



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 01/2022 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 17 de março
de 2022

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 01/2022

| |
|--|
| Processo SEI: 00390-00010784/2021-52 |
| Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140), 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: Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH) |
| Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH) |
| Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH) |
| Interessado: Ana Margarida Keidel da Cunha |
| Endereço: Gleba objeto da matrícula nº 11.844, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII. |
| Área: 2,104 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](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar Nº 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

1.2. A DIUPE, de acordo com a [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 sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.3. Esta DIUPE detalha a DIUR 07/2018, 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](#);

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

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

1.4.1. 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 **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, de propriedade de Ana Margarida Keidel da Cunha, em gleba de Matrícula nº 11.854 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF), com área de 2,104 ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, cuja poligonal consta do PR SEI 00390-00005199/2021-31;

1.5.1. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00005199/2021-31, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.6. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudeste, aprovada pela [Portaria nº105, de 14 de agosto de 2018](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

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. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

1.11. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**, a seguir:

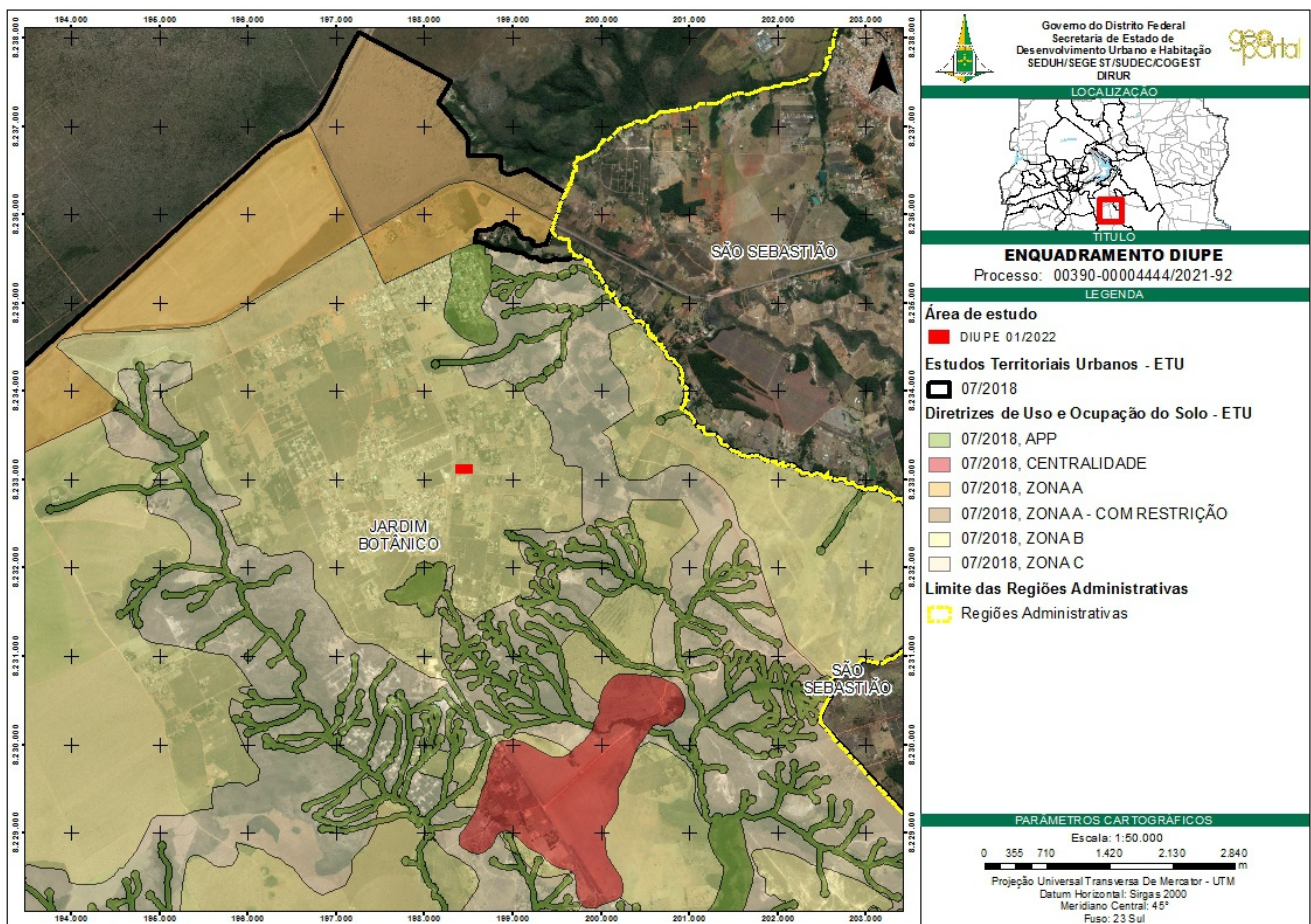


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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](#).

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na **Zona de Amortecimento (ZA) Setor 05 do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central)**, definida através do Art. 5º do [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#) (Figura 2);

2.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Amortecimento (ZA) Setor 05 do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central)** onde ela está inserida, de acordo com o [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#);

2.2. A gleba está inserida na **Zona de Uso Sustentável da APA do Planalto Central** criada através do [Decreto de 10 de janeiro de 2002](#);

2.2.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Uso Sustentável da APA do Planalto Central** onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**, aprovado pela **Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015**;

