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 10/2020 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de março de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 10/2020

Processo SEI: 00390-00001858/2020-89
Diretriz Urbanística Geral: DIUR 01/2019 – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/ COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/ COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Silvia Borges de Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/ SUPLAN /SEDUH)
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)
Interessado: Vilmar Rosa de Freitas
Endereço: gleba de matrícula nº 14.970, com área de 2ha.65a, denominada Chácara Flor Rosa, localizada na região da Fazenda Taboquinha, Quinhão 06, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE detalha a DIUR 01/2019, 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 de matrícula nº 14.970, com área de **2ha.65a** (dois hectares e sessenta e cinco ares), denominada Chácara Flor Rosa, localizada na região da Fazenda Taboquinha, Quinhão 06, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

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 do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, aprovada pela **Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.4. Este documento complementa a DIUR 01/2019 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 situação da gleba da DIUPE em relação à DIUR 01/2019 está disponível na **Figura 1**;

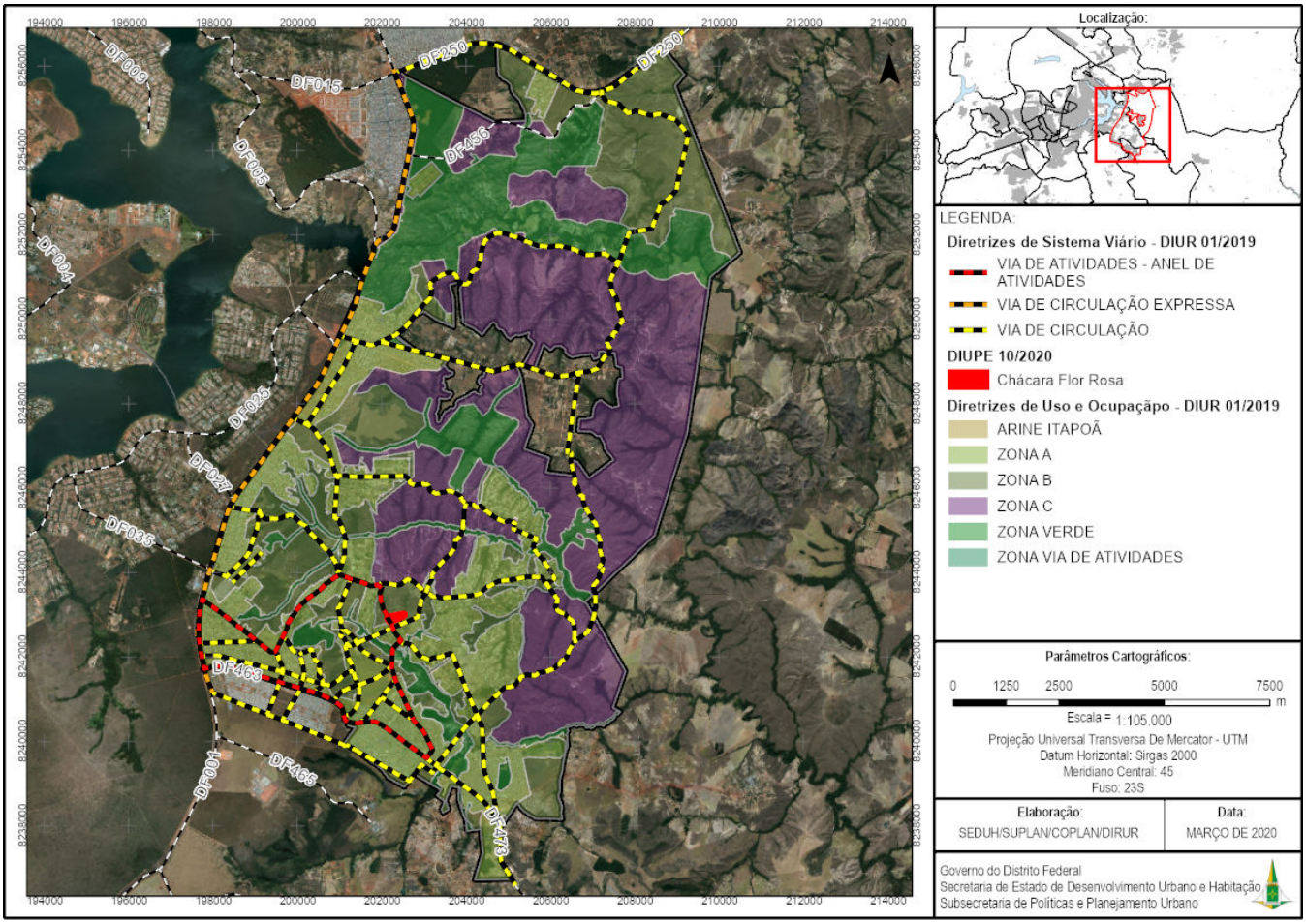

Figura 1: Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 01/2019.

1.6. A localização da gleba desta DIUPE está disponível na **Figura 2**;

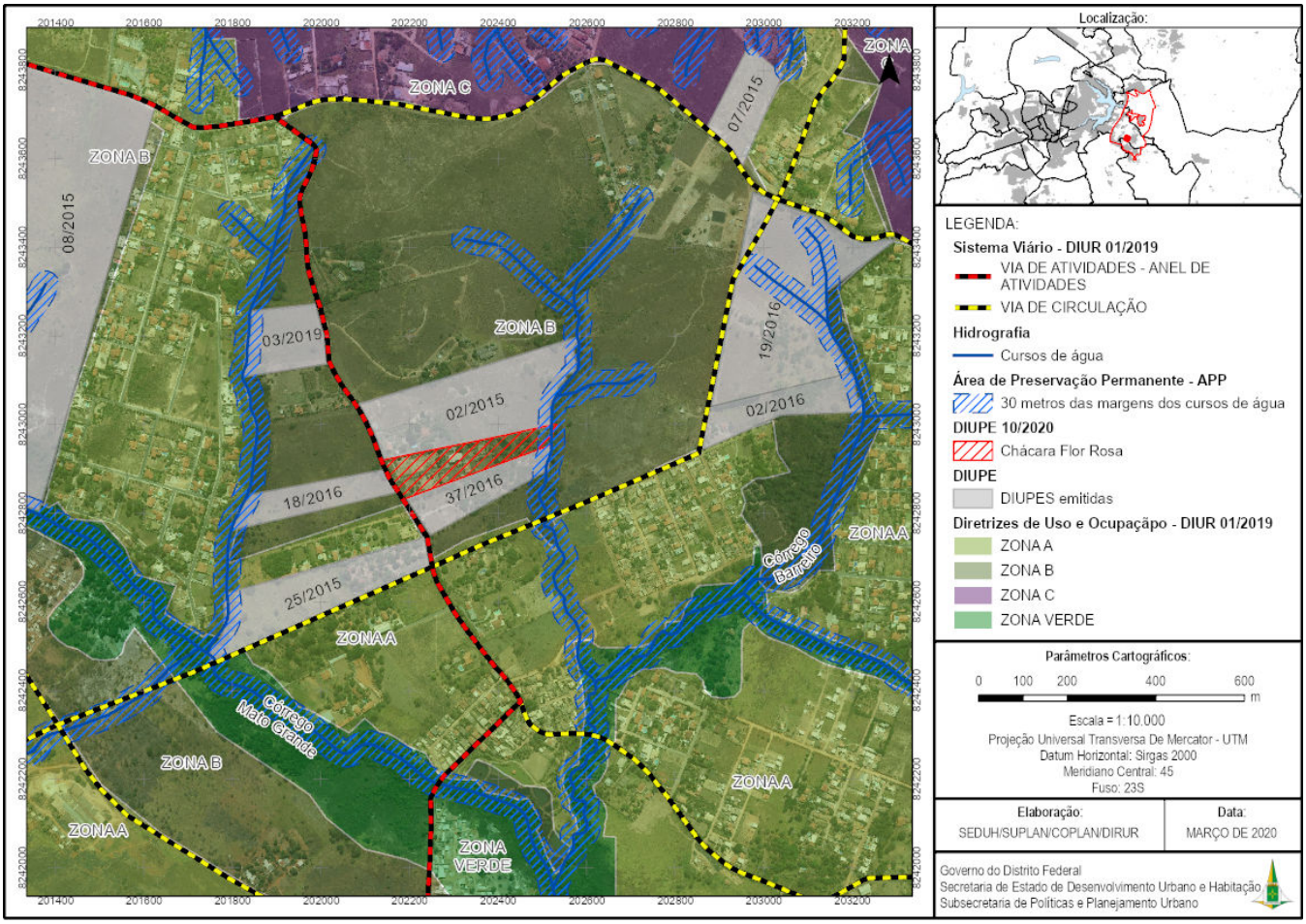

Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 01/2019.

