



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 03/2024 -  
SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

Brasília-DF, 25 de abril de  
2024

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 03/2024

<b>Processo SEI:</b> 00390-00007883/2023-19
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 05/2016 – Região do Mestre D’Aramas, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
<b>Elaboração:</b> Sabine Ruth Popov Cardoso – Assessora da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR//SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades Interina (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Platinum Investimentos Imobiliários SPE Ltda.
<b>Endereço:</b> parcelamento urbano do solo de parte da gleba de matrícula 68.888 (3º CRI), com área de 25,9061 ha, localizado na Região Administrativa de Planaltina, RA VI.
<b>Área:</b> 25,90 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 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](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar N° 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar N° 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 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 sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 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 05/2016, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o art. 6º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 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](#), e da [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#);

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

**1.3.2.** Esta DIUPE 03/2024 substitui a DIUPE 40/2023, a partir do Requerimento (125397004) referente ao Processo 00390-00003891/2022-13;

**1.4.** O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de **4 anos**, a contar da data de sua emissão;

**1.4.1.** No caso de revisão da DIUR 05/2016, 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;

**1.4.2.** Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais à ocupação da área, de acordo com o art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#);

**1.5.** Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo de parte da gleba de matrícula 68.888 (3º CRI), com área de 25,9061 ha, localizado na Região Administrativa de Planaltina, RA VI, de propriedade de Platinum Investimentos Imobiliários SPE Ltda, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00006002/2023-42;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica/Parecer Técnico (nº 79/2023) - SEDUH/COSIT/DICAT, que consta no Processo SEI [00390-00006002/2023-42], a área da gleba de Matrícula nº 68.888. 8º Ofício de Registro de Imóveis: “Devido ao lapso temporal de tal certidão (em média 40 anos); e não haver qualquer registro de georreferenciamento do imóvel, informamos não ser possível realizar qualquer juízo de valor quanto às formas e áreas da propriedade acima descrita, uma vez que qualquer aferição técnica, pode se incorrer em informações arbitrárias.”

**1.5.2.** Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00006002/2023-42, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

**1.6.** A gleba objeto desta DIUPE encontra-se, em sua maior parte, na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas, aprovada pela [Portaria nº109, de 26 de outubro de 2016](#), 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**;

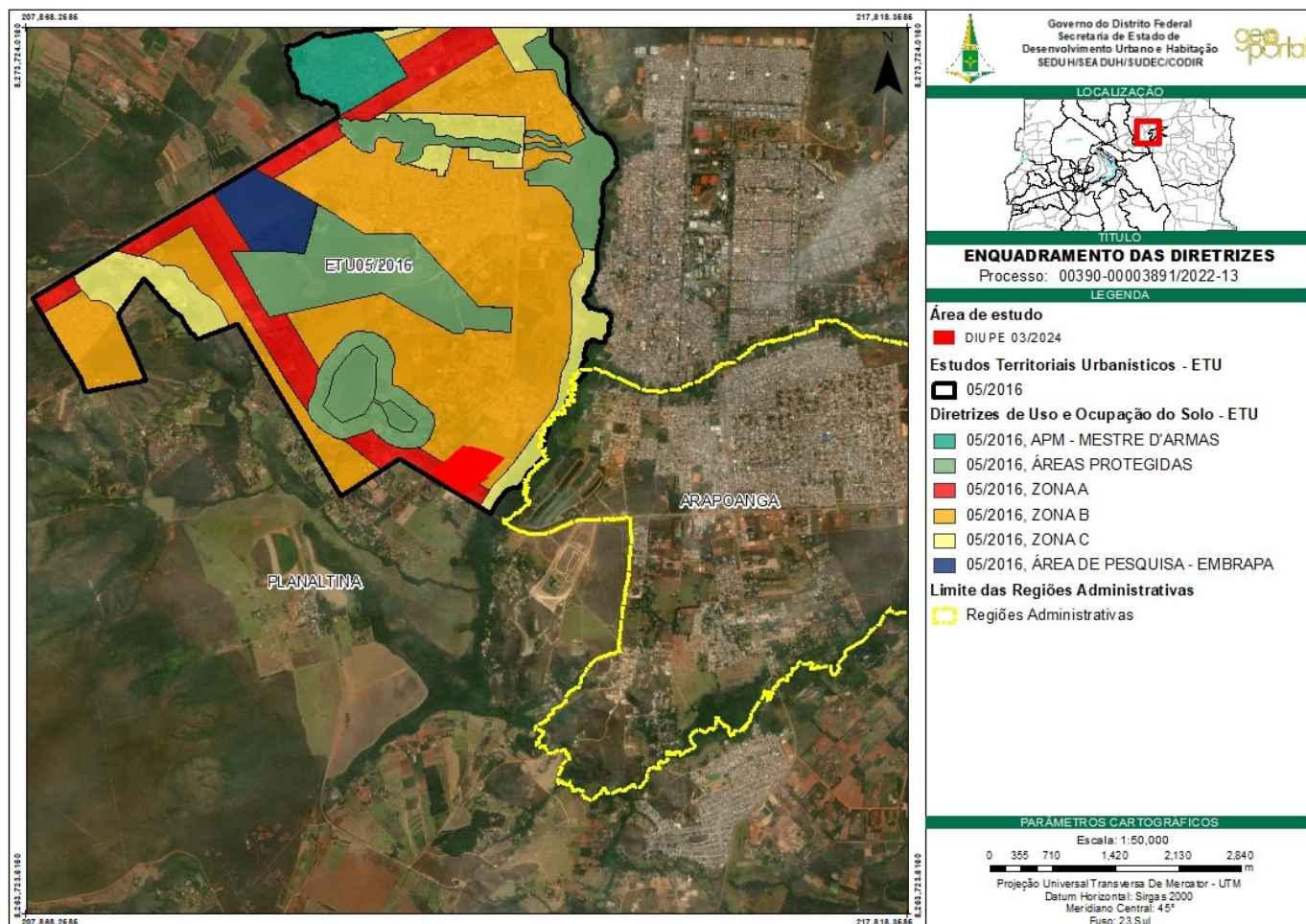
**1.8.** As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#)), atualizada pela [Lei](#)

[Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

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**;