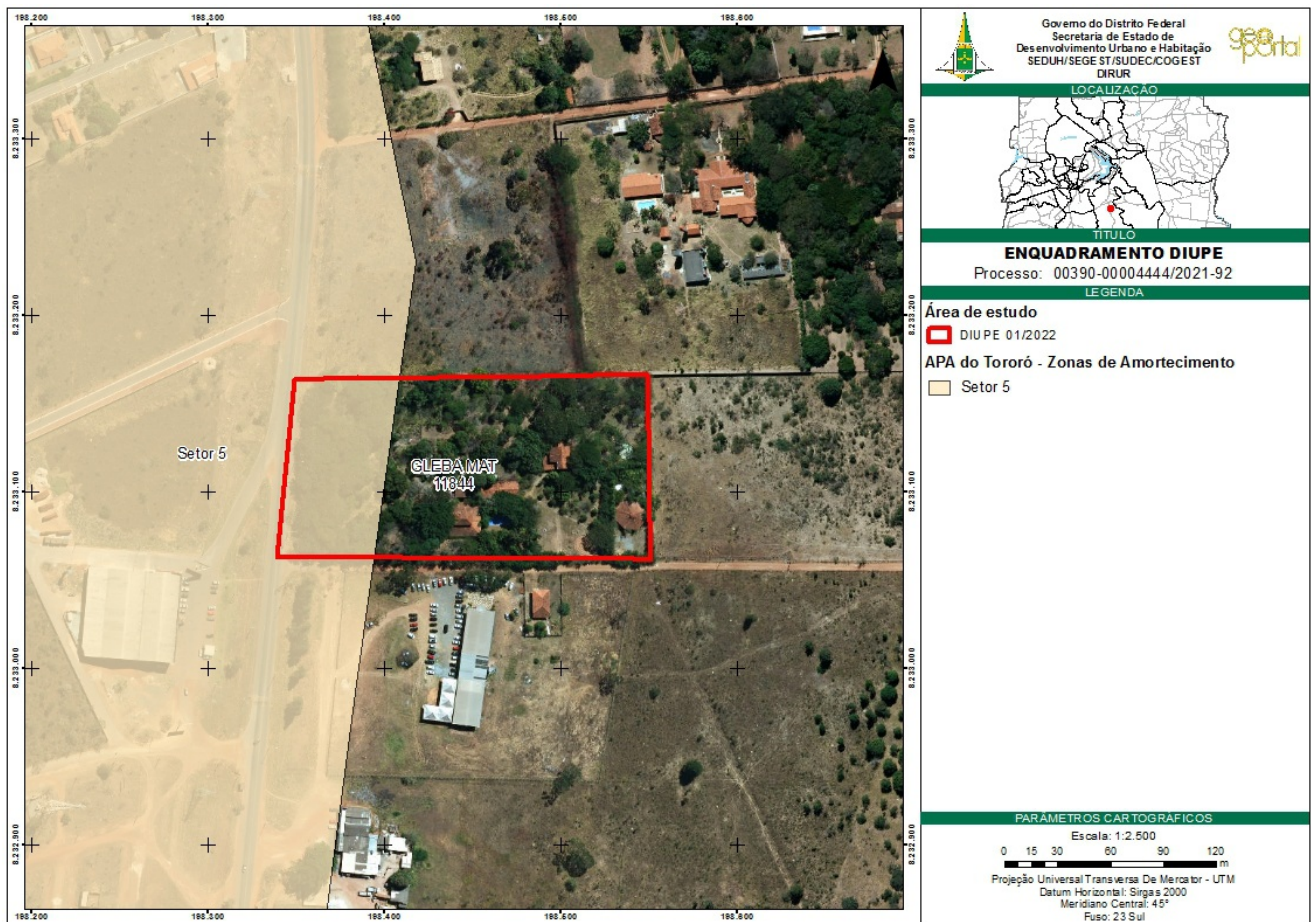


Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Parque Distrital Salto do Tororó

2.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEDPSE** precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6**, conforme os art. 11 e 12 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.4. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEDPSE** **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6** (Figura 3) onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 21 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.5. O plano de ocupação deve seguir, também, o Art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o Art. 9º da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;