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

1.7.1. No caso de revisão da DIUR 01/2019, fica os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.7** para a área objeto desta DIUPE;

1.8. 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 do Sistema Viário e de Circulação

2.1. As Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação estão disponíveis na **Figura 2**;

2.2. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio do **Anel de Atividades**, estabelecido pelo sistema viário estruturante da DIUR 01/2019**,** conforme **Figura 2**;

2.3. O **Anel de Atividades** é composto por uma **Via de Atividades** que corresponde ao eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras;

2.3.1. Embora, em face da consolidação da ocupação estritamente residencial em segmentos do Anel de Atividades possa comprometer, no momento, sua qualificação inteiramente como via de atividades, firma-se a perspectiva de transformação dos espaços lindeiros a via com usos comerciais e de serviços, ao longo do tempo.

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 parcelamento proposto 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 do 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. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, 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;

2.11.2. O projeto do sistema viário, contido na gleba, deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, contido nos documentos dispostos 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. Consta DIUPE emitida para a área contigua à gleba objeto deste documento que implique necessidade de compatibilização do sistema viário. São elas: DIUPE 02/2015, DIUPE 18/2016 e 37/2016.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme a **Figura 3**, a gleba está localizada na **Zona B** da DIUR 01/2019 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, na **Tabela 1**;

3.1.1. A **Zona B** corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

3.1.2. Para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, a Lei nº 5.344/2014 estabelece as seguintes normas:

> "Art. 13. São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:
>
> I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;
>
> **II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;**
>
> **III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água**;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso." (grifos nossos)

3.1.3. Na **Zona B** devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, RE 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP;

3.1.4. Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante da DIUR 01/2019 (página 32).

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Zona B da DIUR 01/2019.

ZONA	USO/ ATIVIDADE	CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO[1]	CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m) COTA INFERIOR A 980 m	TAXA DE PERMEABILIDADE (% MÍNIMO)[2] [3]
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	15
	RO 2				
	RE 2				
	CSIIR 1	1	1,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO				
	CSIIR 2				
	CSIIR 2 NO				
	CSII 1	1	2,0	22,5	15
	CSII2				
	INST				
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			

[1]. Para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

[2]. Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

³. Lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

Observações:
• A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
• Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
• Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
• Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros

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;

3.2.1. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável.

3.3. 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;

3.3.1. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

3.4. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticial 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.

3.6. 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.

3.7. 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. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para **Área de proteção Permanente – APP (Figura 2)**, conforme o Código Florestal Brasileiro, **Lei Federal nº 12.651**, **de 25 de maio de 2012**;

4.2. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas para a **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA)** no **Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e respectivo zoneamento ambiental**, conforme detalhada na DIUR 01/2019**;**

4.3. No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7 (**Figura 3**), destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu, onde:

4.3.1. 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;

