

**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 13/2020
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 31 de março
de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 13/2020

Processo SEI: 00390-00002326/2020-69
Diretriz Urbanística Geral: DIUR 07/2018 - Região Sul e Sudeste (DF 140)
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Colaboração: Gleycinara da Silva Aguiar – Estagiária da Diretoria 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: José Inácio de Souza Silva
Endereço: Solo urbano denominado Chácara Eliana, localizada na DF-140, km 12,5- Barreiros II, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE 13/2020 detalha a DIUR 07/2018, elaborada para atender às determinações da **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e da **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização por meio da **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012**, e aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos de gleba de matrícula nº 26.195 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com aproximadamente **2ha** (dois hectares) localizada na DF-140, km 12,5- Barreiros II, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.;

1.1.1. Conforme a **Lei Complementar Nº 958, de 20 de dezembro de 2019**, que define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a área de estudo desta DIUPE originalmente registrada como pertencente à Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, passa a ser considerada, neste documento, como pertencente à Região Administrativa do Jardim Botânico – RA

XXVII.

1.2. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/ Sudeste do DF (DF 140) – DIUR 07/2018, aprovada pela **Portaria Nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.3. Este documento complementa a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para as **Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação, Aspectos Ambientais, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Densidade Populacional e Diretrizes de Áreas Públicas** incidentes na gleba a ser parcelada;

1.4. Esta DIUPE está de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS-DF, **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, e o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF, **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**;

