



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 42/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 08 de dezembro
de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 42/2020

Processo SEI: 00390-00008114/2020-95
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 - Região Sul/Sudoeste (DF140), 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 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: Mondragon II Empreendimentos Imobiliários SPE S/A
Endereço: Residencial Mondragon II, glebas objeto das matrículas nº 19.363 e 24.659, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis, localizadas na DF 140 na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV.

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 N° 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 N° 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização, **Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012**, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. A DIUPE, de acordo com **Portaria N° 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 N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e do art. 43 da, **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009** e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.2.1. A DIUR 07/2013 foi substituída pela DIUR 07/2018, com alterações que constam no seu

Apêndice e remetem às atualizações na legislação relativa ao sistema viário e ambiental, como apresentado na introdução, página 1 de 58, da DIUR 07/2018;

1.3. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento denominado Residencial Mondragon II, nas Glebas objeto das matrículas nº 19.363 e 24.659, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis, localizadas na DF 140 na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, cujo levantamento topográfico consta no PR SEI 00390-00000596/2020-35;

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

1.4.1. 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;**

1.4.2. 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.

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

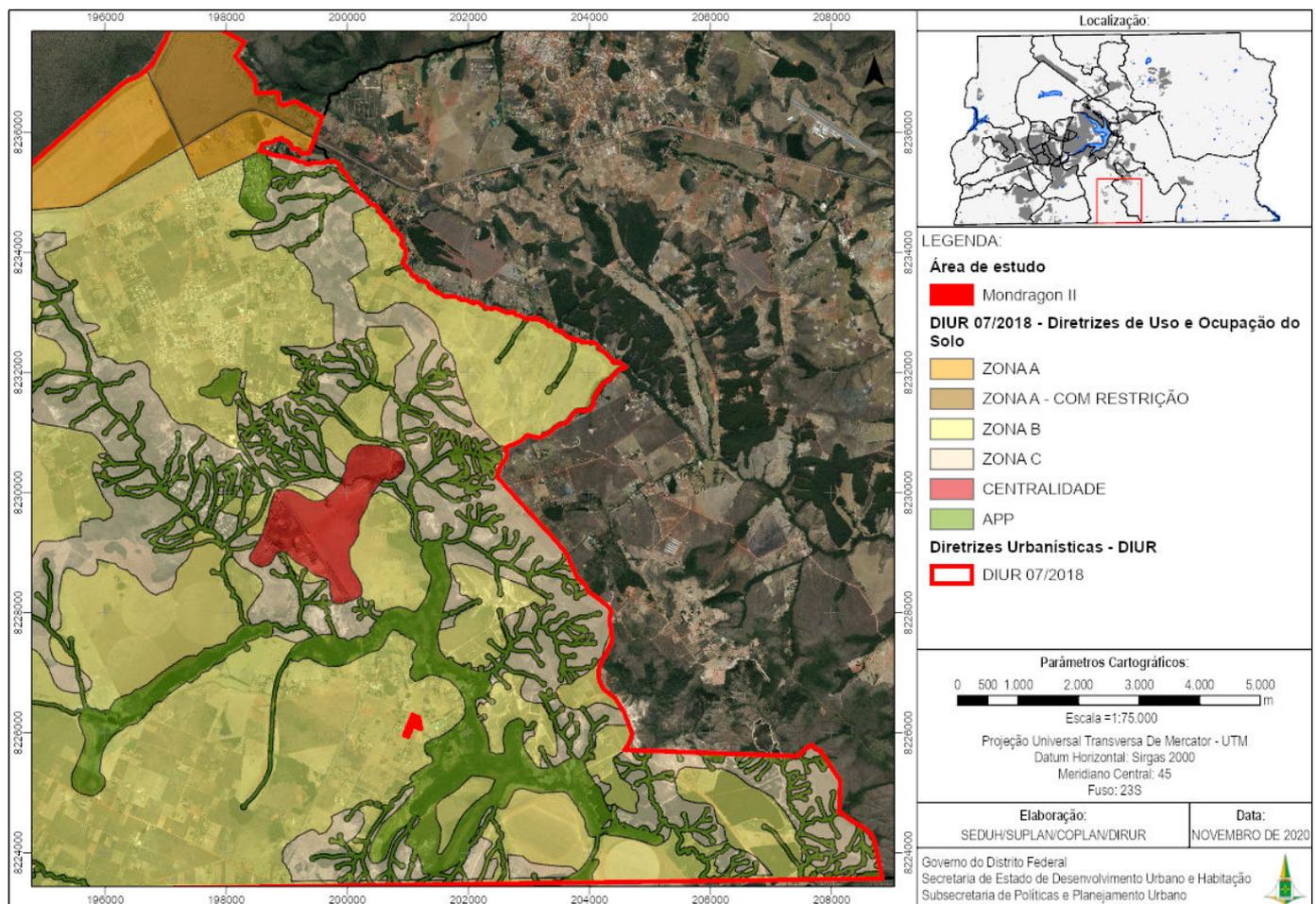


Figura 1: Localização da gleba em relação às Regiões Administrativas do DF.

