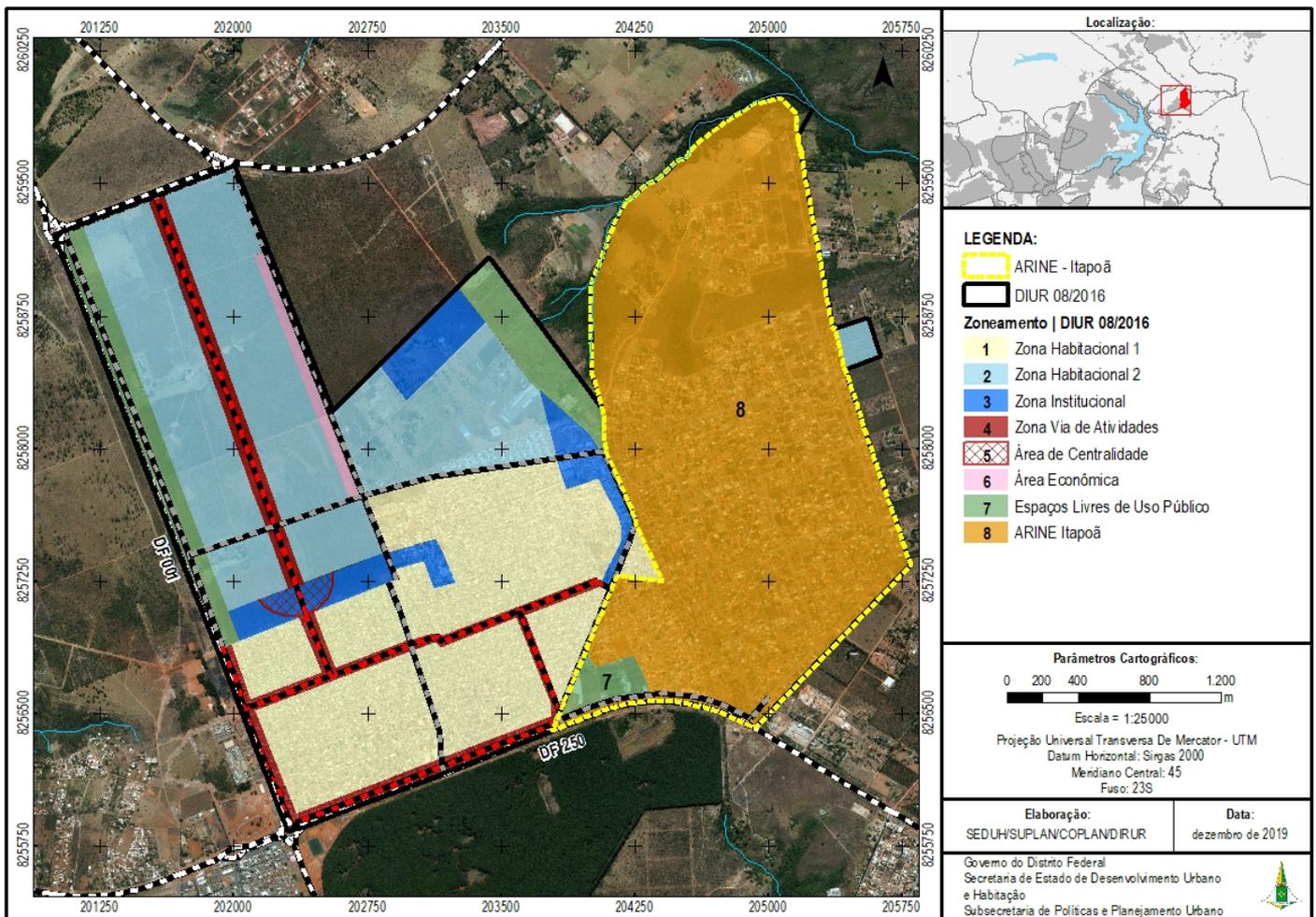


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 07/2020 no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 08/2016.

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 1.6 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 \[1\]](#).