1.5. A situação da gleba desta DIUPE em relação à DIUR 07/2018 está disponível na **Figura 1**;

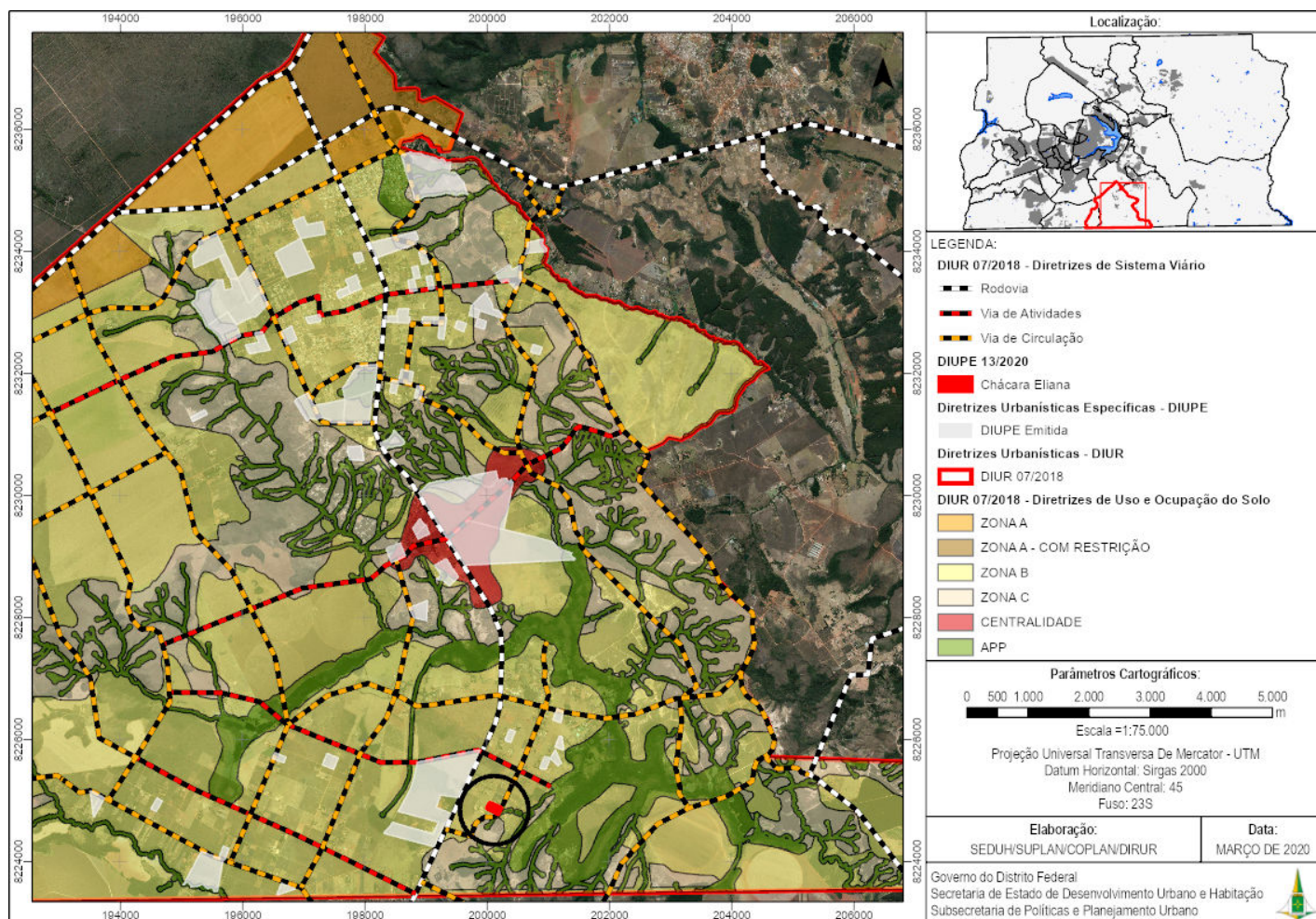


Figura 1: Situação da gleba com Diretrizes de Sistema Viário e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