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 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. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está completamente inserida na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5** que compõe a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** definidas na **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e devem estar conforme o arts. 11 e 12 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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** onde a gleba está inserida, conforme o art. 15 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.4. , O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 28 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

2.4.1. 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.

2.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **1. Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto; 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio; 3. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo; 4. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto; 5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Nativo;**

2.5.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – médio** recomenda-se:

2.5.1.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

2.5.1.2. A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos;

2.5.1.3. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas;

2.5.1.4. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

2.5.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto** recomenda-se:

2.5.2.1. 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.

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

2.6. A gleba está completamente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS, que compõe o zoneamento da **Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA do Planalto Central**.

2.7. O plano de ocupação deve seguir as orientações determinadas para a zona em **ZUS urbana** na página 23 do Plano de Manejo da APA do Planalto Central – Encarte 3 do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, com fundamentação no **Decreto de 10 de janeiro de 2002**,

cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências, e **Portaria 295, de 23 de abril de 2018**, revisão do plano de manejo.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A gleba apresenta em seus limites **Vias de Circulação de Vizinhança (Figura 2);**

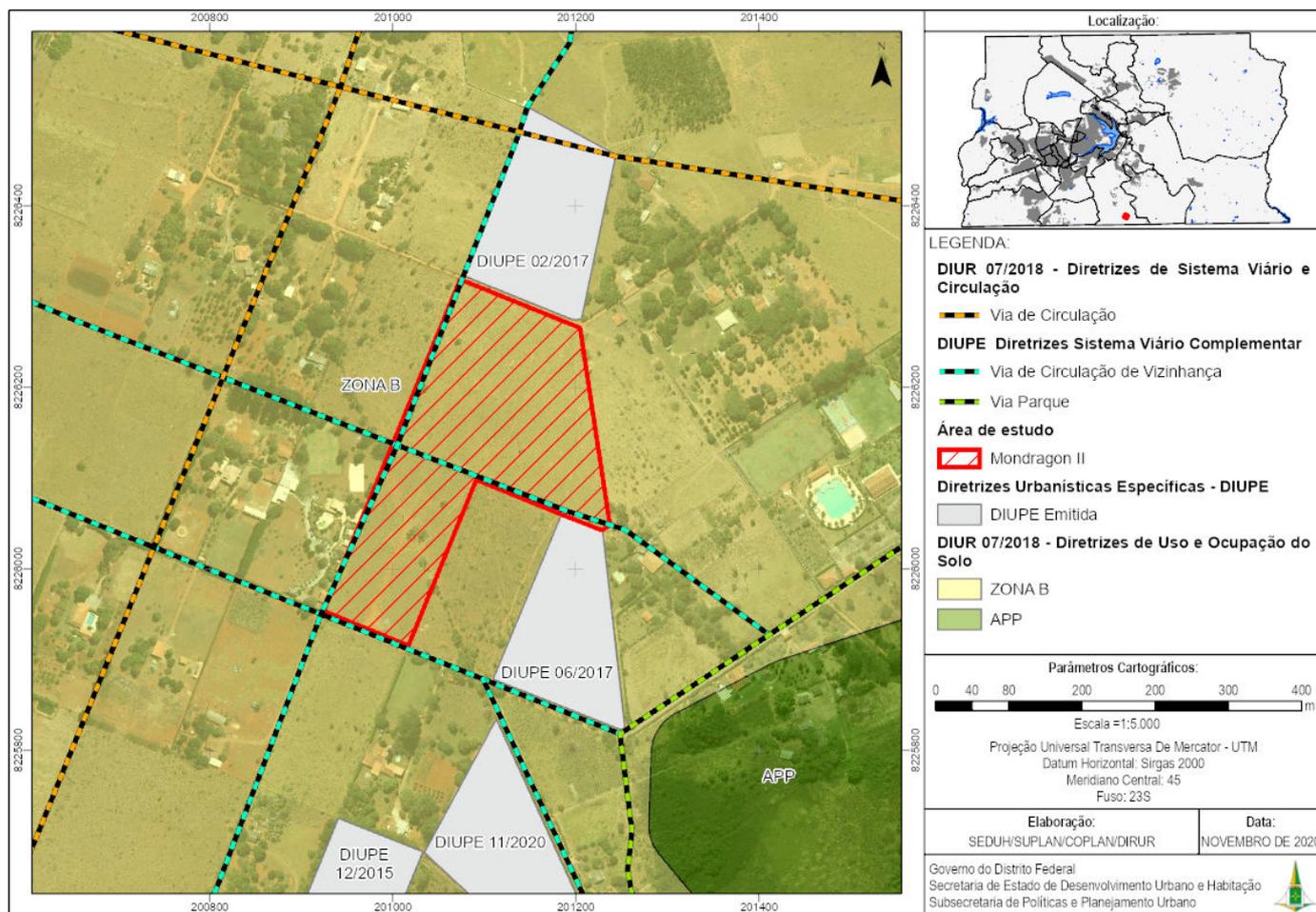


Figura 2: Localização da gleba em relação às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018 e às Diretrizes de Sistema Viário Complementar.

3.1.1. A **Via de Circulação de Vizinhança** deve funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR 07/2018.

3.2. 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;

3.3. As vias que compõe as Diretrizes de Sistema Viário da DIUR 07/2018 e as Diretrizes de Sistema Viário Complementar das DIUPE do entorno são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

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

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. 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;

3.7. 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;

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

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

3.10. 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;

3.11. 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 **3.7** e **3.8**;

3.12. 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;

3.13. 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;

3.14. 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;

3.15. Esta DIUPE faz limite com as DIUPE 02/2017 e 06/2017, portanto os projetos viários devem ser compatibilizados.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. A gleba está completamente inserida na **Zona B** da DIUR 07/2018;