**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](#).

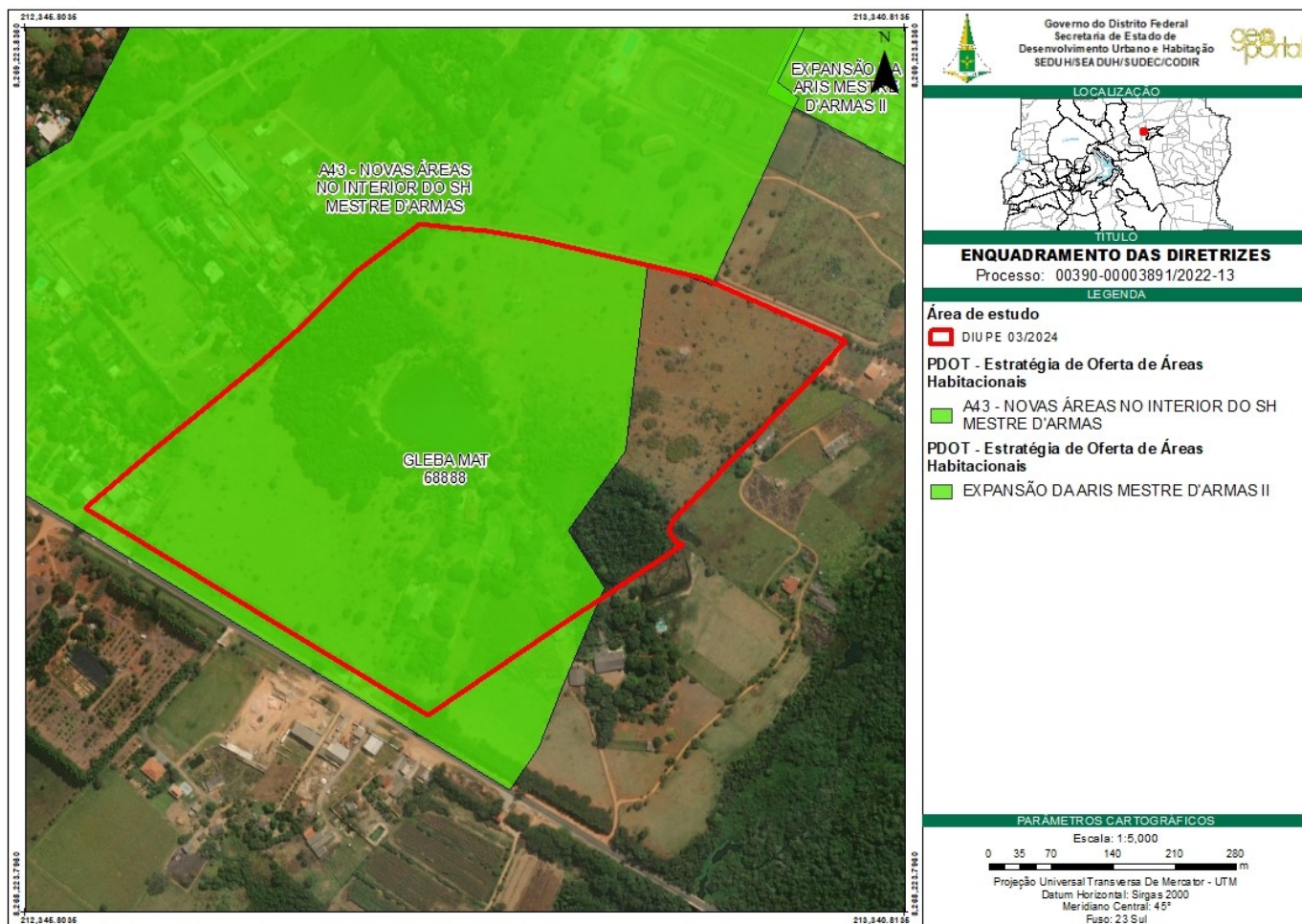
## 2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está inserida na **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais** definida através do art. 105 do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 2);

2.1.1. O art. 135 do PDOT indica as áreas integrantes da **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais**;

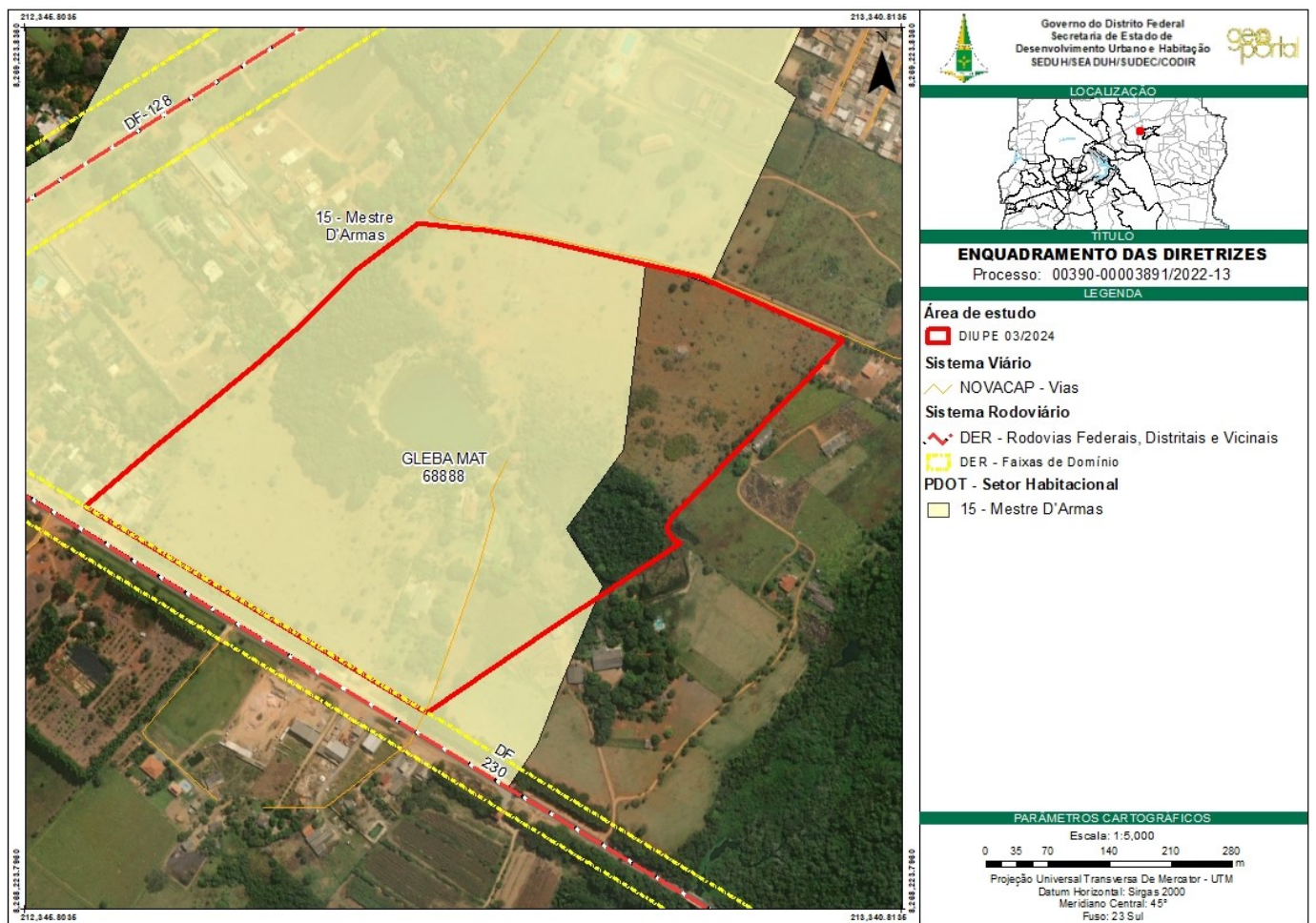
2.1.2. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para a **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais** constantes nos arts. 134, 136 e 137 do PDOT;

2.2. A Área Setor Habitacional Mestre D'Armas, integrante da **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais**, configura-se como **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**, nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#), de acordo com o art. 135, § 1º do PDOT;



**Figura 2:** Localização da gleba em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT

2.3. A gleba está inserida nas Estratégias de Oferta de Áreas Habitacionais e inserida nos Setores Habitacionais de Regularização do PDOT, conforme Anexo II – Estratégias de Ordenamento Territorial ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 3);