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**;

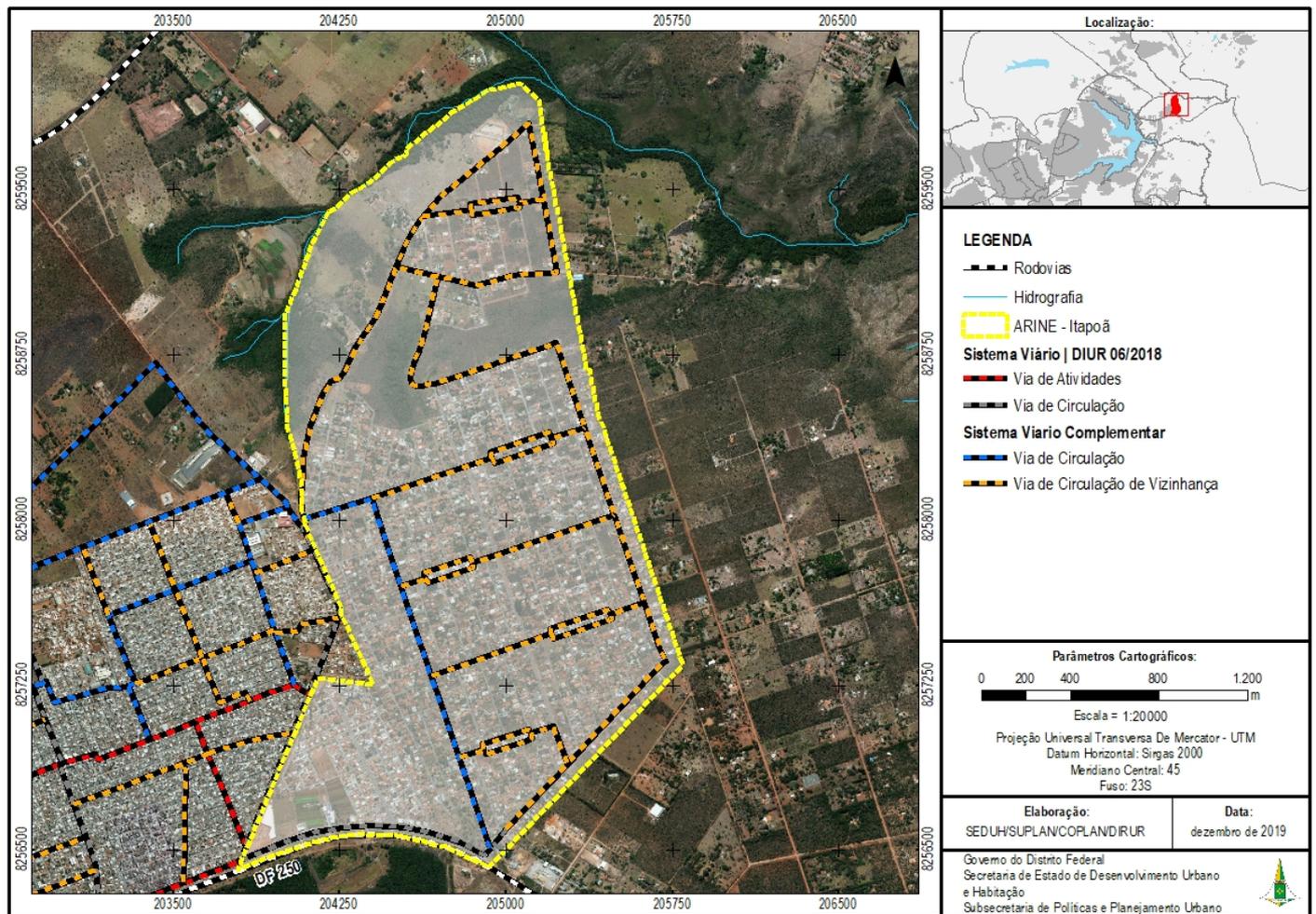


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação.

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. 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 7 e 8** 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 7 – Espaços Livres de Uso Público corresponde a áreas no setor que apresentam vocação para a implantação de parques urbanos, praças, bosques e jardins. De acordo com a DIUR 08/2016 a área que incide na ARINE Itapoã é destinada a ocupação com hortas e plantios;

3.1.2. Considerando a localização da Zona 7 definida nesta DIUPE, a área destinada a Espaços Livres de Uso Público que incide na poligonal da ARINE Itapoã poderá corresponder a parques urbanos, praças, bosques e jardins;

3.1.3. A Zona 8 – ARINE Itapoã corresponde a Área de Regularização de Interesse Específico, caracterizada por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

3.1.4. Na **Zona 8 – ARINE Itapoã** devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIR 3 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP;

3.1.5. A tabela 1 apresenta os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARINE Itapoã;

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)**	Taxa de Permeabilidade
Zona 8 – ARINE Itapoã	RO 1 RO 2	0,8*	1*	2	10,5	10%
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3***	1		4	15,5	10%
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2 NO CSIIR 3 NO***					
	CSII 1 CSII 2 CSII 3***	1		2	15,5	10%
	Inst	1		2	19,0	20%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

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

*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: UOS aplicável apenas em lotes com acesso pela rodovia DF 250.

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.

4. Aspectos Ambientais

4.1. No âmbito do ZEE-DF uma parte da área de estudo está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Sistêmicos – ZEEDPSE e outra parte está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, conforme figura 03;

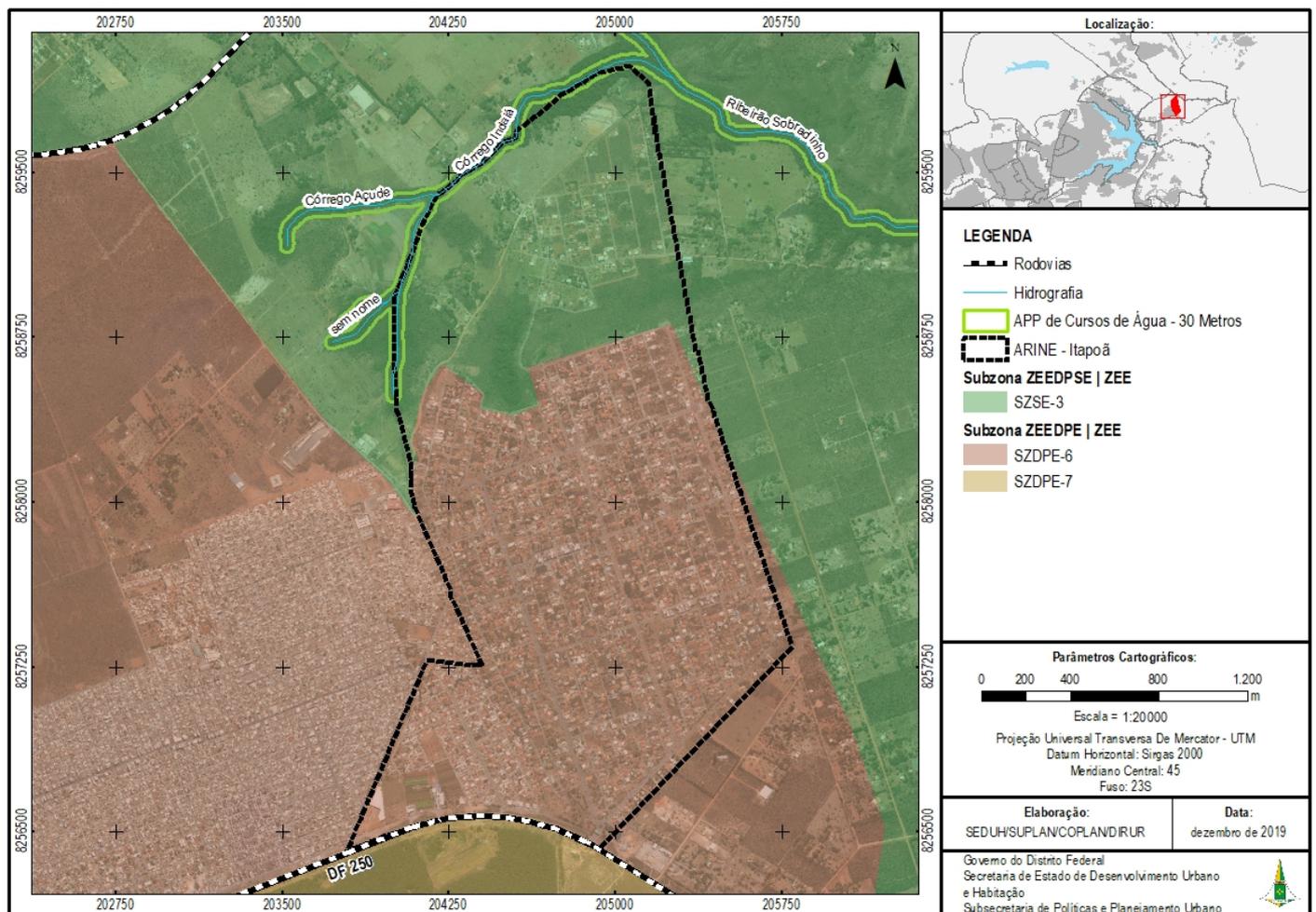


Figura 3: Subzoneamento do ZEE-DF na área de estudo.

4.2 A porção da poligonal referente a Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE é definida como Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 3 – SZSE 3, destinada à manutenção da recarga dos aquíferos; ao controle da contaminação das águas superficiais; à preservação e recuperação de áreas críticas para os corredores ecológicos; ao fortalecimento de atividades N1, N2 e N5, prioritariamente, onde:

4.2.1. 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;

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

4.2.3. N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura;

4.3. A porção da poligonal referente a Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDE é definida como Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente onde:

4.3.1. N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;

4.3.2. N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;

4.4. Considerando os mapas de riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo do ZEE (Figuras 4 e 5), recomenda-se que:

4.4.1. O Projeto Urbanístico de Regularização deve prever a implantação de medidas de drenagem que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

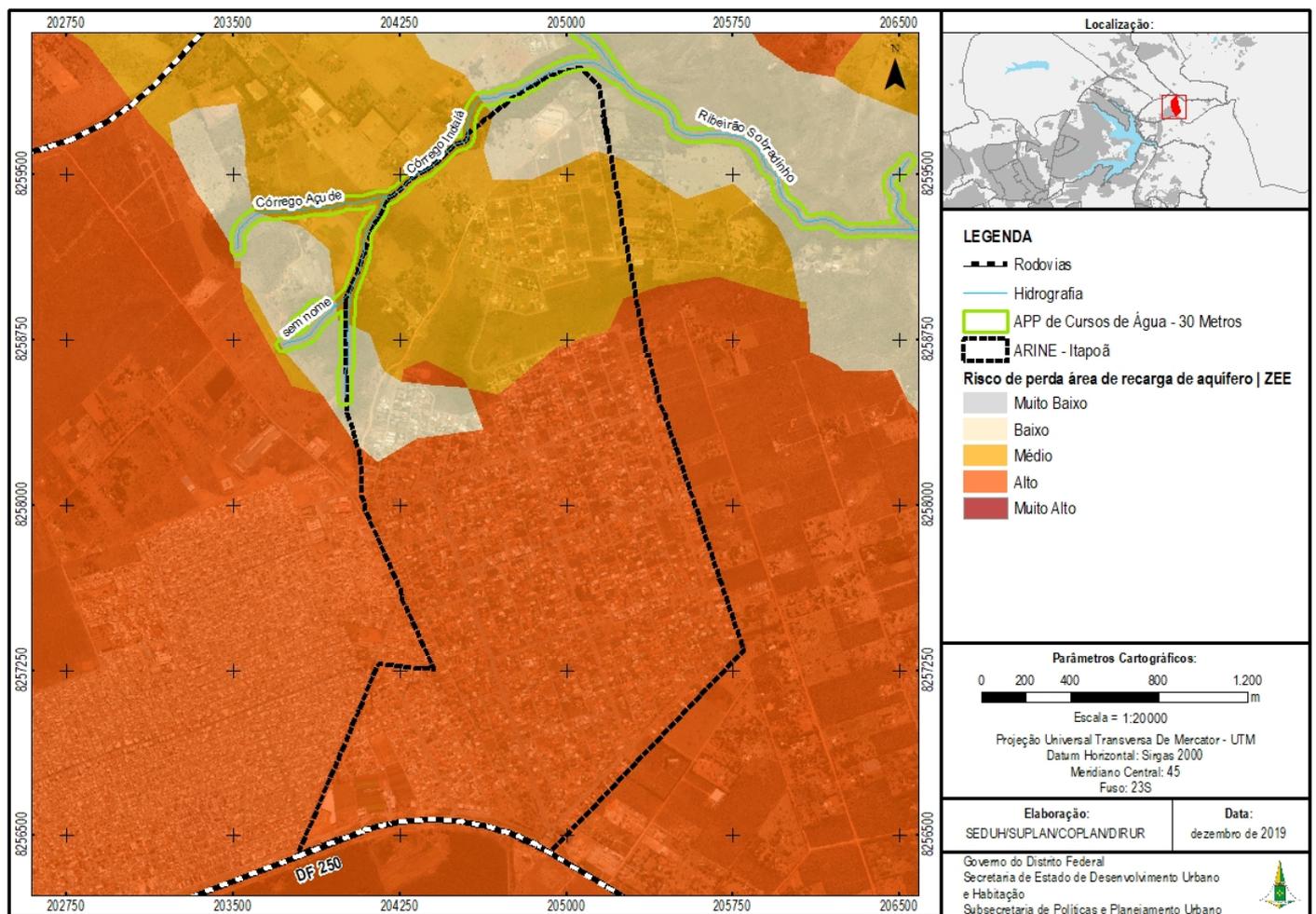


Figura 4: Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero | ZEE

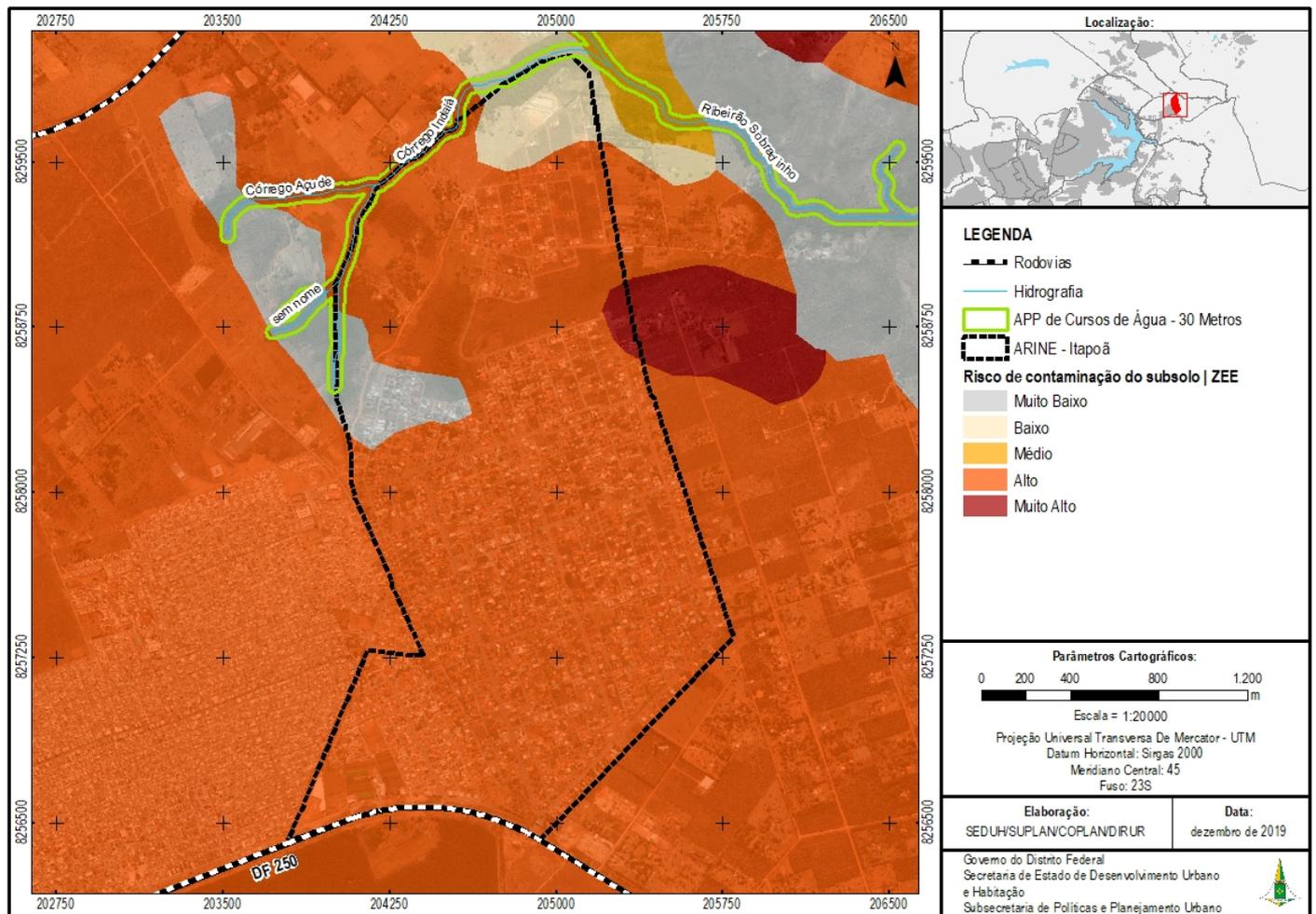


Figura 5: Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo | ZEE

5. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

5.1. Na ARINE Itapoã, 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 nº36.948, de 04 de dezembro de 2015 que regulamenta a citada Lei;

5.1.1. Para o Licenciamento de atividades nas áreas de regularização, conforme previsto no item 5.1, 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 CSIIR 1 e Inst.; e (ii) para as demais áreas, somente a UOS RO 1, até a aprovação do projeto urbanístico;

5.1.2. 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;

5.2. 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.

6. Diretrizes de Densidade Populacional

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

6.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 64.800 habitantes.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

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

7.2. O zoneamento da DIUR 08/2016 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;

7.2.1. A área indicada como Zona 7 - Espaços Livres de Uso Público, localizada próximo à DF 250, com área aproximada de 10 ha, incide na poligonal de estudo desta DIUPE - ARINE Itapoã. De acordo com a DIUR 08/2016 deveria ser ocupada com hortas e jardins;

7.2.1.1. Devido à ocupação urbana informal com empreendimentos comerciais na área indicada como Zona 7 – Espaços Livres de Uso Público da DIUR 08/2016, o projeto de Urbanismo de Regularização deverá prever reserva da área remanescente não ocupada destinada aos Espaços Livres de Uso Público.

7.2.1.2 No caso da área ocupada com empreendimentos comerciais, o parcelamento deve ofertar a área correspondente a tais usos no interior da poligonal de estudo, de forma a promover o balanço de área destinada para áreas públicas. Para estes espaços recomenda-se:

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

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

7.3. 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;

7.4. 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;

7.5. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

7.6. 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;

7.7. 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;

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

8. Considerações Finais

8.1. 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;

8.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 08/2016.

[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%a1rias.pdf>

[3] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-vi%a1rio-de-novos-parcelamentos.pdf>

[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%a3o_Elei%a7%b5es.pdf

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%a9cnico-Fachada-Ativa.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA SANTA FE DANTAS - Matr.0268625-2, Assessor(a)**, em 17/02/2020, às 16:24, 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 17:39, 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 10:17, 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=0verificador=35732445 código CRC= 1845FEEE.](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=35732445&codigo_crc=1845FEEE)

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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