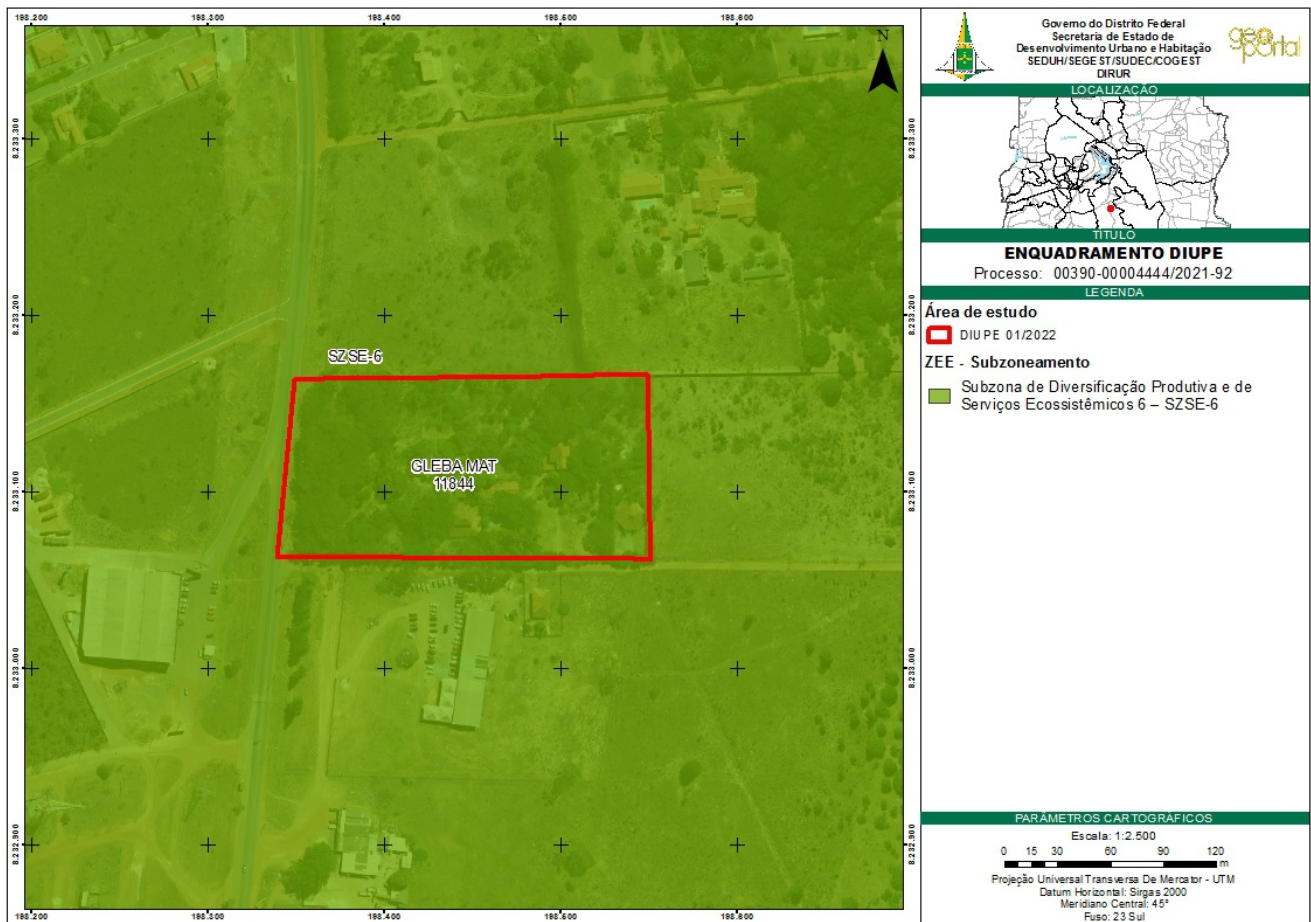


Figura 3: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

2.6. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 4); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 5); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 6); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 7); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo (Figura 8);**