**Figura 3:** Localização da gleba em relação ao Setor Habitacional Mestre D'Armas (PDOT)

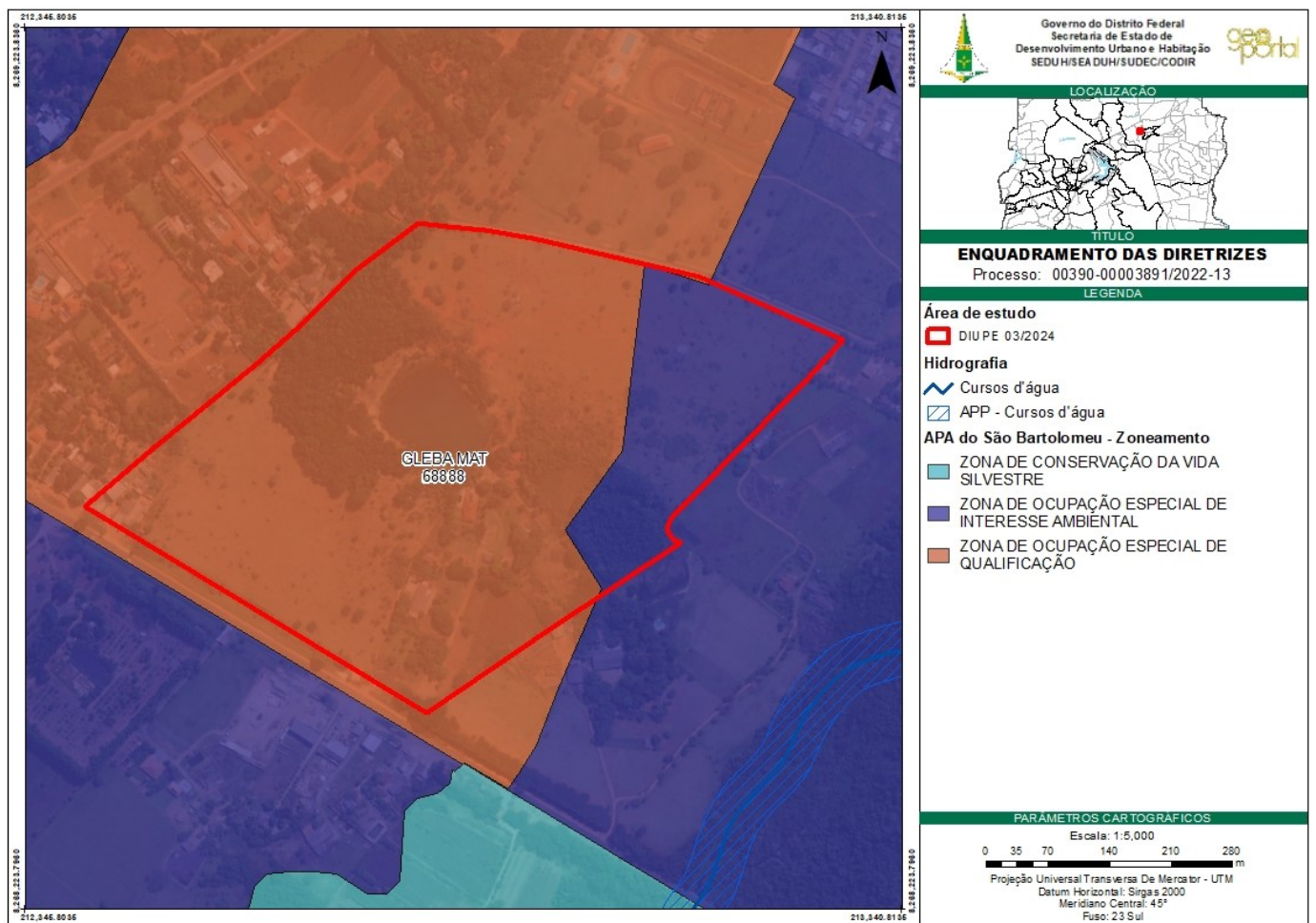
### 3. Aspectos Ambientais

**3.1.** A gleba está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEI** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada através do [Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#), e na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu criada através do [Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#);

**3.1.1.** O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas tanto para a **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEI** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu como para a **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu onde elas estão inseridas, de acordo com o **Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**, aprovado pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

**3.2.** A gleba está inserida na **Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação da Estação Ecológica de Águas Emendadas - ESEC-AE** (APA do Planalto Central ou APA da Bacia do Rio São Bartolomeu), criada através do [Decreto nº 771, de 12 de agosto de 1968](#) (Figura 2);

**3.2.1.** O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Águas Emendadas - ESEC-AE** onde a gleba está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo e o Zoneamento Ambiental da Estação Ecológica de Águas Emendadas**, aprovado pela [Instrução nº 49, de 17 de junho de 2009](#);

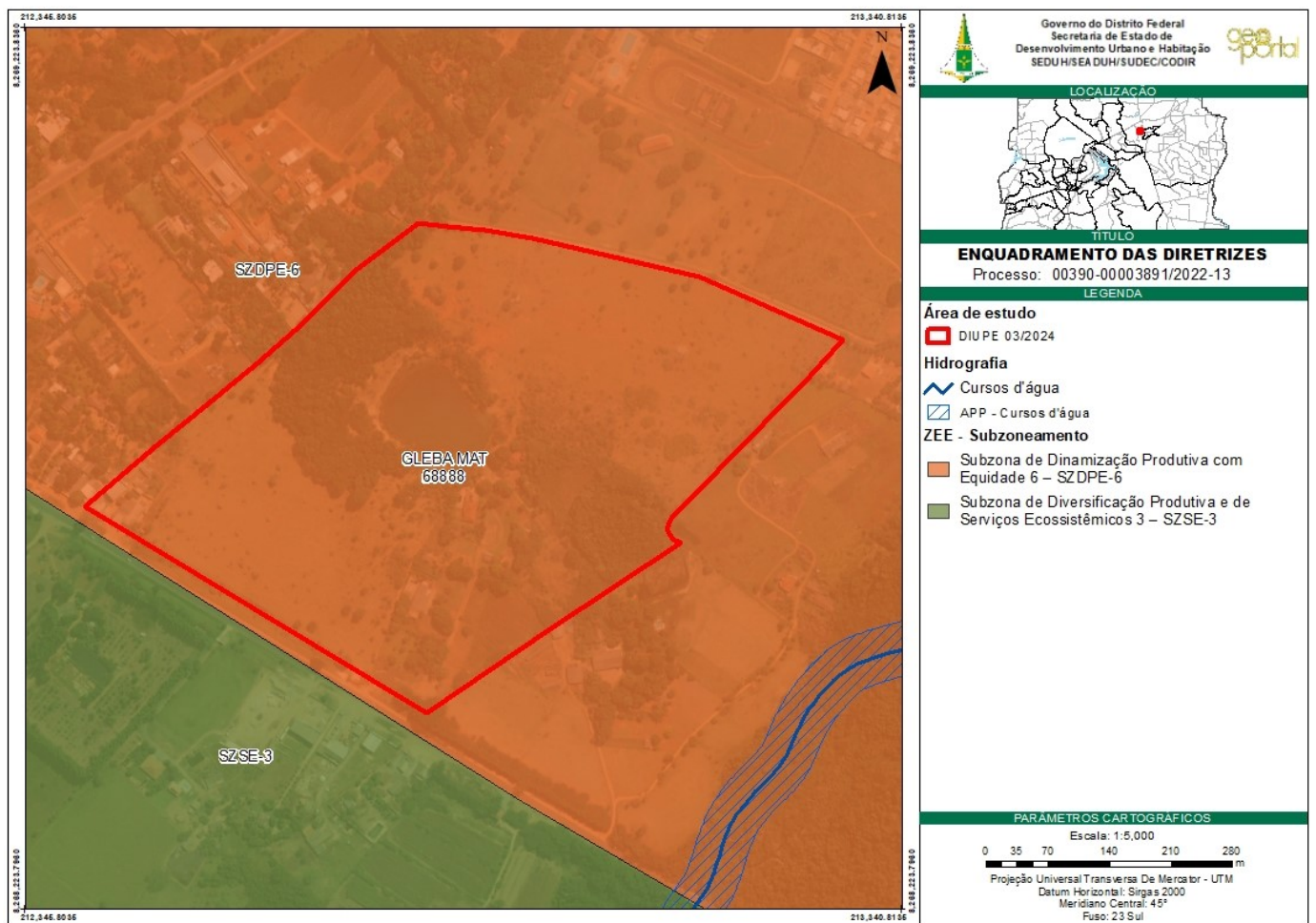


**Figura 4:** Localização da gleba em relação à APA do São Bartolomeu

**3.3.** A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**3.4.** O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** (Figura 5) onde a gleba está inserida, conforme os art. 27 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**3.5.** 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 5:** Localização da gleba em relação à Subzona da Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE-6 e à Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE-6 do ZEE-DF

**3.6.** A gleba está relacionada com o seguinte Risco Ecológico levantado pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 e Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 6) B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio (Figura 7); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 8); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 9); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo (Figura 10);**

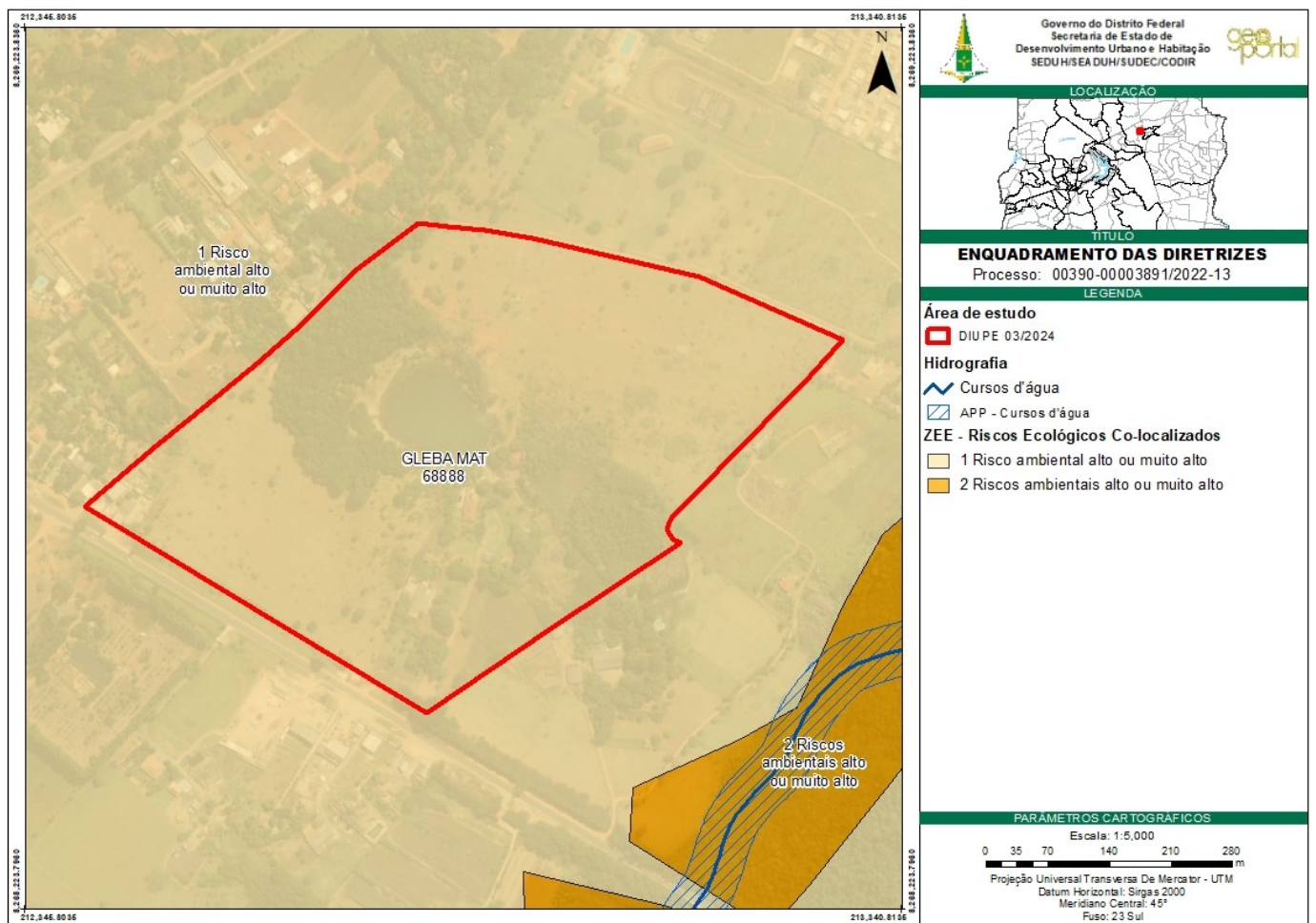
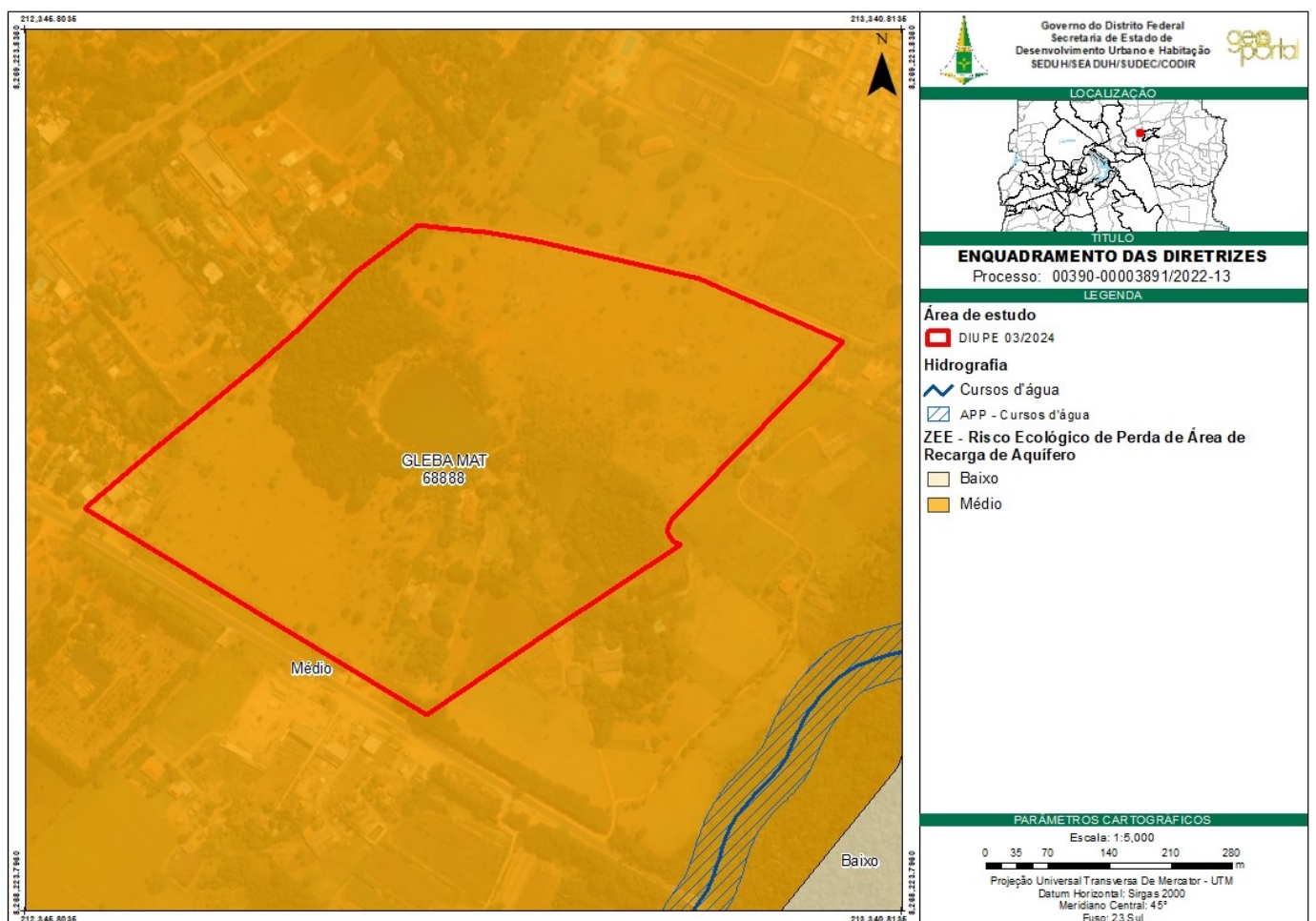
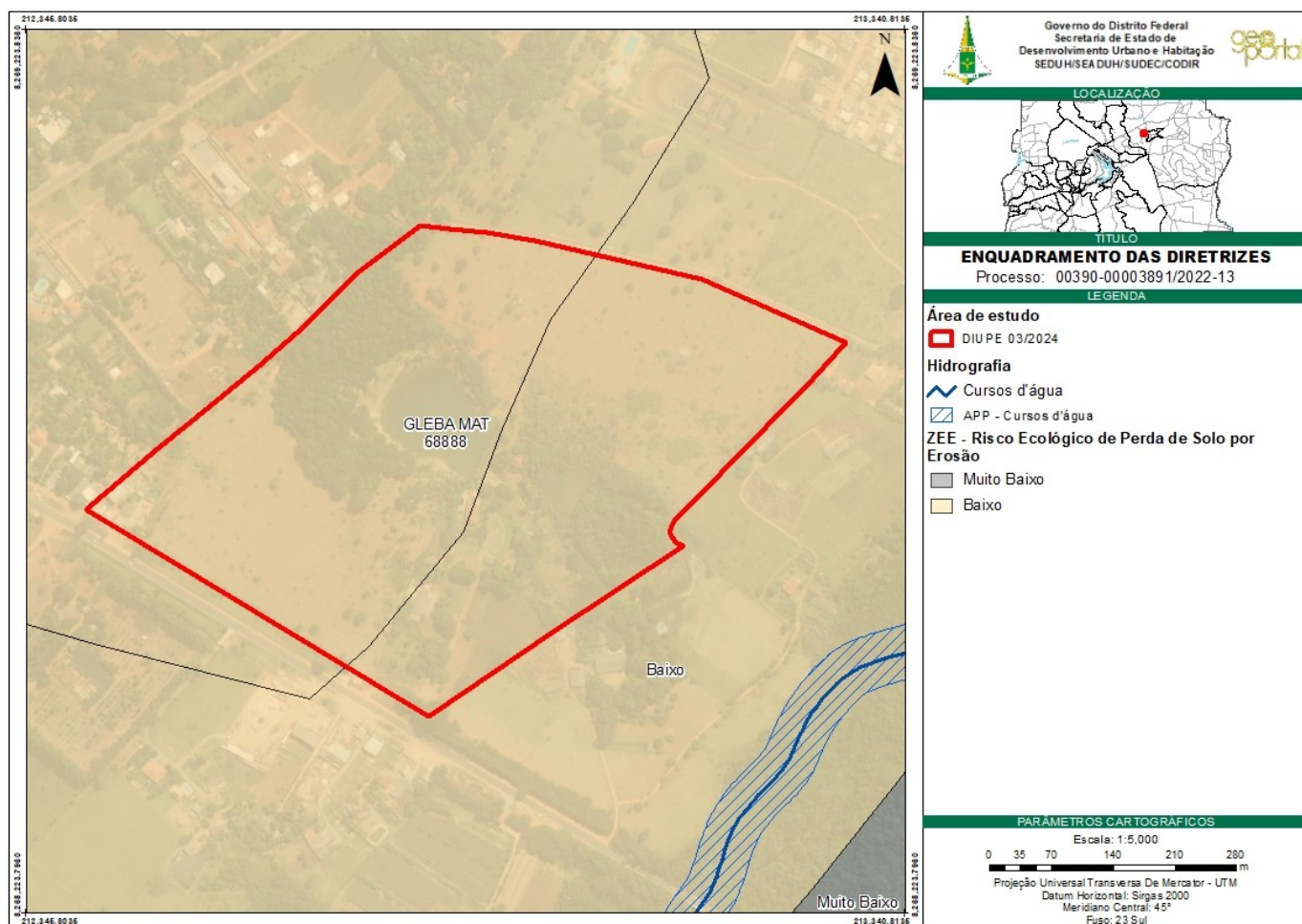


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos colocalizados do ZEE-DF





**Figura 7:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF



**Figura 8:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

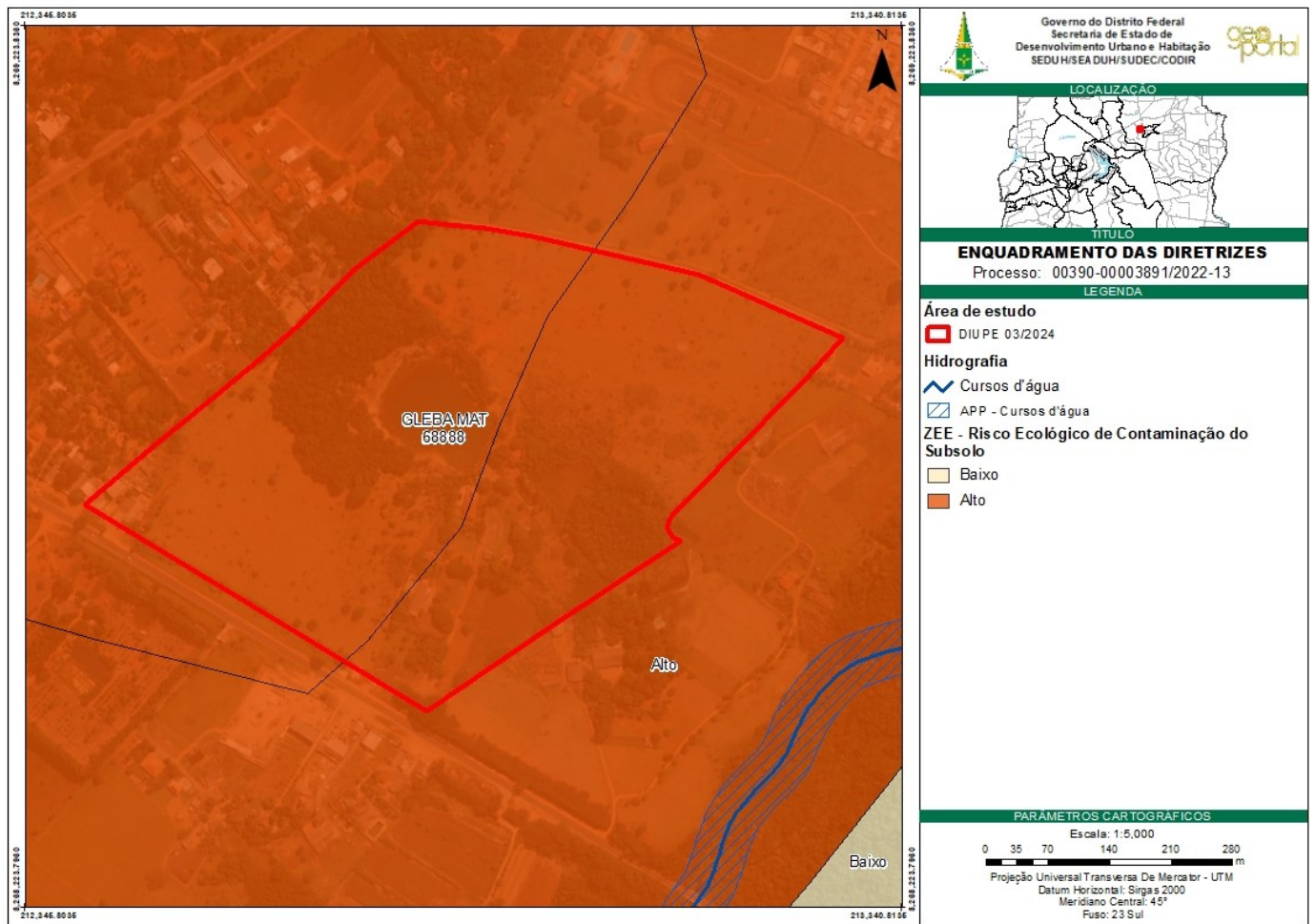
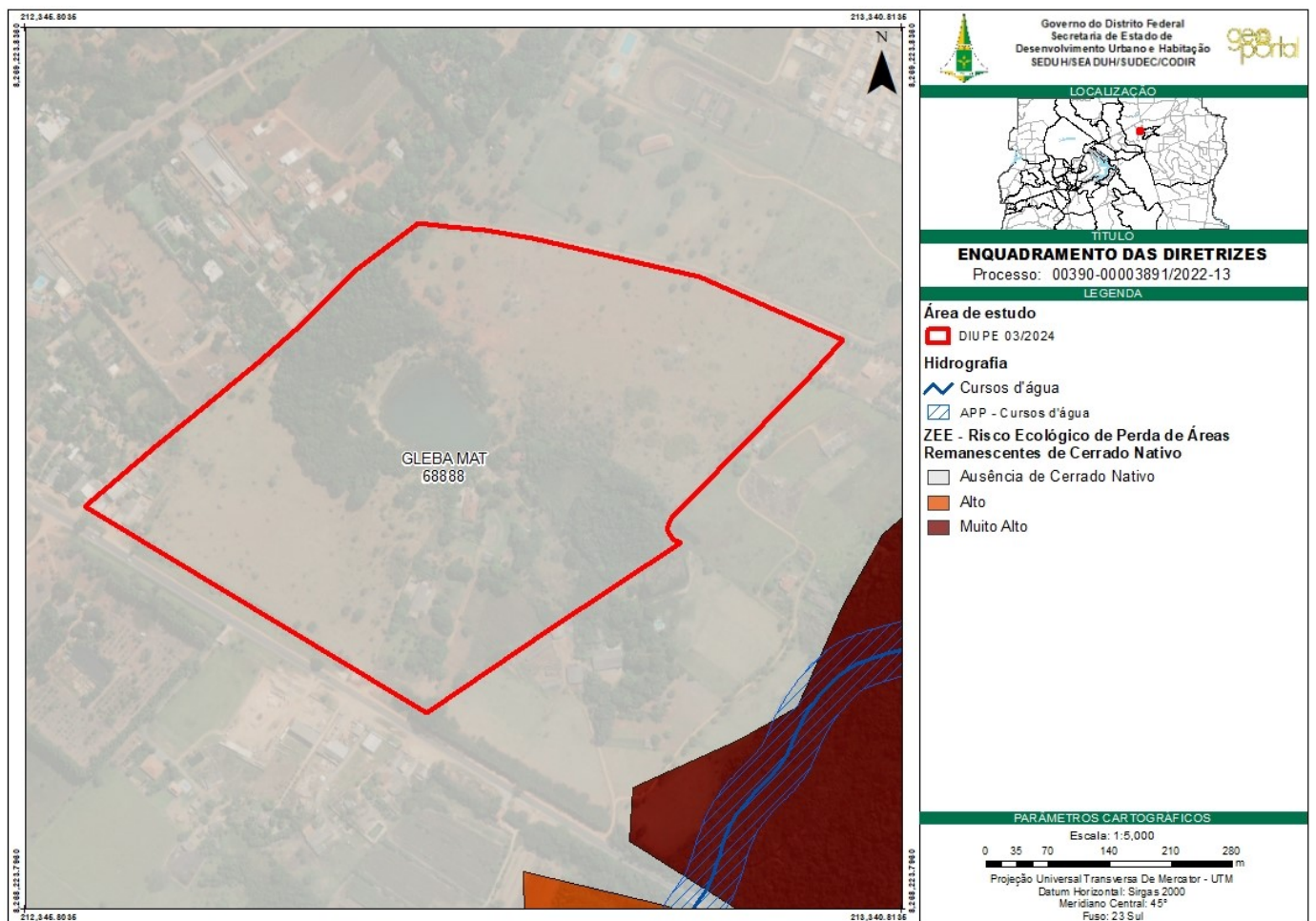


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF



**Figura 10:** Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

**3.6.1.** 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;

**3.6.2.** Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos Colocalizados**, recomenda-se:

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

**3.6.2.2.** Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida 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;

**3.6.2.3.** 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, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

**3.6.2.4.** Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos colocalizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o [Caderno Técnico Zoneamento Final](#);

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

**3.6.3.1.** 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;

**3.6.3.2.** Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu** referentes à **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental** e à **Zona de Ocupação Especial de Qualificação**, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

**3.6.3.3.** Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

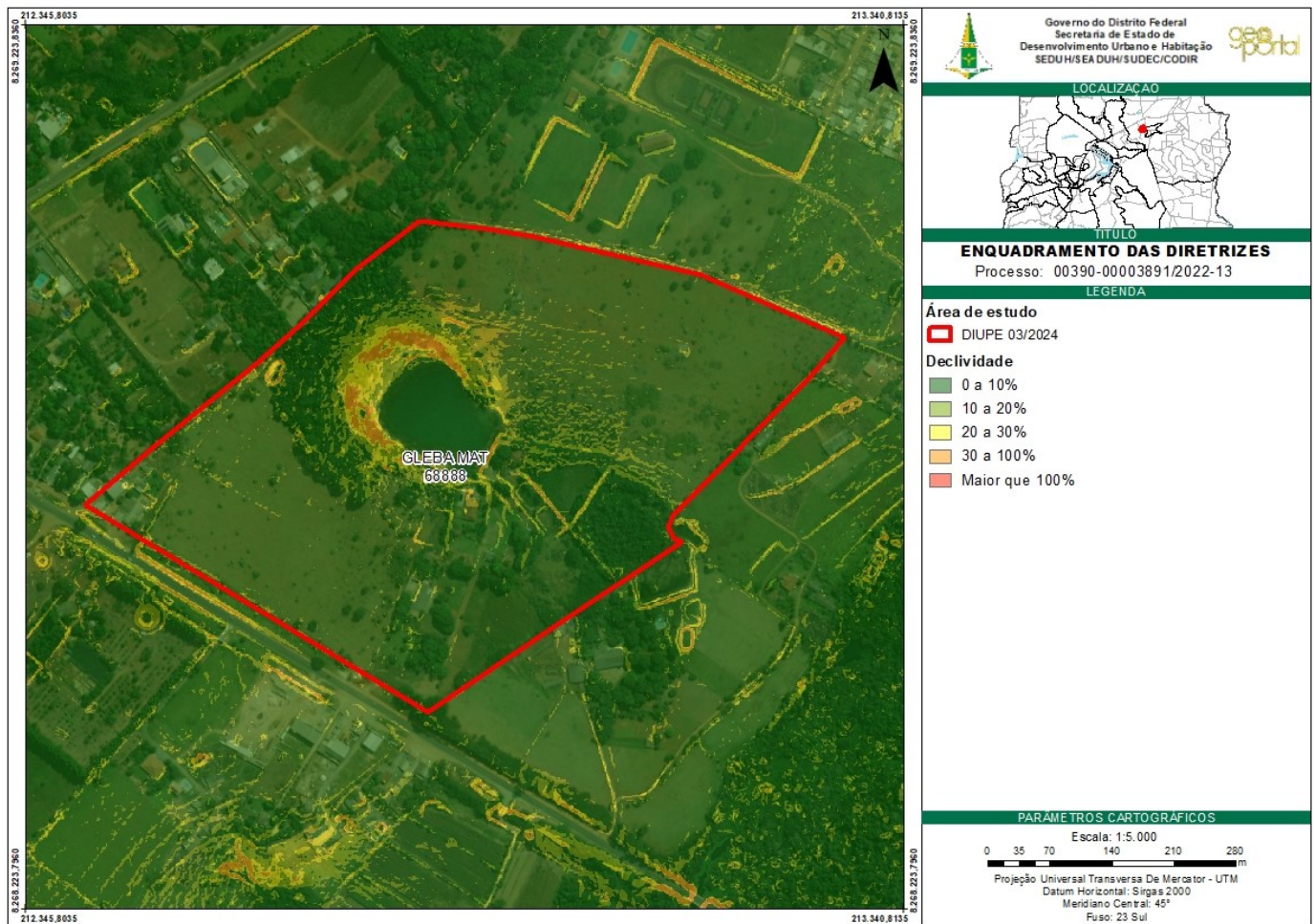
**3.6.3.4.** A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas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

**3.6.3.5.** A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

**3.6.3.6.** 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;

**3.6.3.7.** Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área

permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;



**Figura 11:** Localização da gleba em relação à declividade

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

**3.6.4.1.** A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, 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;

**3.6.4.2.** As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

**3.6.4.3.** Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

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

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

**3.6.5.2.** 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;

**3.6.5.3.** 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;

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

**3.6.5.5.** Deve-se observar o Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, para a observância de pontos com risco de alagamento, principalmente após o processo de impermeabilização do solo. **(Tabela 117 – Áreas de risco por Alagamentos e Deslizamentos ou Desabamentos – Defesa Civil e Mapa de Zoneamento de Risco de Alagamento, Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, pág. 250 e 257);**

**3.6.6.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo**, recomenda-se:

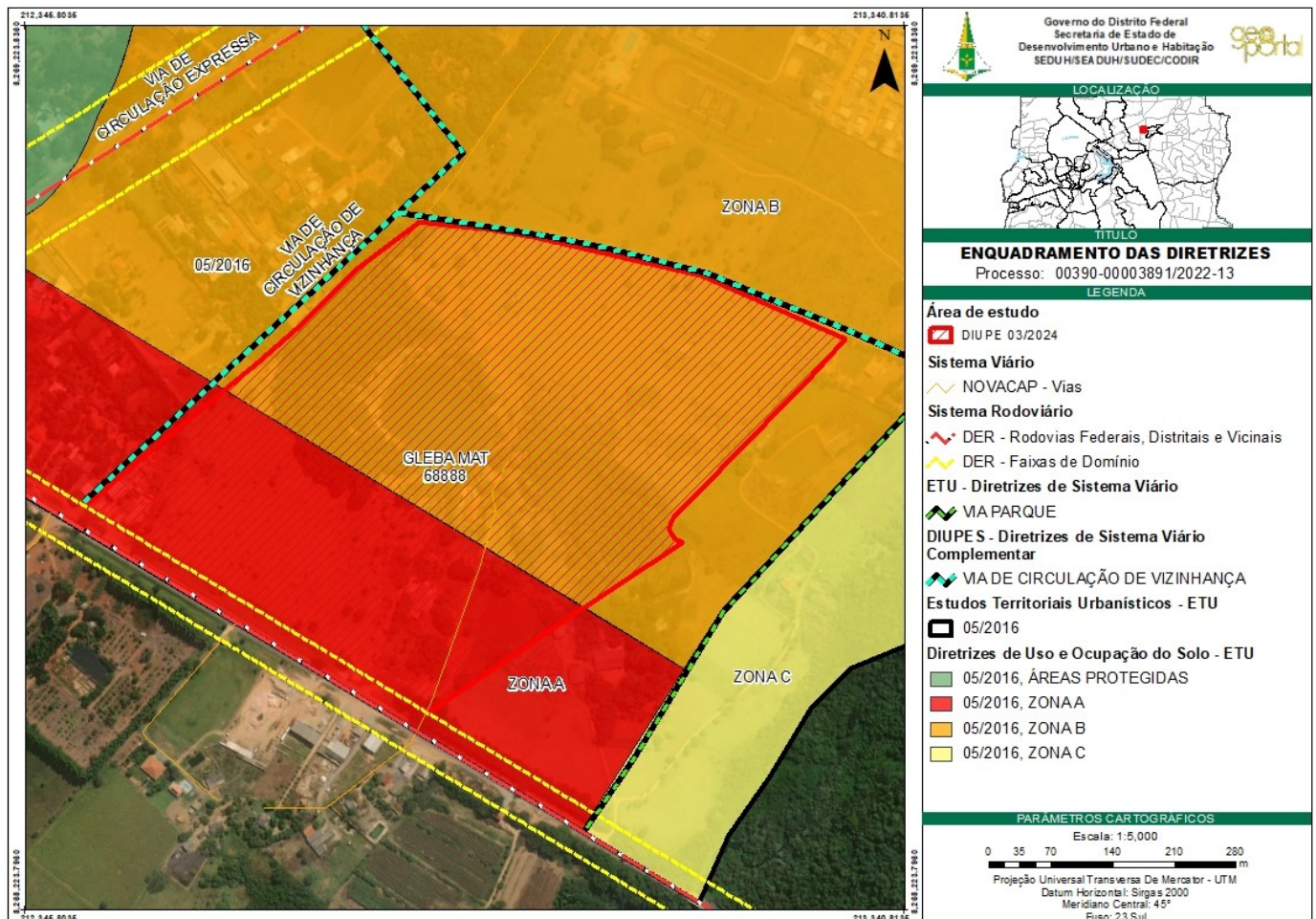
**3.6.6.1.** Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

**3.7.** 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;

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

## 4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

**4.1.** A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 05/2016 está na **Figura 12;**



**Figura 12:** Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

**4.1.1.** Conforme ilustrado na **Figura 12**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pelas **Vias de Circulação** da DIUR 05/2016 e pelas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes;

**4.1.1.1.** A **DF-230** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

**4.1.1.3.** As **Vias de Circulação de Vizinhança** visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

**4.2.** Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

**4.3.** 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;

**4.3.1.** 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 Circulação Expressa**;

**4.3.2.** Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-230** e/ou **Via de Circulação Expressa**;

**4.4.** 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;

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

**4.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

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

**4.8.** 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;

**4.9.** 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;

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

**4.11.** 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;

**4.12.** 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 **4.9** e **4.10**;

**4.13.** 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;

**4.14.** 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;

**4.15.** 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;

**4.16.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);

**4.16.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

**4.17.** 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;

**4.17.1.** 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;

**4.18.** 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;

**4.19.** 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;

**4.20.** 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;

**4.21.** 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;

**4.22.** Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias compartilhadas, 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;

## **5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

**5.1.** 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](#);

**5.2.** A gleba está inserida na **Zona A** e na **Zona B** da DIUR 05/2016;

**5.2.1.** A **Zona A**, na gleba em estudo, corresponde às áreas lindeiras da DF-230. Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e sua ligação à BR-020, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego à população residente na região. Essa Zona deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário – de médio e grande porte nos lotes voltados a DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente **5.000m<sup>2</sup> a 10.000m<sup>2</sup>**.

**5.2.2.** Na **Zona A** as UOS admitidas são **CSIIR 2, CSII 3, INST e INST EP**;

**5.2.3.** A **Zona B** deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se

mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

**5.2.4.** Na **Zona B** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII1, CSII2, INST e INST EP;**

**5.3.** Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados 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)
<b>ZONA A</b>	<b>CSIIR 2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>20%</b>
	<b>CSII 3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>0%</b>
	<b>INST</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>20%</b>
	<b>INST EP</b>	<b>Verificar Art. 11 LUOS</b>			
<b>ZONA B</b>	<b>RO 1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
	<b>RO2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
	<b>CSIIR 1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>10%</b>
	<b>CSIIR 1 NO</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>10%</b>
	<b>CSII 1</b> <b>CSII 2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>0%</b>
	<b>INST</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>10%</b>
	<b>INST EP</b>	<b>Verificar Art. 11 LUOS</b>			

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. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos, exceto na Zona A da DIUR;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
7. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 05/2016, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das



Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m<sup>2</sup>) constantes no Anexo III da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
10. Em toda a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu é proibido instalação e operação de indústrias poluentes, conforme disposto na Lei 5.344/2014, a exceção da Zona de Ocupação especial de Qualificação – ZOEQ e as indústrias já licenciadas ou em fase de licenciamento na data de publicação desta Lei;
11. Fica proibida a implantação de empreendimentos de uso exclusivamente residencial unifamiliar na Zona A;
12. Na Zona A o uso residencial só é admitido associado a usos mistos, na tipologia de apartamentos (não permitido no pavimento térreo ou sobreloja), sendo vedado o uso residencial exclusivo.

**5.4.** 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 Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

**5.4.1.** 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.

**5.5.** 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;

**5.5.1.** O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá se adequar aos demais projetos localizados em seu entorno e protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade do sistema viário e a compatibilidade das características e UOS predominantes;

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

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

**5.8.** Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) de área;

**5.9.** 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% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**5.9.1.** 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.;

**5.9.2.** Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**5.10.** As obrigatoriedades constantes no item 5.9 não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

**5.10.1.** 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;

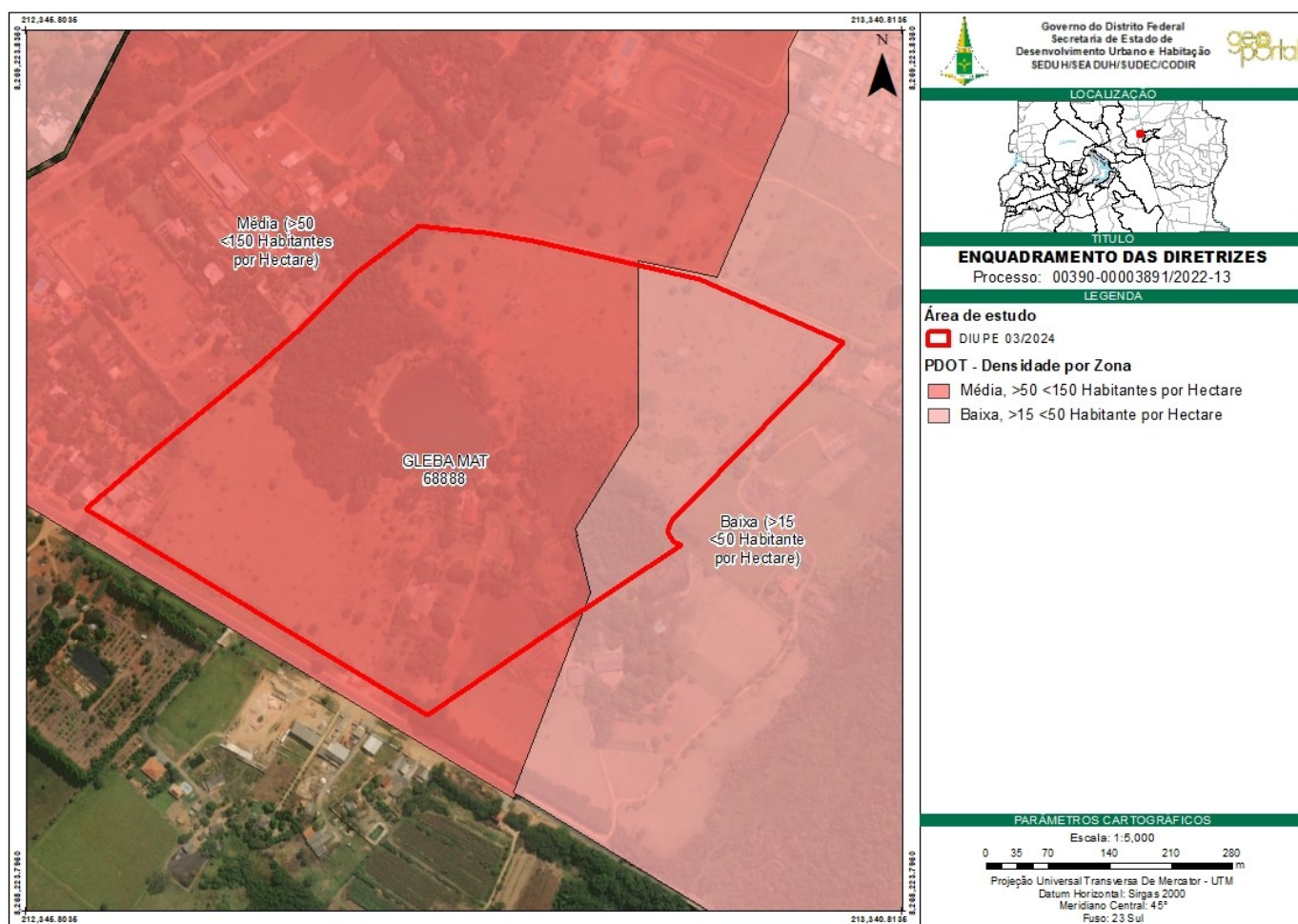
**5.10.2.** O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

**5.11.** No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por **PDEU** (Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas) e/ou **condomínio de lotes**, devem ser atendidas as disposições do [Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006](#), conforme o art. 112 da [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#);

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

## 6. Diretrizes de Densidade populacional

**6.1.** A gleba está, em sua maior parte, inserida na zona de densidade Média e trecho na zona de densidade Baixa, de acordo com o PDOT (**Figura 13**):



**Figura 13:** Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

**6.2.** As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na **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 A	4,94	15 a 50	74	247
Zona B	20,96	50 a 150	1048	3144
<b>Total:</b>			1.122	3391

**6.4.** 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;

**6.5.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

## 7. Diretrizes de Áreas Públicas

**7.1.** De acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 15% (quinze por cento) da área devem ser destinados a UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público;

**7.2.** Os percentuais mínimos de ELUP e UOS Inst-EP estão definidos na **Tabela 4**;

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	5%
UOS Inst-EP	10%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

**7.2.1.** Os lotes **UOS Inst-EP** destinam-se aos Equipamentos Públicos Comunitários - EPC e/ou Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, conforme definição da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar n° 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**7.2.2.** Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 4**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

**7.2.3.** A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços

poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

**7.3.** 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;

**7.4.** Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população a essas áreas;

**7.5.** A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, 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;

**7.6.** Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

**7.7.** 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;

**7.8.** Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;

**7.9.** 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;

**7.10.** Não poderão ser considerados/classificados como 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;

**7.11.** Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

**7.12.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)).

## **8. Disposições Finais**

**8.1.** 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;

**8.2.** No caso de o 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;

**8.3.** O projeto urbanístico deve observar as proibições indicadas no art. 7º da [Lei Complementar nº](#)

**1.027, de 28 de novembro de 2023:**

**8.4.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 05/2016;

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

**8.6.** Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação de Geoinformação Urbana e Territorial - COGEO/UNGEO/GAB/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

**8.7.** 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;

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

**8.9.** 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;

**8.10.** 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;

**8.11.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, aprovado pelo órgão ambiental responsável, 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 **SABINE RUTH POPOV CARDOSO - Matr.0283452-9, .Assessor(a)**, em 07/05/2024, às 12:03, 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, Coordenador(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 08/05/2024, às 17:14, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 08/05/2024, às 20:13, 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 **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a)**, em 09/05/2024, às 08:54, 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=139420136)  
verificador= **139420136** código CRC= **5303BF30**.

00390-00007883/2023-19

Doc. SEI/GDF 139420136