4.2. Usos permitidos da gleba compatibilizada conforme a LUOS e definidas na DIUR 07/2018: **RO 1, RO 2, CSIR1 NO, CSIR 2 NO, CSII 1, CSII2, CSIR 1, CSIR 2, Inst, Inst EP**;

4.3. Os parâmetros de Uso e Ocupação do solo desta DIUPE estão definidos na **Tabela 1**.

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do solo desta DIUPE.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico*	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)
	RO 1 RO 2	1	1	-	10	10%
	CSIR 1 NO CSIR	1	1,5	8	30,5	10%

Zona B	2 NO					
	CSII 1	1	2	8	30,5	10%
	CSII 2					
	CSIIR 1					
	CSIIR 2					
	Inst Inst EP					

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- 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;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;
- Para as unidades imobiliárias (lotes), a Taxa de Permeabilidade Mínima será definida nos projetos de urbanismo compatível com a Taxa de Ocupação, devendo ser igual ou superior a 20% para lotes residenciais e 10% nos demais usos.

4.4. 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;

4.4.1. 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.

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

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

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

4.7.1. 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.

4.7.2. As disposições contidas no item **4.7** não se aplicam aos lotes PDEU e aos condomínios urbanísticos.

4.8. 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 Áreas Públicas

5.1. Para fins de compatibilização e continuidade dos planos de ocupação, adaptou-se os mesmos percentuais mínimos exigidos para cada tipologia de áreas públicas adotados na DIUPE anteriormente elaborada para a mesma gleba.

5.2. Da área parcelável 15% deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**.

5.3. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 2**;

Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
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.

5.4. 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;

5.5. 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;

5.6. 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;

5.7. 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;

5.8. 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;

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

6. Diretrizes de densidade populacional

6.1. A gleba está completamente inserida na **Zona de Densidade Baixa (>15 e <50 hab/ha)**;

6.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima são descritos na tabela a seguir (**Tabela 3**).

Tabela 3: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Área da gleba	Faixa de densidade	População mínima	População máxima
5,92 ha	15 a 50 hab/ ha	88,8 hab.	296 hab.

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

7. Disposições Finais

7.1. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;

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 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;

7.4. 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;

[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_Eleicoes.pdf

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>





- Matr. 0274799-5, Assessor(a), em 08/12/2020, às 16:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas, em 08/12/2020, às 16:20, 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 08/12/2020, às 17:59, 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 09/12/2020, às 15:20, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=52221324)
verificador= 52221324 código CRC= DDEFDCB3.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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