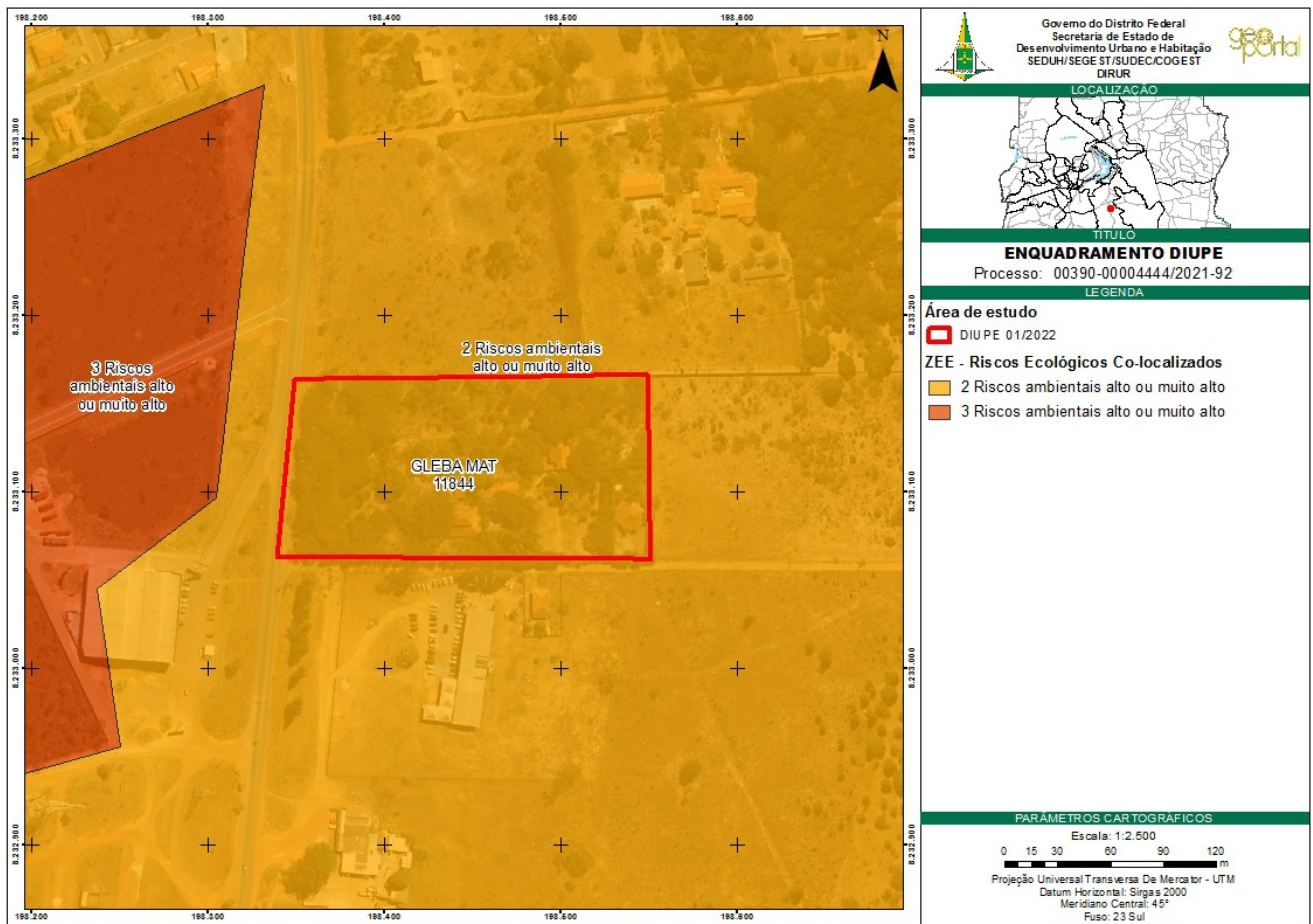


Figura 4: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

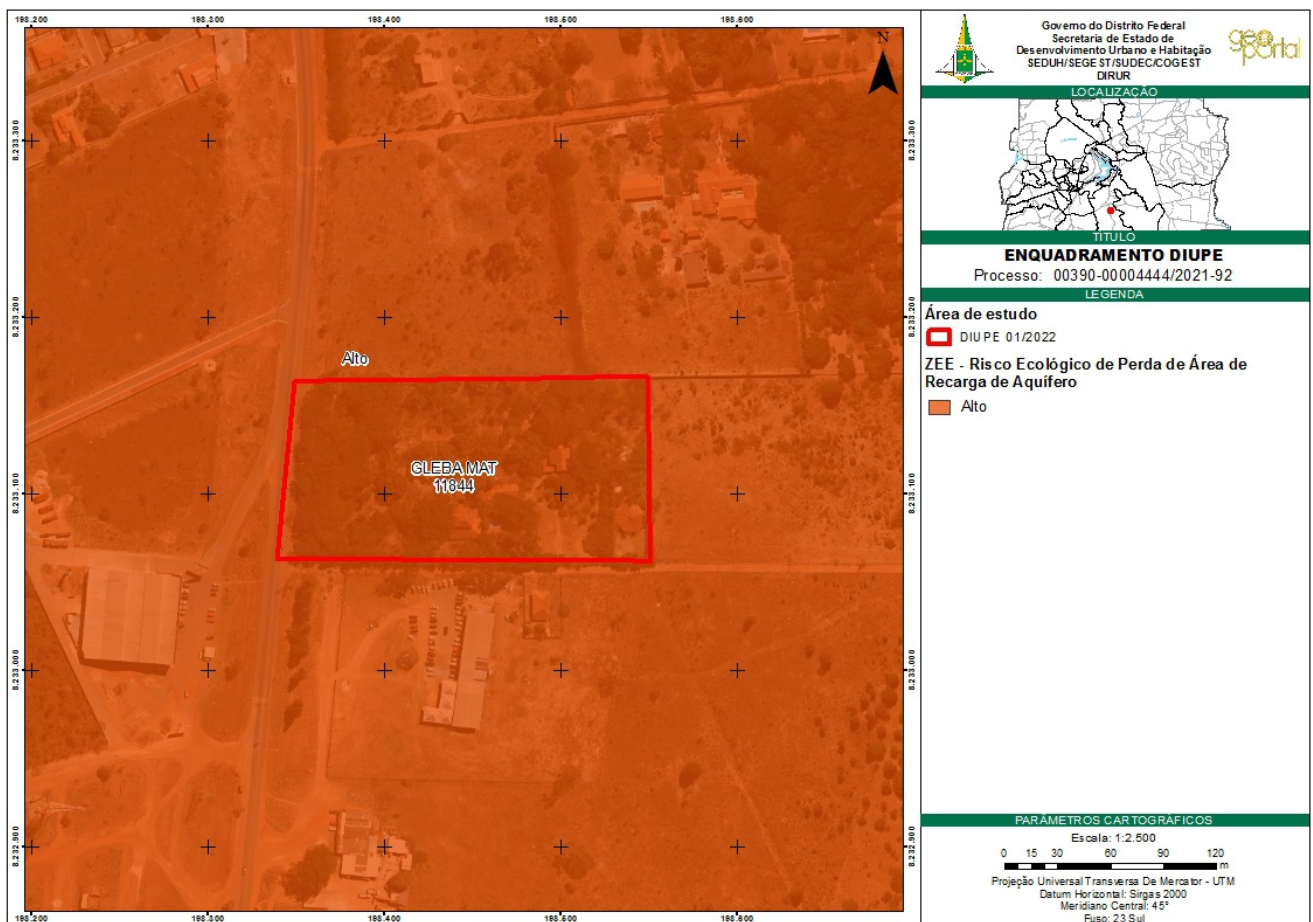


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

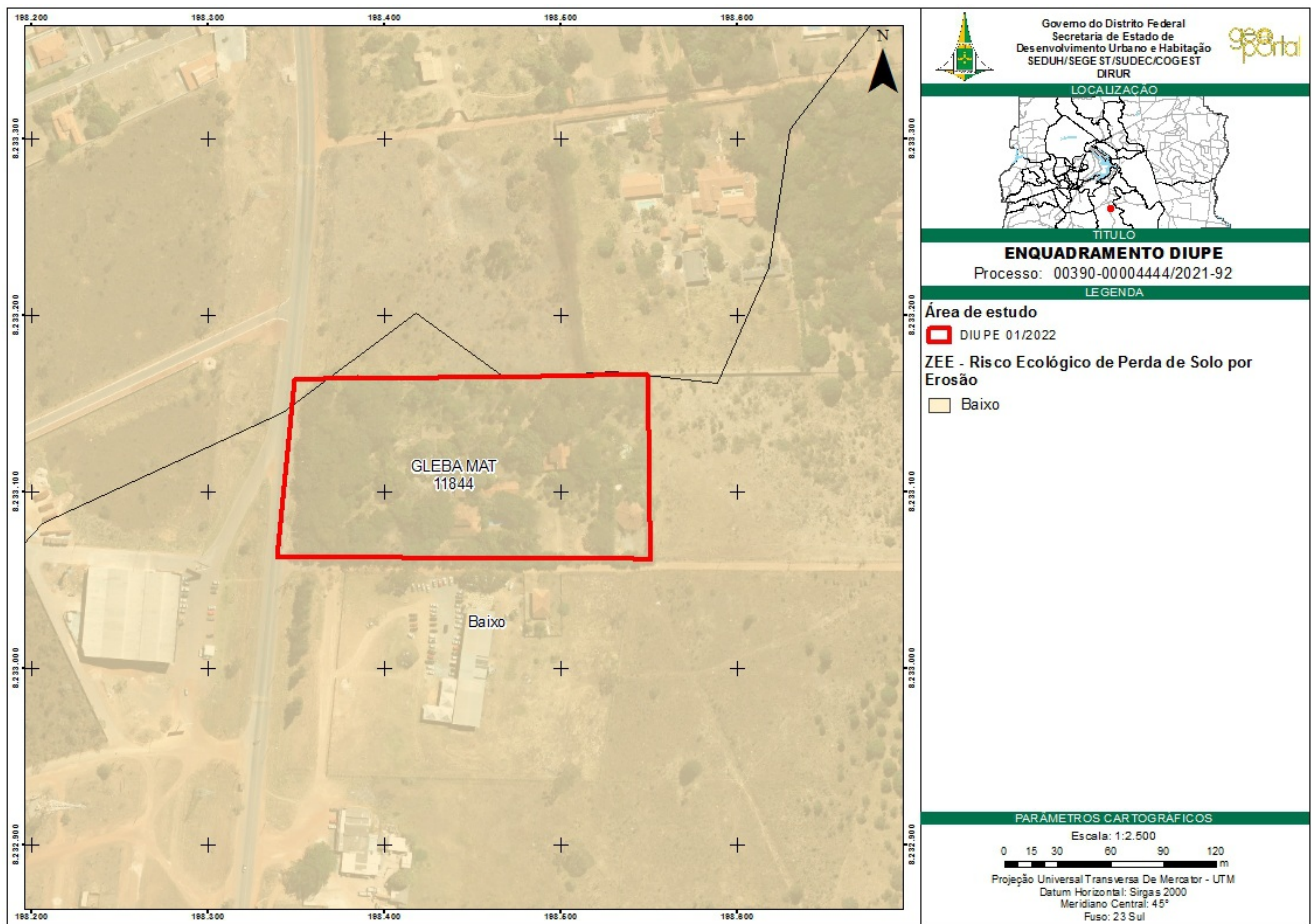


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

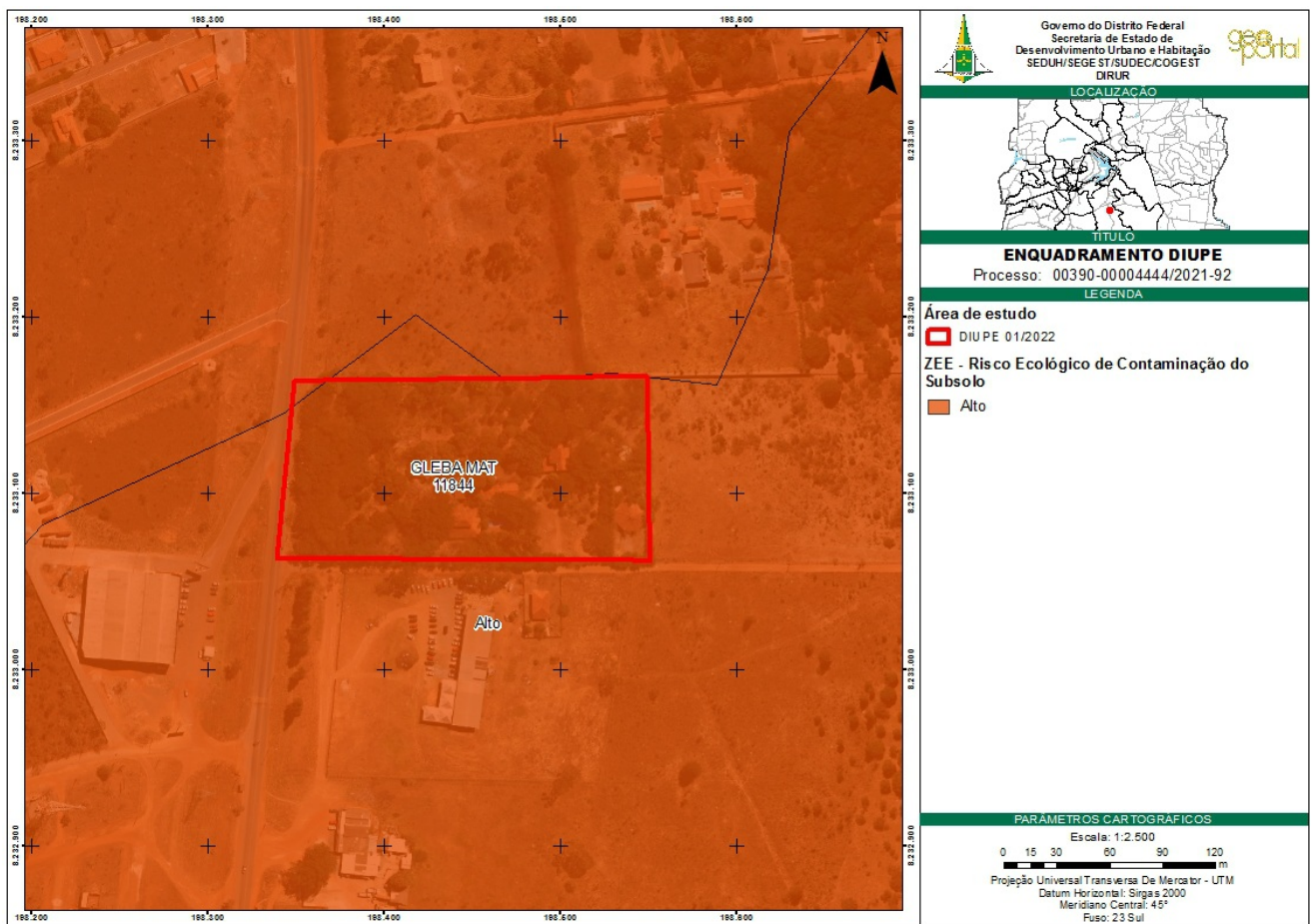


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

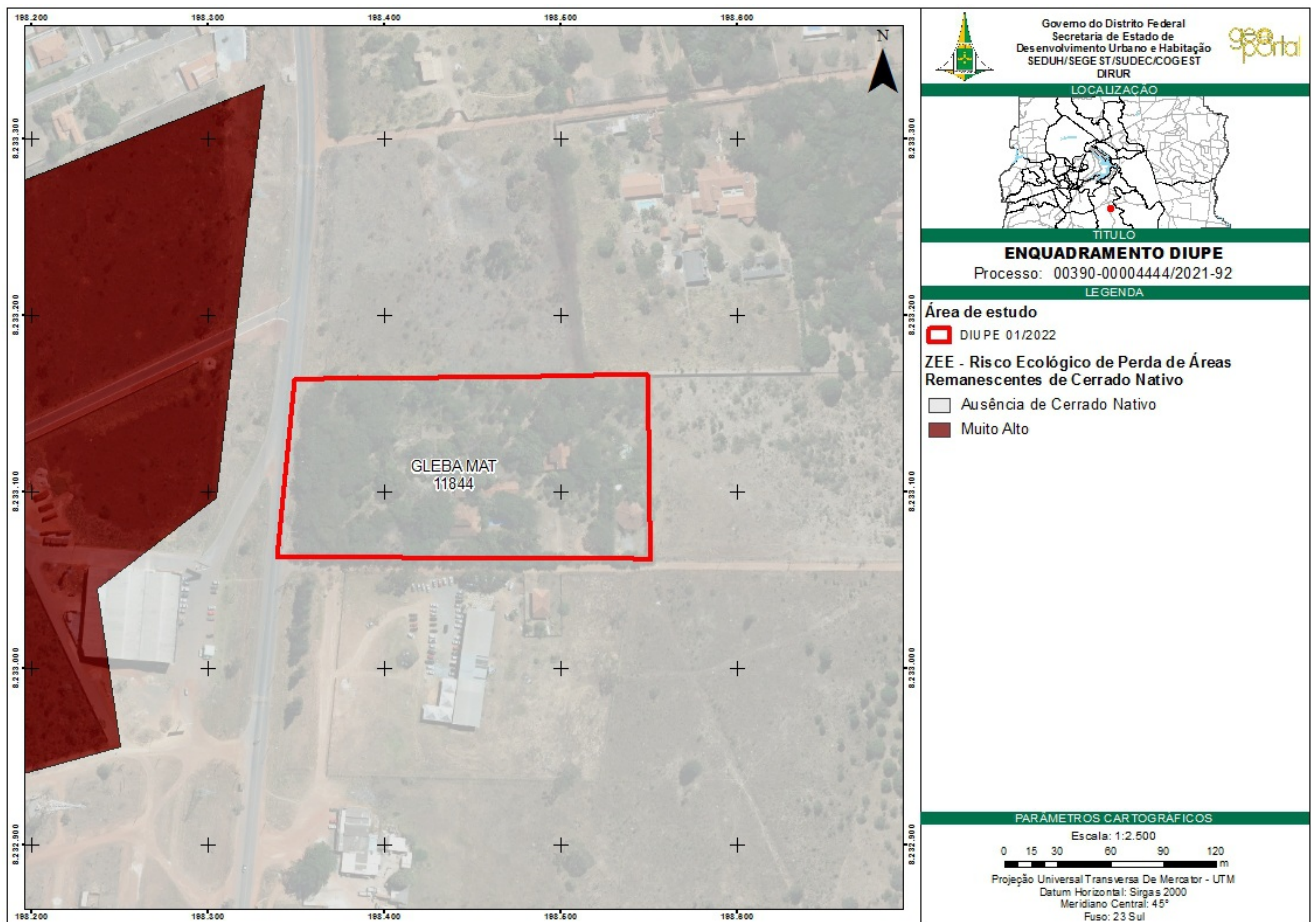


Figura 8: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

2.6.1. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

2.6.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológicos Co-localizados**, recomenda-se:

2.6.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

2.6.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

2.6.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

2.6.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Alto**, recomenda-se:

2.6.3.1. A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

2.6.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** referentes à **Zona de Uso Sustentável**, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

2.6.3.3. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

2.6.3.4. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

2.6.3.6. Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

2.6.3.7. A manutenção da localização de usos e atividades que requerem lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

2.6.4. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo**, recomenda-se:

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

2.6.4.3. Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos;

2.6.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Altorecomenda-se**:

2.6.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

2.6.5.2. Observar o disposto na [Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009](#) de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

2.6.5.3. Observar as orientações constantes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA** de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

2.6.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

2.7. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

2.7.1. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 07/2018 está na **Figura 9**;