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

1.6.1. No caso de revisão da DIUR 07/2018, ficam mantidos 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**;

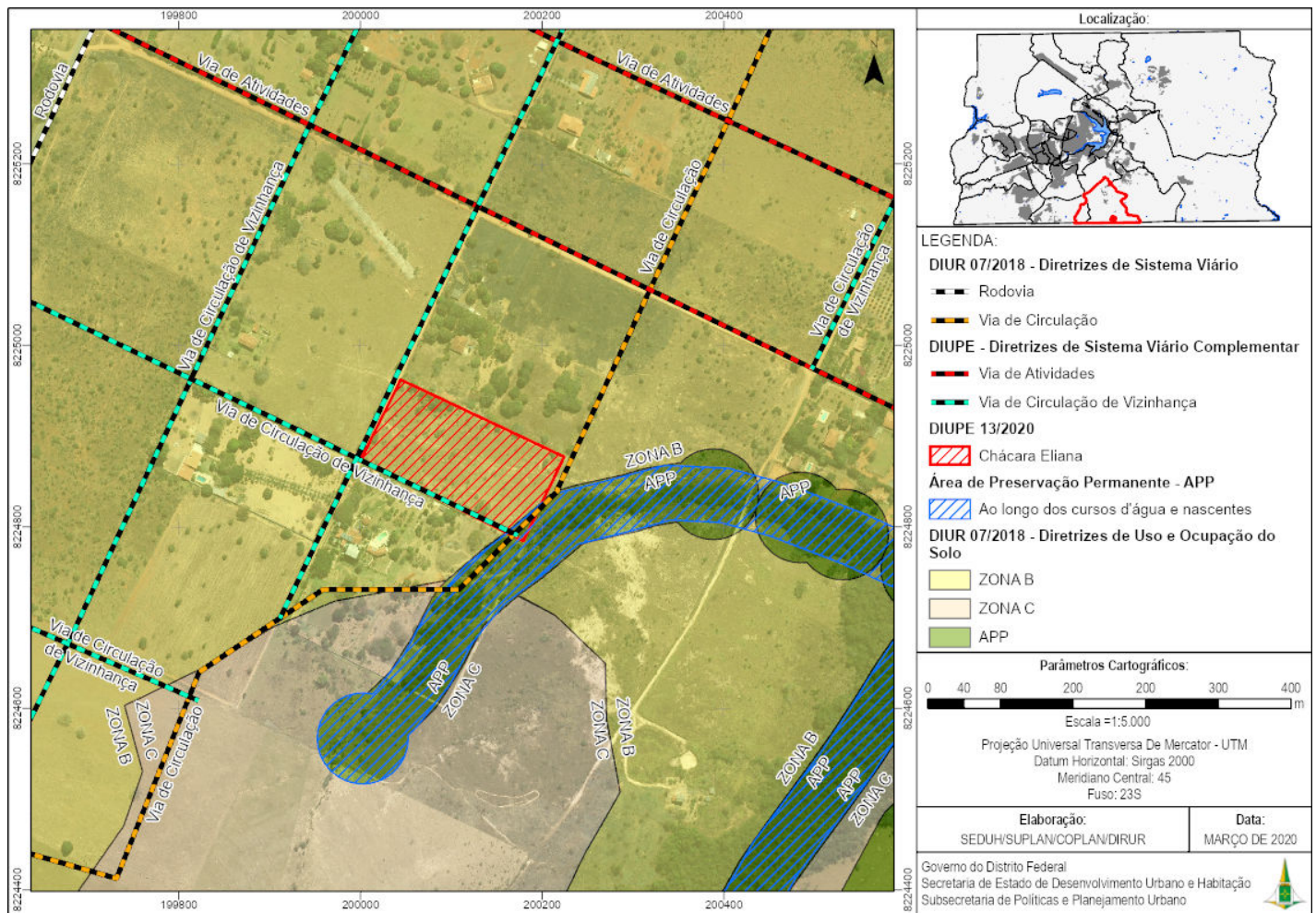


Figura 2: Localização da gleba com Diretrizes de Sistema Viário e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018 e Diretrizes de Sistema Viário Complementar da DIUPE.

2.2. Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada à **Via de Circulação de Vizinhança** proposta nesta DIUPE, complementarmente ao sistema viário definido pela DIUR 07/2018 e as DIUPE posteriores;

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

2.4. 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;

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

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

2.7. 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;

2.8. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017**[2], e na

Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT[3];

2.9. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**[4], disponível para download no site desta Secretaria;

2.10. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, devem observar as seguintes orientações:

2.10.1. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada;

2.10.2. O projeto do sistema viário, contido na poligonal da gleba, deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, contido nos documentos dispostos nos itens **2.8** e **2.9**;

2.11. 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;

2.12. 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;

2.13. 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.

3. Aspectos Ambientais

Conforme o Zoneamento Econômico-Ecológico do DF, a gleba objeto de estudo desta DIUPE está localizada nas áreas de risco ecológico: **1.** Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio; **2.** Perda de Solo por Erosão - Baixo; **3.** Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 3)**; **4.** Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo; **5.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 Risco Ambiental Alto ou Muito Alto (Figura 4)**.

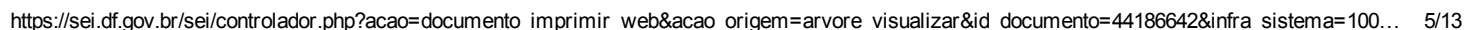


Figura 4: Localização da Gleba em relação ao Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF.

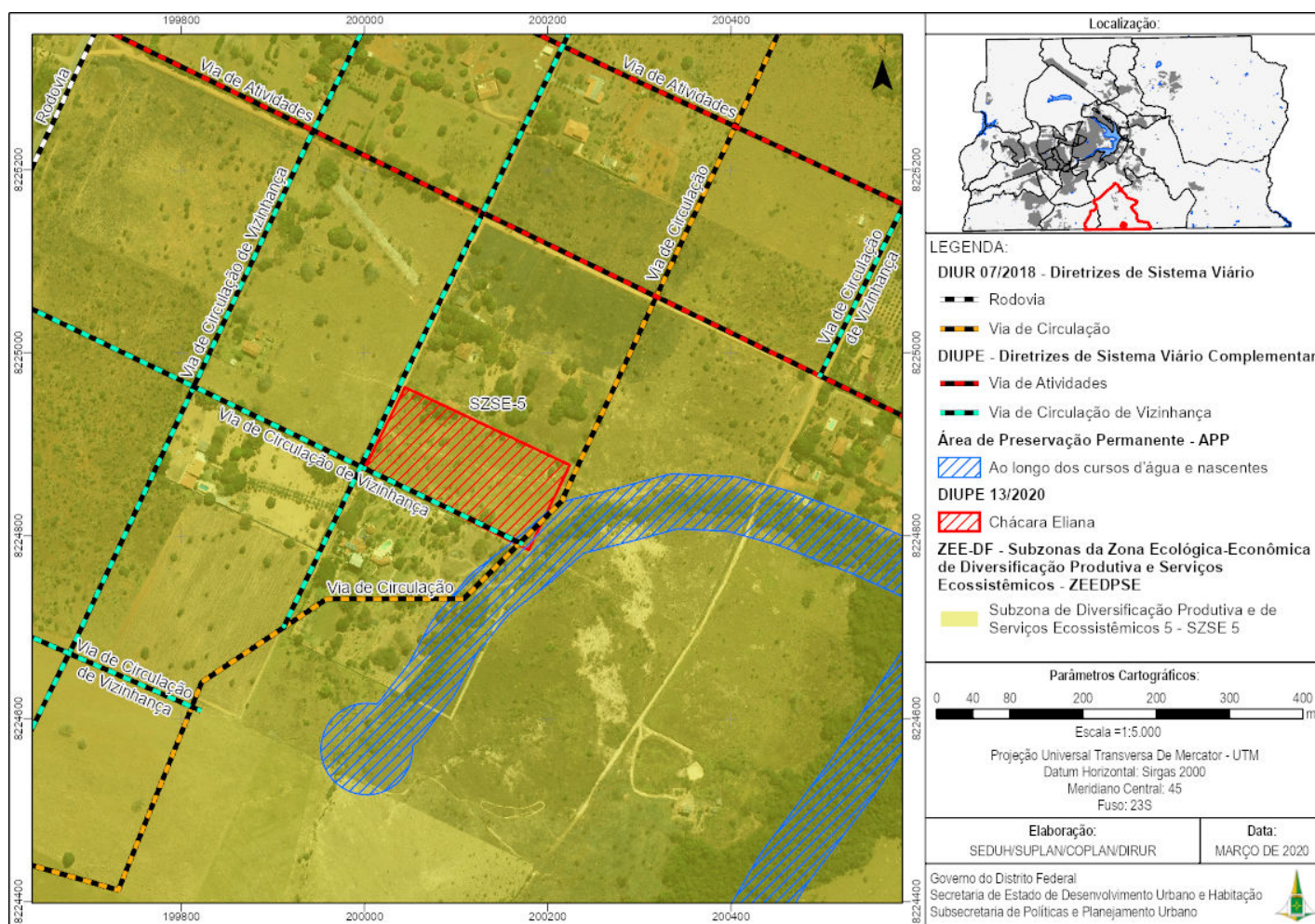
3.1. Para cada Risco Ecológico identificado no ZEE-DF são sugeridas ações para a devida ocupação das áreas de maior sensibilidade ambiental conforme a sensibilidade:

3.1.1. Para o **Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo**, recomenda-se:

3.1.1.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

3.1.1.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

3.2. A área de estudo está completamente inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5 (**Figura 5**), que por sua vez está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE.

**Figura 5:** Localização da Gleba em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

3.2.1. O ZEE-DF define as atividades produtivas possíveis para a SZSE 5, conforme seu art. 12, inciso V:

“V – Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5, destinada à proteção de vegetação nativa e dos corpos hídricos, por meio da compatibilização da produção de serviços ecosistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3;” (grifos

nossos)

3.2.2. No art. 9º são discriminadas as naturezas das atividades supracitadas, possíveis na subzona onde a gleba está inserida:

I – Atividades Produtivas de Natureza 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 relacionadas;

II – Atividades Produtivas de Natureza 2 – N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

III – Atividades Produtivas de Natureza 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;" (grifos nossos)

3.3. A área de estudo está totalmente inserida na Zona de Uso Sustentável - ZUS do Zoneamento da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA do Planalto Central (**Figura 6**):

"I. ZUS – Zona de Uso Sustentável

· **A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.**

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

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

· Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários." (Página 17) (grifos nossos)

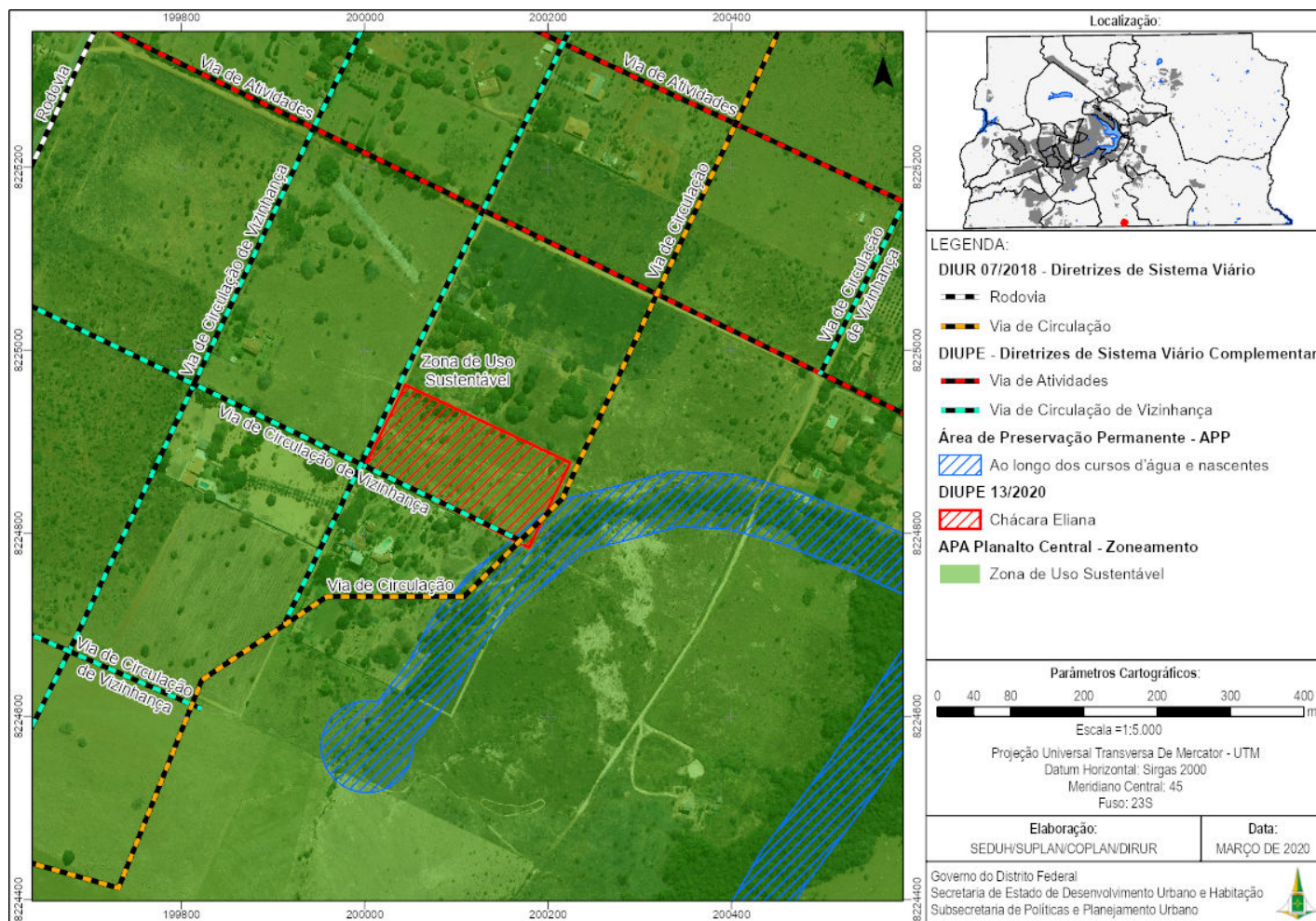


Figura 6: Localização da Gleba em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central.

3.4. Conforme o mapa topográfico **SEI 18949644** do processo **SEI 00390-00000890/2019-11** a gleba, área de estudo desta DIUPE, apresenta duas áreas de interesse ambiental, a Área de Proteção Permanente – APP e a Área de Reserva Legal – ARL, localizadas no extremo sul da gleba em áreas sobrepostas parcialmente coincidentes de características indicadas no documento supracitado (Figura 7).

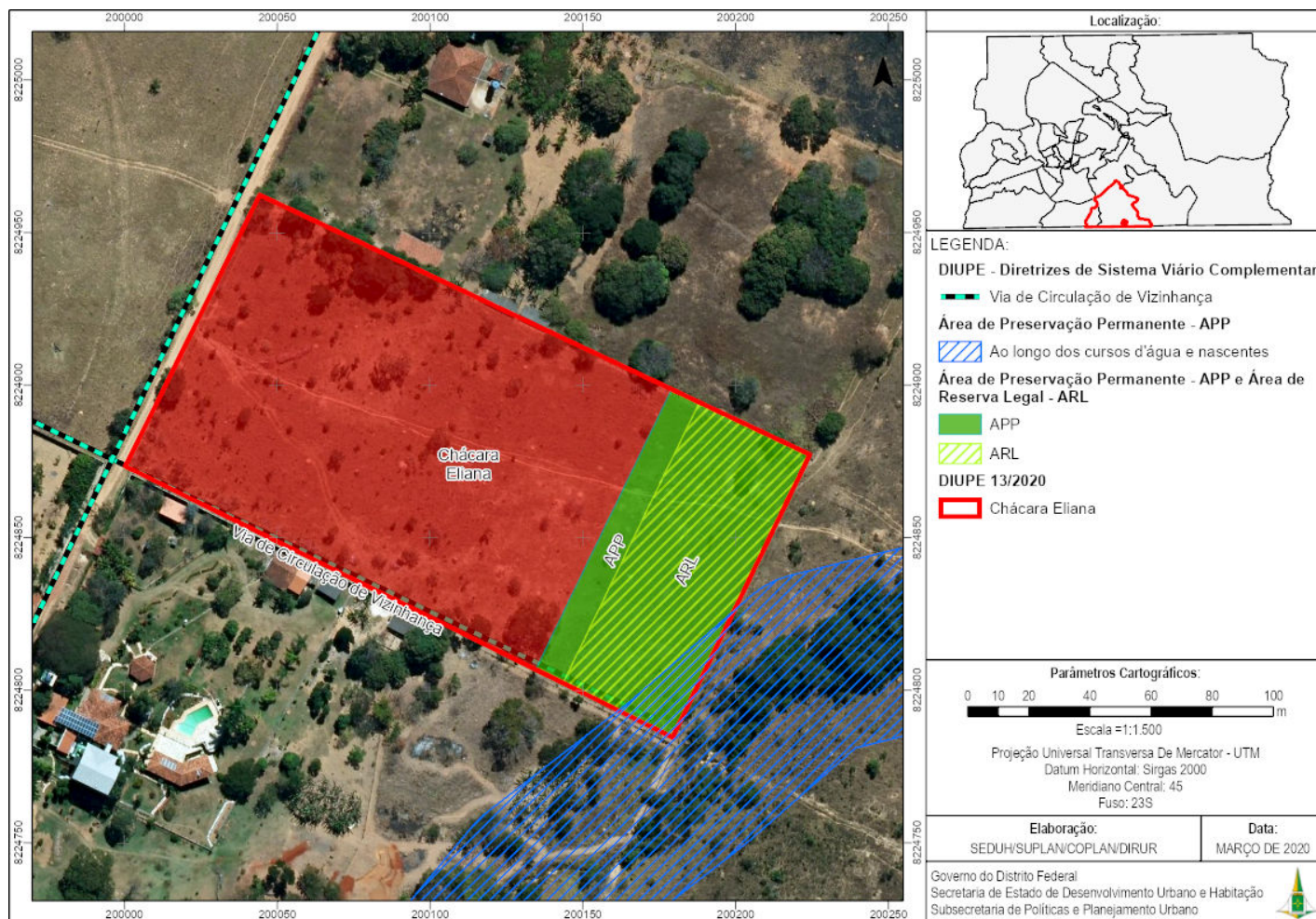


Figura 7: Área de Proteção Permanente - APP e Área de Reserva Legal - ARL da Gleba desta DIUPE.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. Conforme a **Figura 2**, a gleba está localizada na **Zona B** da DIUR 07/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa DIUR (**Tabela 1**);

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação compatibilizados com a LUOS.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona B	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO ¹	1	1,5	8	30,5
	CSII 1 CSII 2 ¹	1	2	8	30,5
	Inst Inst EP				
	CSIIR 1				

	CSIIR 2¹				
	CSII 1²	1	2	-	30,5
	CSII 2^{1 2}				

¹. Para os usos indicados, devem ser localizados em lotes com acesso direto a Via de Atividades ou Via de Circulação nível 1 e DF-140, por permitir usos de maior porte e atratividade.

². CSII 1 e CSII 2 exclusivo para o uso Industrial.

Observações:

A. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.

B. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;

C. No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.

D. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e

E. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

4.1.1. Na **Zona B**, conforme estabelecido no artigo 5º da LUOS, as unidades de uso e ocupação do solo são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP.**

4.1.2. Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante da DIUR 07/2018 (página 32):

“Diretrizes específicas:

- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;
- Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;
- Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;
- Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e
- Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.”

4.2. 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, conforme a **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**;

4.3. 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;

4.4. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que

podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

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

4.5.1. 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.

4.6. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH[5]**, disponível para download no site desta Secretaria.

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), conforme **Figura 5**;

Figura 8: Localização da Gleba em relação à Densidade por Zona – PDOT.

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 100 habitantes, detalhado na **Tabela 2**.

Tabela 2: Diretrizes de Densidade Populacional.

Zona	Área	Densidade	População máxima
ZONA B	2 ha	Baixa (15 a 50 hab./ha)	100 hab.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Conforme o PDOT, art. 43, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público:

“Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;” (grifos nossos)

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 desta DIUPE.

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 integradas 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. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

7.3. Os projetos urbanísticos devem atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEDUH/COSIT/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

7.4. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

7.5. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

7.6. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

7.7. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIUPE;

7.8. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nesta Diretriz Urbanística Específica, aplica-se a DIUR 07/2018.

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

[2] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-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-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 08/04/2020, às 18:06, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 08/04/2020, às 18:07, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 08/04/2020, às 18:11, 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 08/04/2020, às 22:53, 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= **37865463** código CRC= **9EA7E2CE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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