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

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

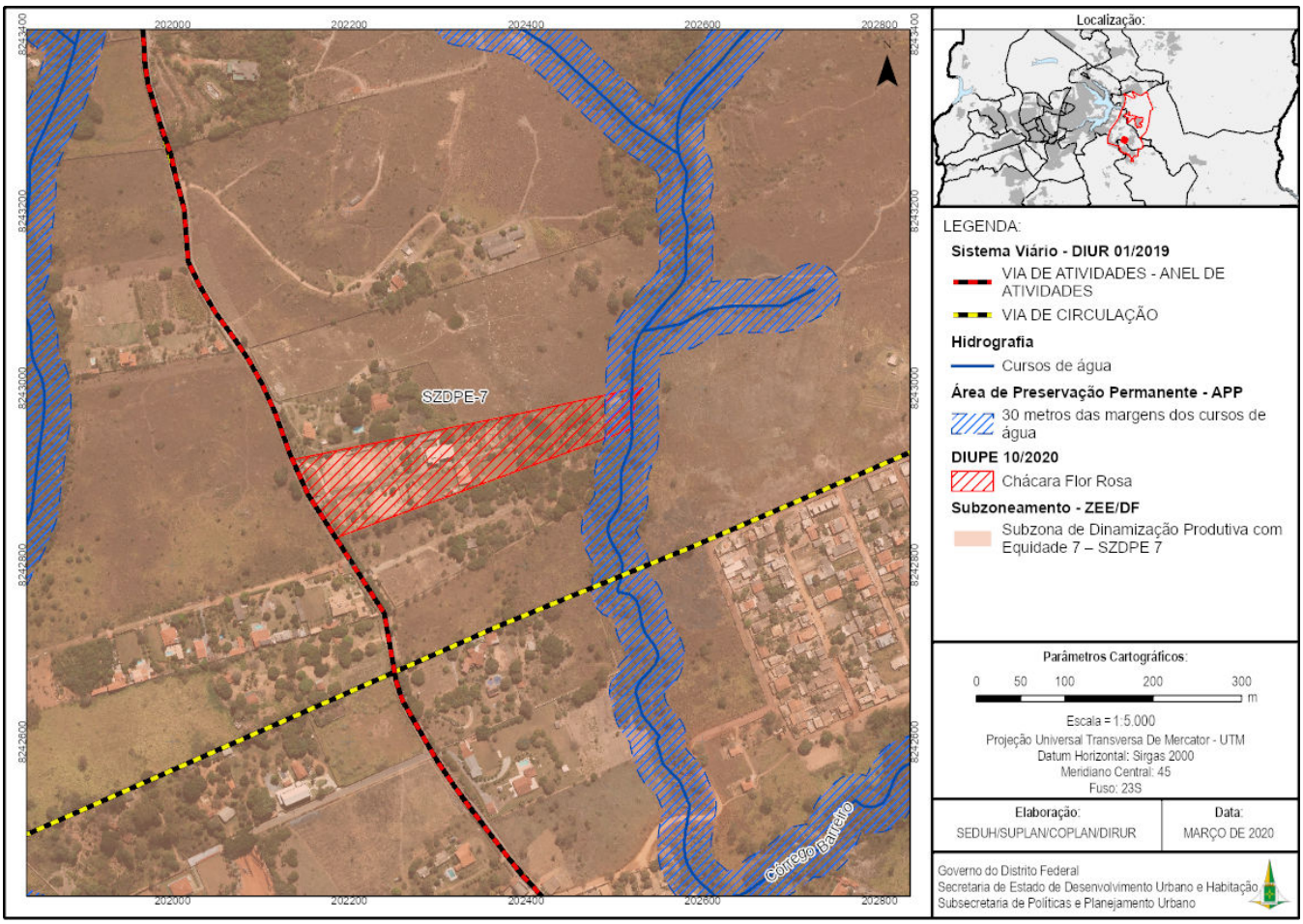

Figura 3: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Subzoneamento do ZEE-DF.

4.4. Considerando os mapas de riscos ecológicos, a gleba objeto de estudo desta DIUPE está localizada na zona de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto;

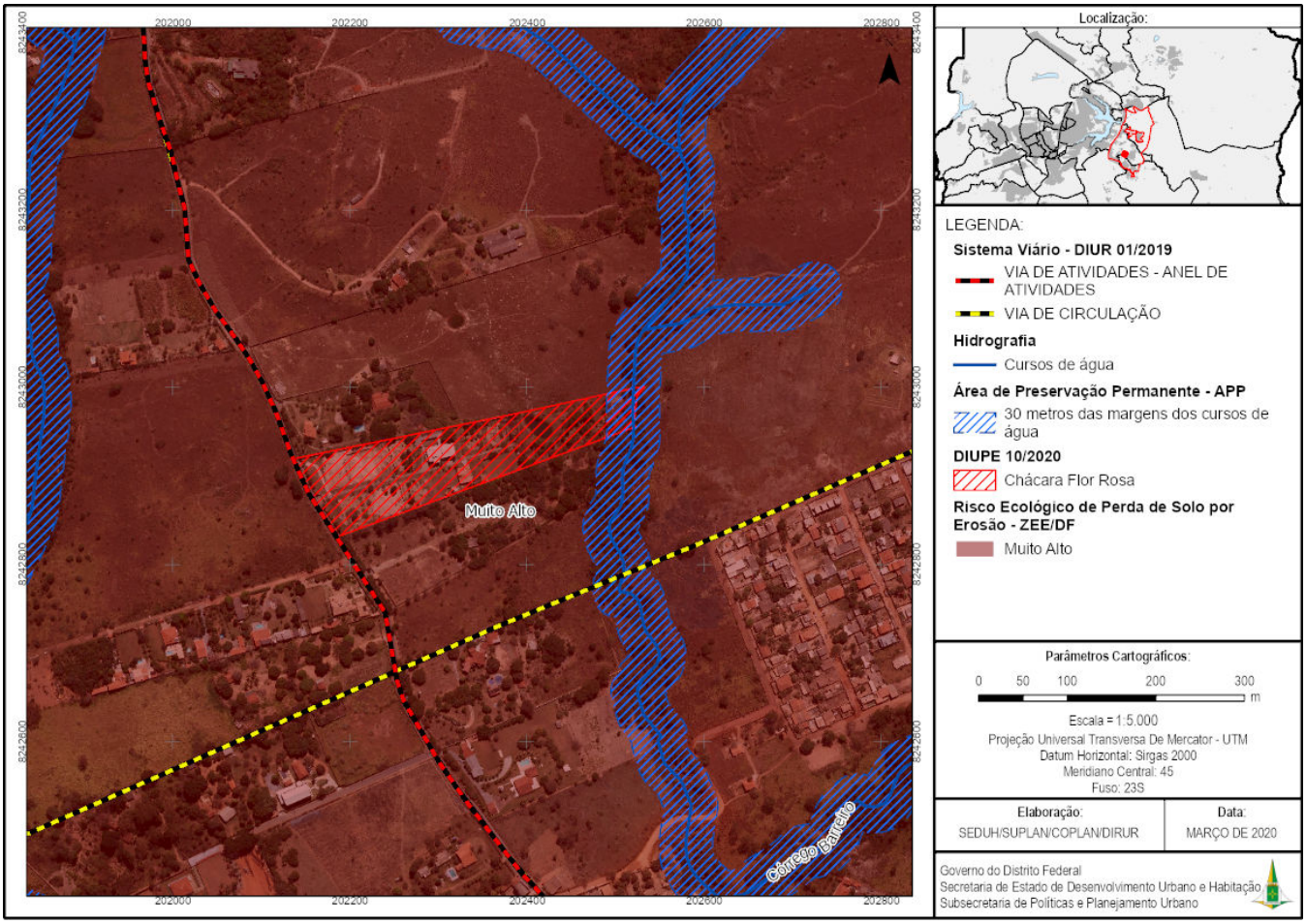

Figura 4: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – ZEE-DF.

4.5. Para o Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, recomenda-se que:

4.5.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

4.5.2. Seja 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;

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

4.7. Para os Riscos do ZEE que não estão no mapeamento classificados por ALTO ou MUITO ALTO, e não foram comentados, o projeto de urbanismo deve verificar as intervenções necessárias em escala local.

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);

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 132 habitantes, detalhado na **Tabela 2**.

Tabela 2: Diretrizes de Densidade Populacional

Zona	Área	Densidade	População máxima
ZONA B	2,65 ha	Baixa (15 a 50 hab./ha)	132 hab.

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**;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO[1]
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	**15%**

[1]. 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 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;

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 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 nesta Diretriz Urbanística Específica, aplica-se a DIUR 01/2019.

[1] Geoportal. Disponível em: https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#
[2] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf
[3] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/nt02-2015-diretrizes-sist-viario-novos-parcelamentos.pdf
[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleições.pdf
[5] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf

Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4**,

Assessor(a), em 25/03/2020, às 16:29, conforme art. 6º do Decreto n° 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 25/03/2020, às 16:30, conforme art. 6º do Decreto n° 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 25/03/2020, às 16:52, conforme art. 6º do Decreto n° 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 26/03/2020, às 23:24, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **37067588** código CRC= **9E14955F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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