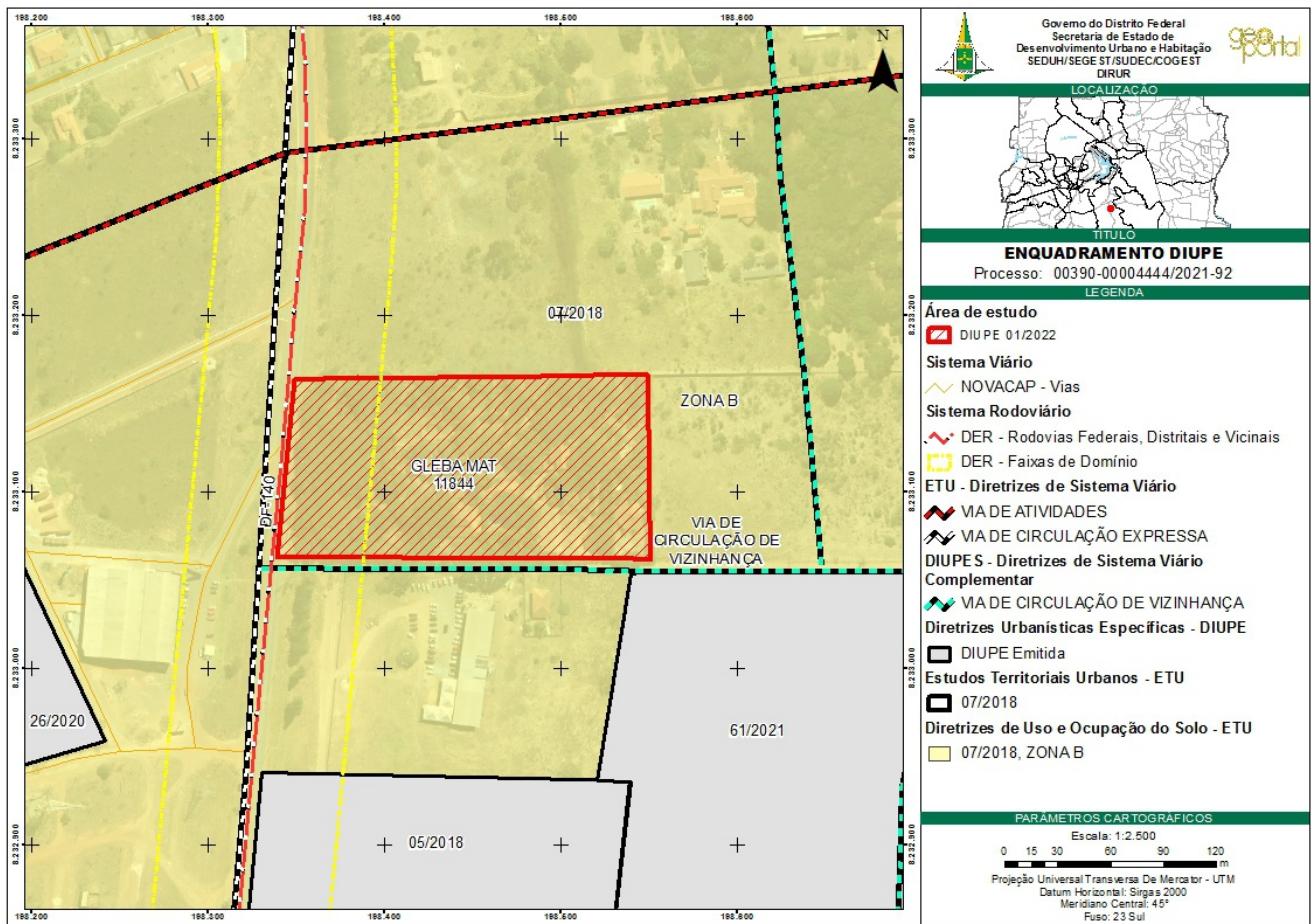


Figura 9: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 9**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela rodovia **DF-140 (Via de Circulação Nível 1 da DIUR 07/2018)** e pela **Via de Circulação de Vizinhança** proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

3.1.1.1. A rodovia **DF-140** é definida como **Via de Circulação Nível 1** pela DIUR 07/2018, equivalente à Via de Circulação Expressa, e visa a integração do sistema rodoviário;

3.1.1.2. A **Via de Circulação de Vizinhança** constitui o sistema viário complementar, em área predominantemente residencial, de acesso interno aos usos comercial e de serviços, em que sua configuração garante prioridade aos pedestres e ciclistas;

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;

3.3.1. O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da **Via de Circulação de Vizinhança** e/ou de vias locais (laterais ou paralelas) conectadas à **Via de Atividades**;

3.3.2. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-140** e/ou **Via de Atividades**;

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 para 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 nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;

3.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

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, de 09 de março de 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. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;

3.17.1. As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;

3.18. As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;

3.19. 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;

3.20. 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;

3.21. 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;

3.22. 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.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. O plano ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o Art. 14 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

4.2. A gleba está inserida na **Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** e na **Zona B** da DIUR 07/2018;

4.2.1. A **Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** corresponde às áreas lindeiras das Vias de Circulação Nível 1 e DF-140 que devem ser destinadas, preferencialmente, a grandes comércios, serviços e instituições de abrangência regional e local, sendo seu limite considerado como a faixa de 200 m (duzentos metros) ao longo da via (equivalente a 100 m de cada lado da via). Os parâmetros definidos para esta zona são aplicáveis exclusivamente na área de abrangência definida pela DIUR 07/2018;

4.2.2. A **Zona B**, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;

4.2.3. Na **Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSII 2, CSII 3, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIInd 1, CSIIIndR, Inst e Inst EP**;

4.2.4. Na **Zona B** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR NO, Inst e Inst EP**;

4.3. 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 | UOS | Coefficiente de Aproveitamento Básico | Coefficiente de Aproveitamento Máximo | Altura Máxima (m) | Taxa de permeabilidade (% Mínima) | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----|
| ZONA DE OCUPAÇÃO NA VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 e DF-140 | RO 1 RO 2 | 1 | 1 | 9,50 | 30 | |
| | CSII 2 CSII 3 | 1 | 2,5 | 15,50 | 20 | |
| | CSIIR 2 CSIIR 3 | | | | | |
| | CSIIInd 1 CSIIIndR | 1 | 2,5 | 30,50 | | |
| | Inst | 1 | 2,5 | 30,50 | 30 | |
| | Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | | |
| | ZONA B | RO 1 RO 2 | 1 | 1 | 9,50 | 30 |
| CSII 1 CSII 2 | | 1 | 2 | 15,50 | 20 | |
| CSIIR 1 CSIIR 2 | | | | | | |
| CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO | | 1 | 1,5 | 19,00 | 20 | |
| Inst | | 1 | 2 | 25,00 | 30 | |

Observações:

1. 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;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Ao longo da **Via de Atividades** o uso residencial é permitido apenas nos pavimentos superiores, não sendo permitido nos pavimentos térreo e sobreloja;
4. Fica proibido o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (*casas*) nas áreas lindeiras à rodovia **DF-140**;
5. Na categoria UOS **Inst EP** a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
6. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
7. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
8. Não será permitido o acesso direto aos lotes residenciais (*unifamiliar e multifamiliar*) pela rodovia DF-140;
9. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

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 ([Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

4.4.1. O projeto de infraestrutura poderá propor soluções que sejam mais adequadas às características do terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a devida ocupação.

4.5. 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;

4.6. A impermeabilização máxima do solo de novos empreendimentos urbanos inseridos na **Zona de Uso Sustentável (APA do Planalto Central)** fica restrita a porcentagem definida pelo **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**;

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

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

4.9. Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

4.10. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme § 2º do art. 34 da LUOS, [Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#);

4.10.1. 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.;

4.11. As obrigatoriedades constantes no item **4.10** não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

4.11.1. Para os limites dos lotes com os usos **CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

4.12. O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

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

5. Diretrizes de Densidade populacional

5.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (Figura 10):

