



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 14/2021 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 28 de abril
de 2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 14/2021

Processo SEI: 00390-00002270/2021-23
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 01/2019 - Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora 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: Luiz André de Almeida Reis
Endereço: Reserva do Vale, em glebas objeto das matrículas nº 156.122 e nº 158.420 (2º CRI), com áreas de 11ha 41a 06ca e 06ha 08a 25,05ca, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.
Área: 11ha 41a 06ca e 06ha 08a 25,05ca = 17,51 ha

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, **Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização, **Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. Esta DIUPE detalha a DIUR 01/2019, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020**, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da **Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro, de 1979**, 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 da **Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020**;

1.3. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento do solo denominado Reserva do Vale, em glebas objeto das matrículas nº 156.122 e nº 158.420 (2º CRI), com áreas de 11ha 41a 06ca e 06ha 08a 25,05ca, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII (Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019), cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00000456/2021-48;

1.4. A área objeto desta DIUPE encontra-se inserida na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região 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;

1.5. A DIUPE, de acordo com **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020**, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e do art. 43 da **Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009** e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.6. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e 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;

1.7. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

1.8. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, **Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**;

1.9. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma.

1.10. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

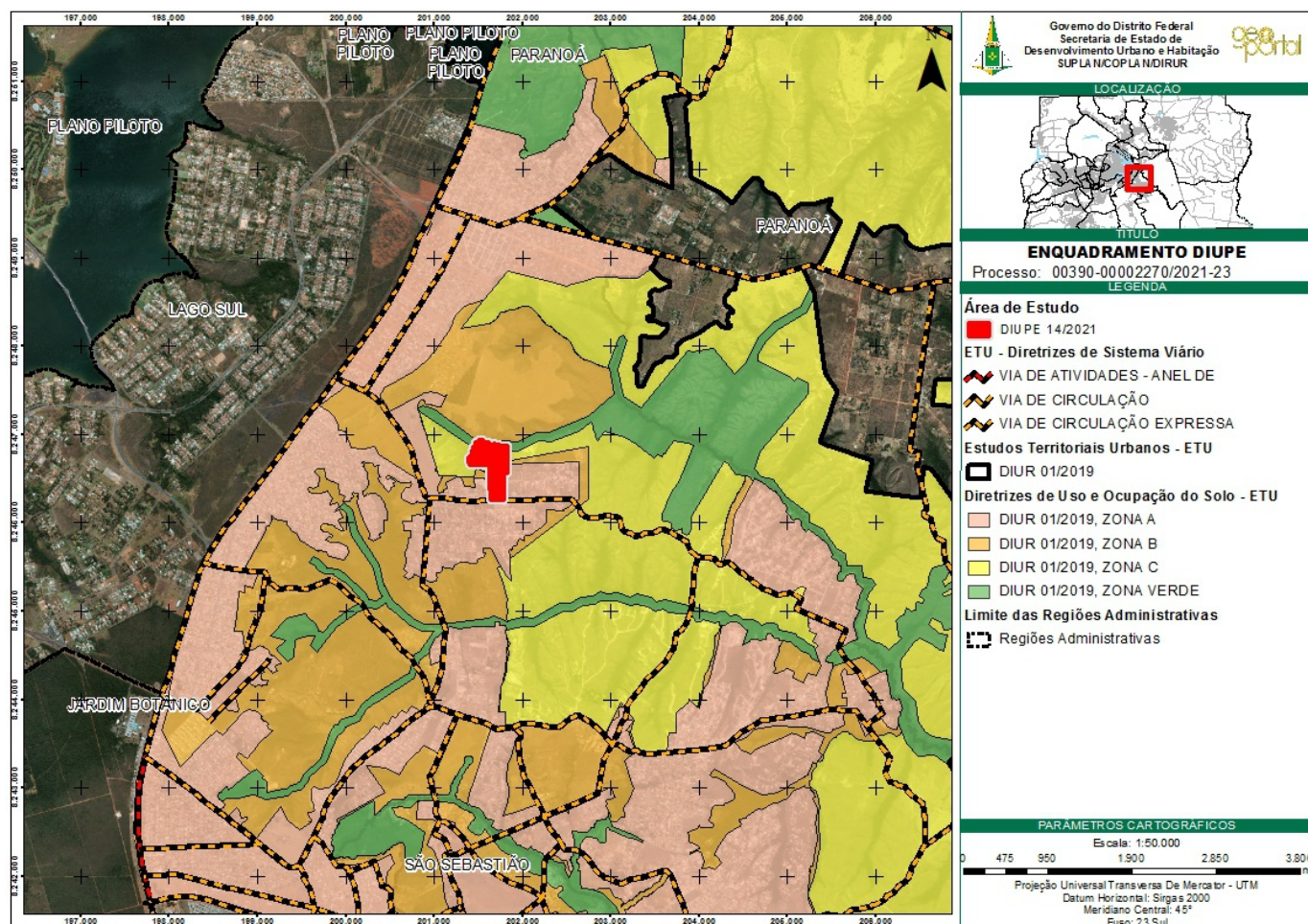


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR 01/2019 e às regiões administrativas do Distrito Federal.

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

1.11.1. No caso de revisão da DIUR 01/2019, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item 1.11 para a área objeto desta DIUPE;

1.12. 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. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está completamente inserida nas **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE**, que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE definidas na **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e devem estar conforme o arts. 11 e 13 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente.

2.2. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 23 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e deve seguir as diretrizes específicas para as **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 30 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.3.1. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas.

2.4. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 e 2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto**; **B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo, Médio e Alto**; **C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto e Baixo** (Figura 2); **D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Baixo e Muito Alto**; **E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Médio e Ausência de Cerrado Nativo.**

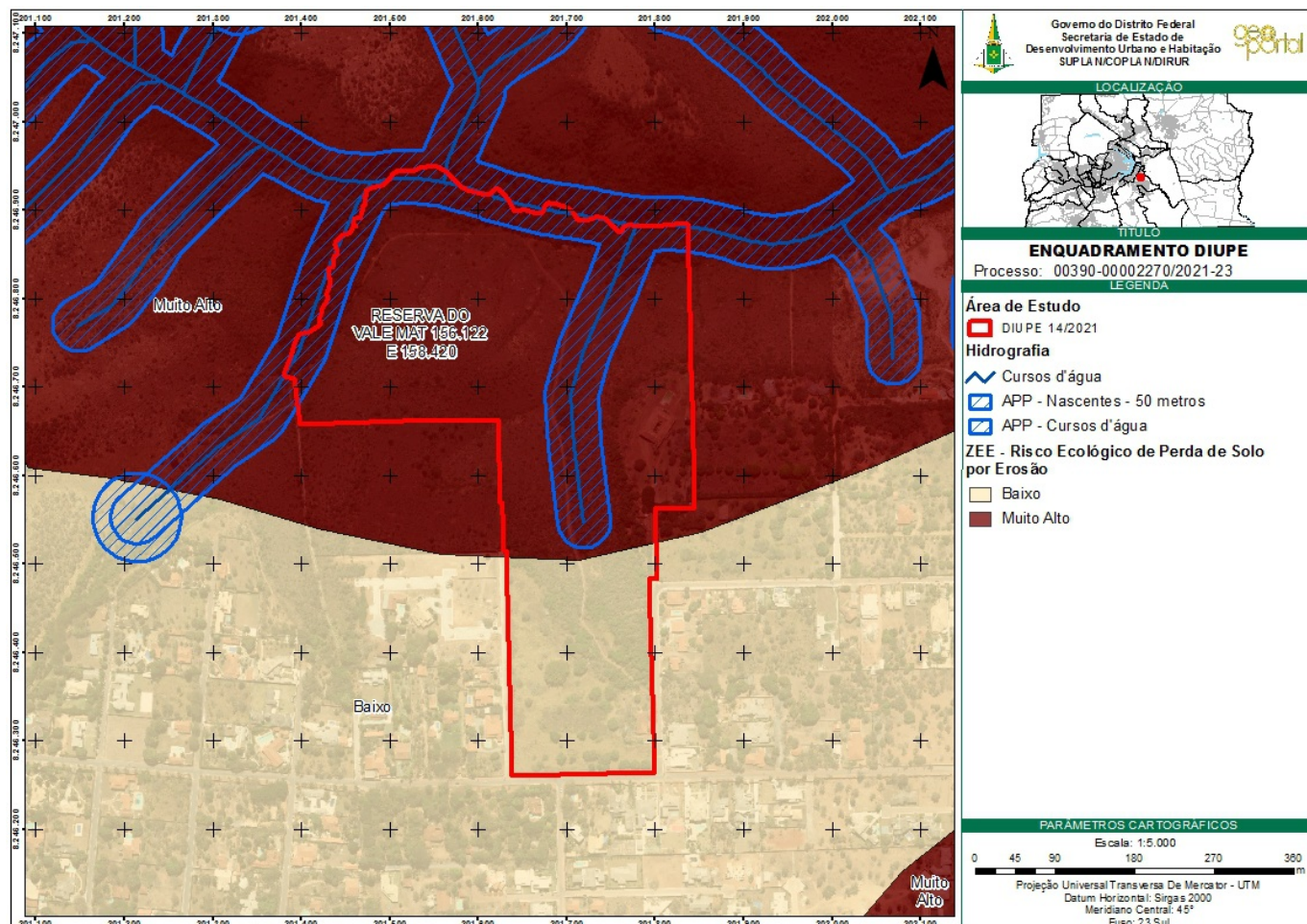


Figura 2: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

2.4.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto** recomenda-se:

2.4.1.1. 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;

2.4.1.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo – Alto** recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

2.5. A Gleba está parcialmente inserida na Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA e na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, conforme a **Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014**, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, da Área de

Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu – APA do São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983;

2.5.1. O plano de ocupação deve seguir o disposto no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu em especial os art. 10, 11, 12, e 13 que tratam do zoneamento, objetivo e normais para a ZCVS e ZOEIA, respectivamente.

2.6. Na área, foi possível identificar trechos com declividade acima de 30%, conforme demonstrado na **Figura 3** a seguir.

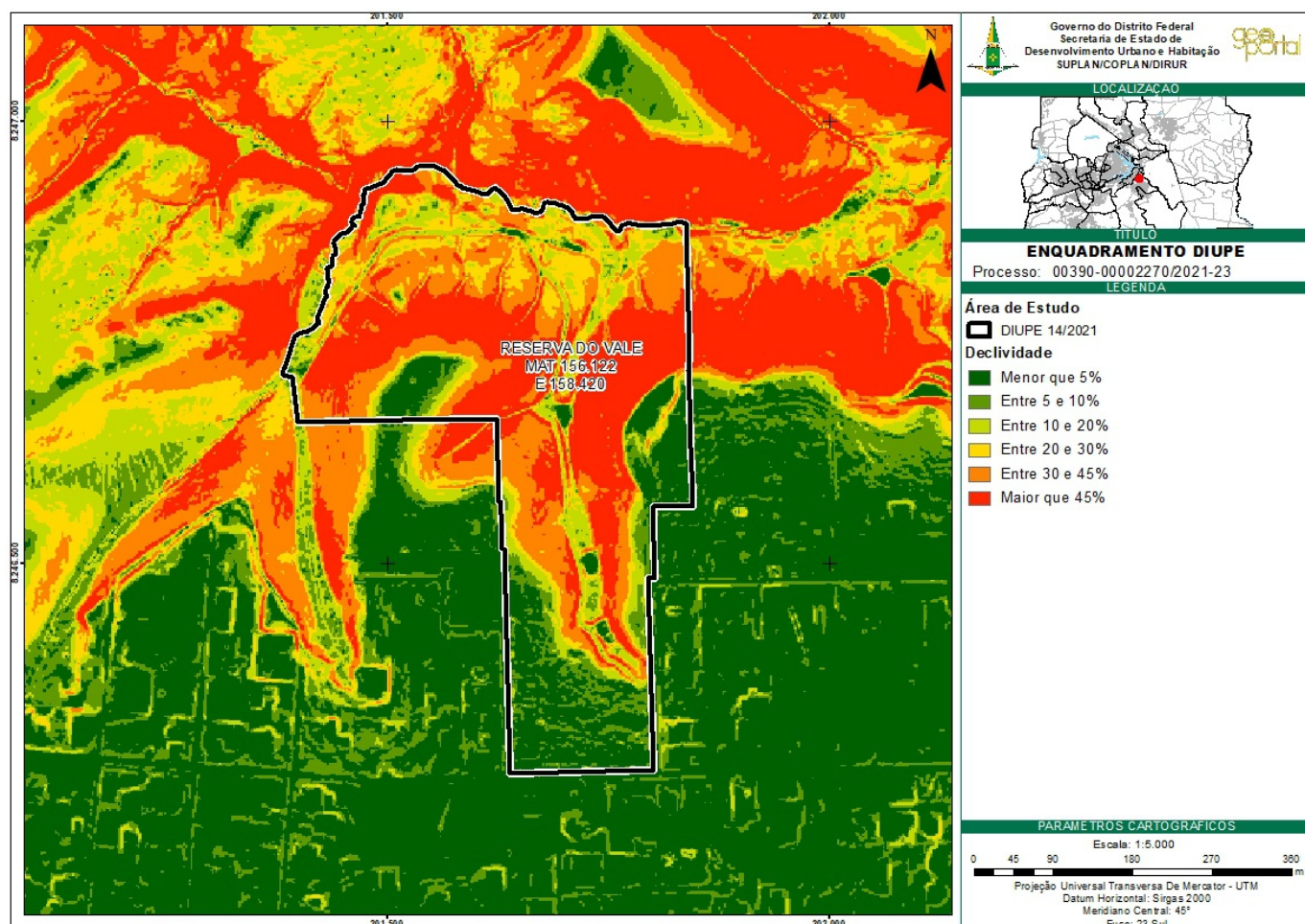


Figura 3: Declividade da área da DIUPE 14/2021.

2.7. De acordo com o parágrafo único do art. 3º da Lei 6.766/1979:

"Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (grifo nosso)"

2.7.1. Dadas as condições especiais de declividade identificadas no terreno, bem como a sensibilidade ambiental da região, o projeto urbanístico do parcelamento deve se atentar:

2.7.2. A ocupação das áreas com declividade acima de 30% fica condicionada a apresentação de um laudo emitido com profissional certificado que comprove que os riscos geotécnicos na área do projeto são baixos ou negligenciáveis e contendo soluções para evitar riscos oriundos do processo de ocupação;

2.7.3. As edificações em áreas com declividades acima de 30%, nos casos permitidos pelo estudo geotécnico, deverão evitar cortes profundos nas encostas e estar associados a recursos que reduzam o impacto visual da solução, além de criar lotes com maior dimensão paralela às curvas de nível de forma a reduzir a necessidade de encaixe do lote ao terreno;

2.7.4. Em áreas com declividades superiores a 45%, recomenda-se a criação de áreas verdes “non aedificandi”.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na **Figura 4**;

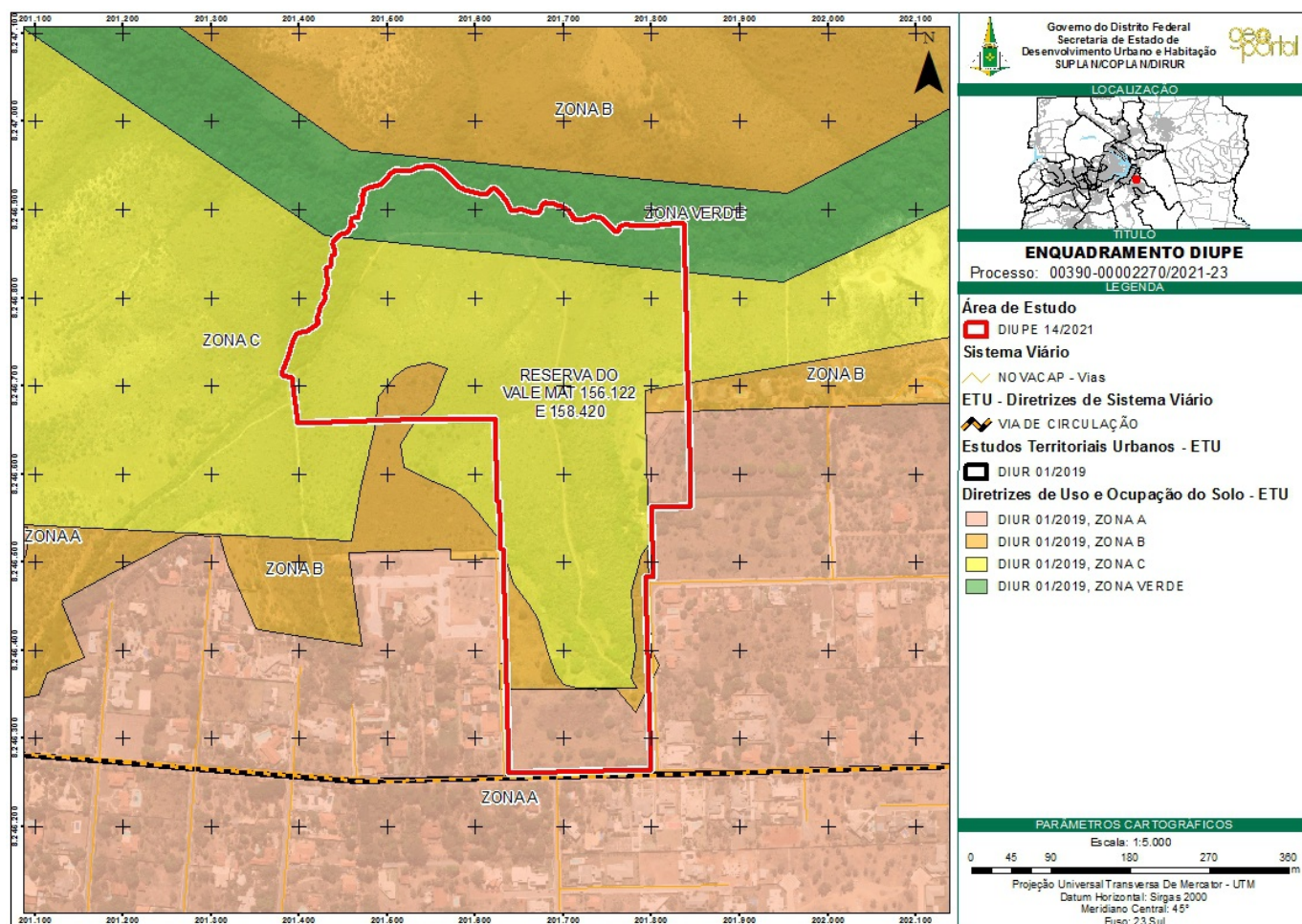


Figura 4: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo à área desta DIUPE 14/2021.

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 4**, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma Via de Circulação estabelecida pela DIUR-01/2019;

3.1.2. As **Vias de Circulação** visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros

locais);

- 3.2.** Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;
- 3.3.** 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;
- 3.4.** As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 3.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 3.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 3.7.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 3.8.** 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;
- 3.9.** 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], disponível para download no site desta Secretaria;
- 3.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#)^[4];
- 3.11.** A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;
- 3.12.** 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 **3.9** e **3.10**;
- 3.13.** O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;
- 3.14.** O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;
- 3.15.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- 3.16.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047/2017**;
- 3.16.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 3.17.** 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;
- 3.18.** As vias existentes, inseridas na 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;
- 3.19.** 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.

3.20. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

3.21. Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

3.22. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto nº 38.047/2017** ^[2], a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. A gleba está inserida na **Zona A, B, C e Zona Verde** da DIUR 01/2019;

4.2. Os usos permitidos para a gleba, conforme a LUOS, e os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**;

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona.

ZONA	USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico ⁽¹⁾	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura máxima (m)		Taxa de permeabilidade ^{(2) (3)}
				Cota superior a 980m	Cota inferior a 980m	
ZONA A	RO 1	1	1,2	15,5	22,5	-
	RO 2					
	RO 3					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	CSII 3					
	INST					

	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2	15,5	22,5	15
	CSII 2		2	15,5	22,5	15
	INST		2	15,5	22,5	15
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA C	RE 2	0,5	1	9,5	9,5	50
	CSII 1	1	1	9,5	9,5	20
	CSII 2	1	1	9,5	9,5	20
	INST	1	1,5	9,5	9,5	20
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
Zona Verde	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.	As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.				

(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.

Observação:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cálculo 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.

4.3. 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 (**Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**);

4.3.1. 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;

4.4. 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;

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

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

4.6.1. 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.;

4.6.2. As disposições contidas no item 4.5 não se aplicam aos lotes Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

4.7. 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 está totalmente inserida nas **Zona de Densidade Baixa**.

5.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita na tabela a seguir (**Tabela 2**).

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Muito Baixa	Até 15 hab/ha	14,09 ha	0	211
Baixa	De 15 a 50 hab/ha	3,41	51	170

5.3. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

5.4. Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

5.5. O balanço de densidade pode ser aplicado o para a área de estudo, conforme o parágrafo único do art. 39 do PDOT: "Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais."

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável o percentual destinado a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 do PDOT deve seguir as seguintes regras:

" Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:
[...]

II – área mínima de lote igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana;

(Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

III – (VETADO);

IV – área máxima de lote igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)"

6.2. Os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, deverão atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) de área pública estabelecido pelo PDOT (art. 43, inciso I). Esse percentual não se aplica à **Zona C** do Zoneamento de Usos proposto na DIUR 01/2019, inserida na Zona de Contenção Urbana, que de acordo com o PDOT terá parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano (inciso I do art. 43/PDOT), conforme indicado na **Tabela 3**.

6.3. Para os parcelamentos inseridos na **Zona C**, a DIUR 01/2019 define o percentual mínimo de 10% de área pública, visando a constituição de lotes de Equipamentos Comunitários de pelo menos 10.000m², conforme indicado na **Tabela 4**.

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas por Zona do PDOT.

Zona do PDOT em relação a gleba	ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
	Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%

Zona Urbana de Uso Controlado II (3,40 ha)	Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
	Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido		15%

* 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.

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas por Zona do PDOT.

Zona do PDOT em relação a gleba	ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Zona de Contenção Urbana (14,10 ha)	Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
	Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
	Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido		10%

* 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 10% de áreas públicas.

6.4. Nas **Zona A e Zona B**, o parcelamento deve destinar **0,51 ha** para equipamentos públicos. Já na **Zona C**, a destinação para esse fim deve ser de **1,4 ha**, atendendo assim aos percentuais totais descritos nas tabelas 3 e 4, respectivamente.

6.5. 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;

6.6. 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;

6.7. 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;

6.8. 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;

6.9. 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;

6.10. Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com

raio mínimo de 10,00 metros;

6.11. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

7. Disposições Finais

7.1. No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é facultada 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 01/2019;

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

7.4. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

7.5. 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;

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

7.7. 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;

7.8. 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.

[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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Assessor(a)**, em 03/05/2021, às 11:45, 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 03/05/2021, às 15:05, 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 03/05/2021, às 15:18, 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 04/05/2021, às 11:18,
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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **60766057** código CRC= **BE7B7F87**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00002270/2021-23

Doc. SEI/GDF 60766057