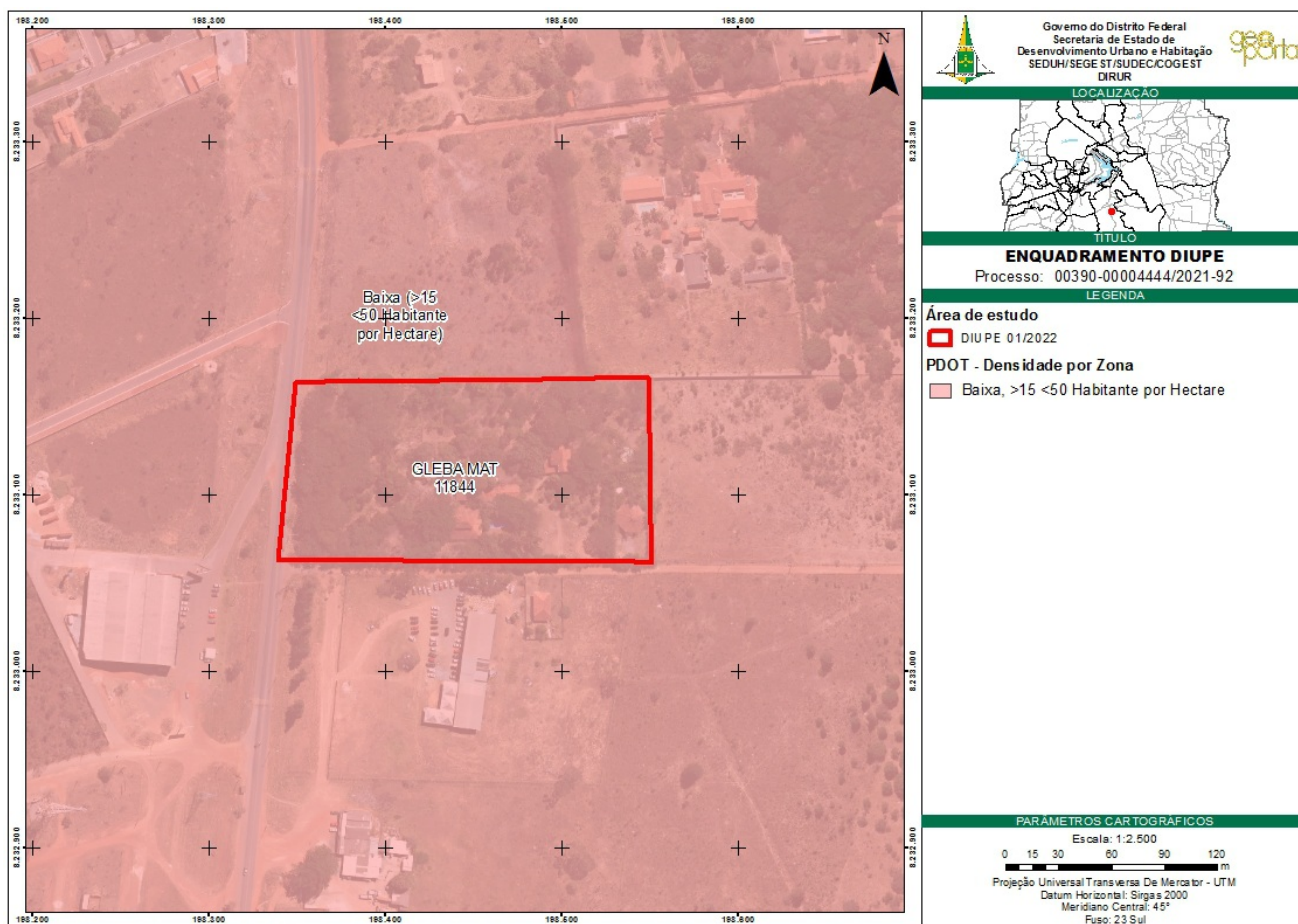


Figura 10: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

5.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 2**):

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

| Zona de uso e ocupação | Área (ha) | Densidade admitida (hab/ha) | População mínima (hab) | População máxima (hab) |
|------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Zona B | 2,104 | 15 a 50 | 31 | 105 |

| | | |
|---------------|-----------|------------|
| Total: | 31 | 105 |
|---------------|-----------|------------|

5.3. A DIUR 07/2018 admite aos lotes lindeiros à Via de Circulação Nível 1 e DF-140 o acréscimo de densidade demográfica associado diretamente a um maior potencial de ocupação, a fim de ofertar maior diversidade e concentração de usos nessas áreas, conforme a tabela a seguir (**Tabela 3**):

Tabela 3: Acréscimo de densidade aplicável aos lotes lindeiros da Via de Atividades desta DIUPE

| Zona de uso e ocupação | Área (ha) | Densidade admitida (hab/ha) | População mínima (hab) | População máxima (hab) |
|--|-----------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Zona de Via de Circulação Nível 1 e DF-140 | 0,988 | 90 | - | 88 |
| Total: | | | - | 88 |

5.3.1. A densidade acrescida se aplica exclusivamente às áreas correspondentes às categorias de uso e ocupação para a **Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** (conforme **Tabela 1**), não sendo admitida sua distribuição ao restante da gleba;

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

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 15% devem ser destinados 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](#);

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 4**, a seguir:

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

| ÁREAS PÚBLICAS | PERCENTUAL MÍNIMO* |
|---|--------------------|
| Espaço Livre de Uso Público (ELUP) | 15% |
| Equipamento Público Urbano (EPU) e Equipamento Público Comunitário (EPC) | 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.

6.3. Os 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 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;
- 6.9.** Não serão considerados ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;
- 6.10.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para os ELUP, sendo obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#);
- 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.** 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;
- 7.2.** No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;
- 7.3.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;
- 7.4.** Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 7.5.** 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;
- 7.6.** 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;
- 7.7.** Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 7.8.** 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;

7.9. 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;

7.10. Outras restrições referentes às UOS, Altura Máxima admitida e sistema viário da gleba podem ser acrescidas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, em virtude da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia;

7.11. As intervenções em áreas da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria N° 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980](#), alterado pelo [Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#);

7.12. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá identificar outras restrições que não foram apontadas nestas Diretrizes, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.



Documento assinado eletronicamente por **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Assessor(a)**, em 24/03/2022, às 09:14, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 24/03/2022, às 09:43, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão do Território**, em 24/03/2022, às 15:27, 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 **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 25/03/2022, às 13:26, 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=82336445)
verificador= **82336445** código CRC= **0094C274**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF