



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 20/2021 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 27 de junho de 2022

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 20/2021

Processo SEI: 00390-00003097/2021-81
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: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH) Juliana Coelho – Coordenadora de Gestão do Território (COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: Tororó Empreendimentos Urbanísticos Eireli
Endereço: Gleba objeto das matrículas nº 156.115 e 156.116 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, localizada na Região da DF-140, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.
Área: 91,67 ha

1. Disposições Iniciais

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

1.2. Esta DIUPE detalha a DIUR 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](#);

1.2.1. A elaboração desta DIUPE é motivada pela perda de validade da DIUPE 28/2016, que definia diretrizes para a mesma área com gleba diferente, e pela alteração da gleba conforme o item 1.3.

1.3. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo em gleba objeto das matrículas nº 156.115 e 156.116, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com áreas, respectivamente, de 68ha 06a 31ca e 23ha 60a 81ca, localizada na Região da DF-140, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, tais matrículas dos imóveis são derivadas da matrícula nº 35.716 com área de 85ha 13a 37ca, do 2º Cartório de Registro de Imóveis e tem como interessado Tororó Empreendimentos Urbanísticos Eireli. O levantamento topográfico aprovado encontra-se no processo 00390-00000093/2021-41;

1.4. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudoeste, aprovada pela [Portaria nº 105, de 14 de agosto de 2018](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

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

1.6. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

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

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

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

1.10. A localização das glebas encontra-se representada na **Figura 1**;

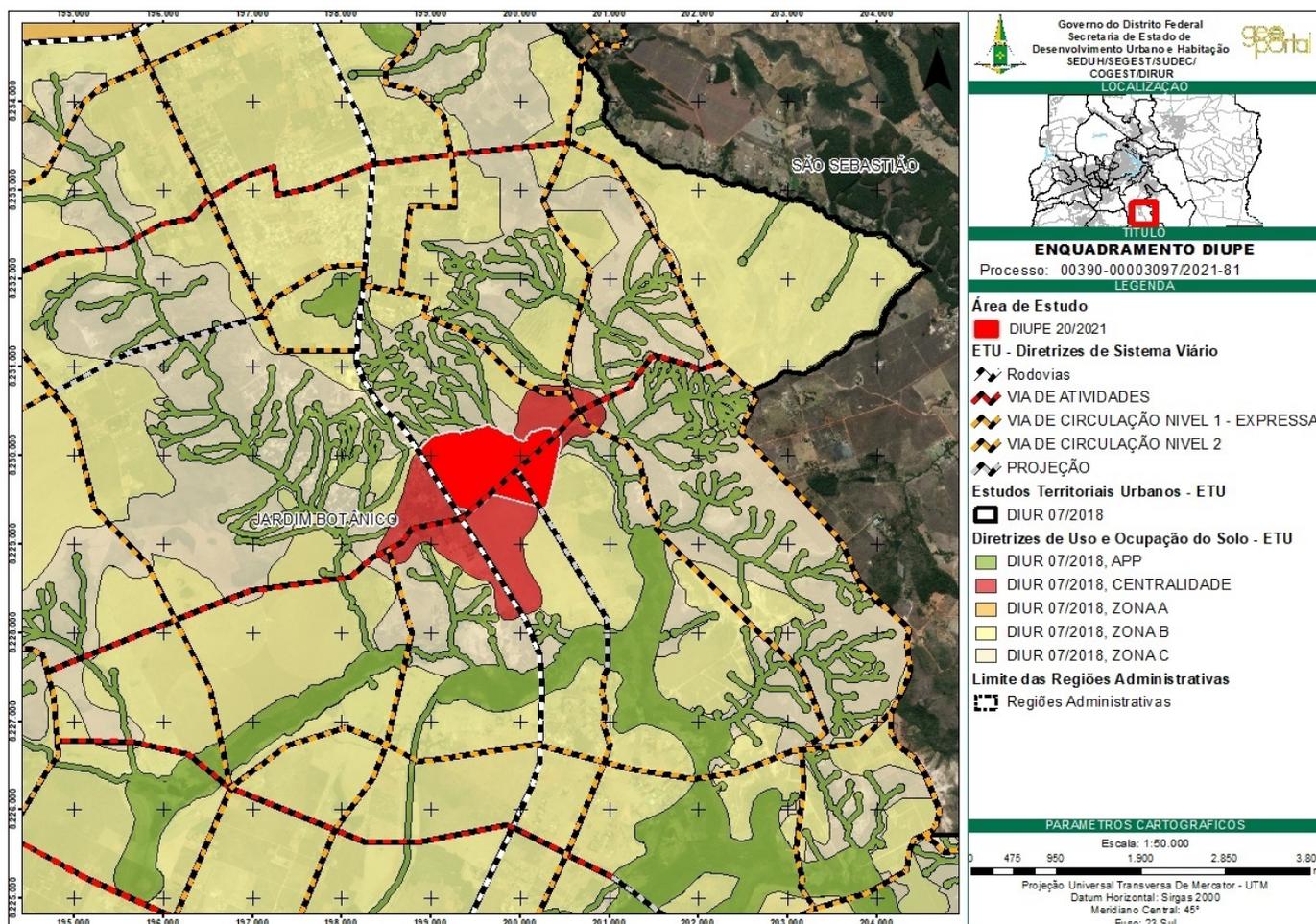


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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

1.11.1. 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 1.11 para a área objeto desta DIUPE;

1.12. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no [GeoPortal](#).

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está parcialmente inserida nas **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6** 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](#), e também deve seguir as diretrizes específicas para as **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 20 e 21 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

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

2.4. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 e 2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto**; **B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio e Muito Baixo**; **C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo e Muito Alto (Figura 2)**; **D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Baixo**; **E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Naivo (Figura 4).**

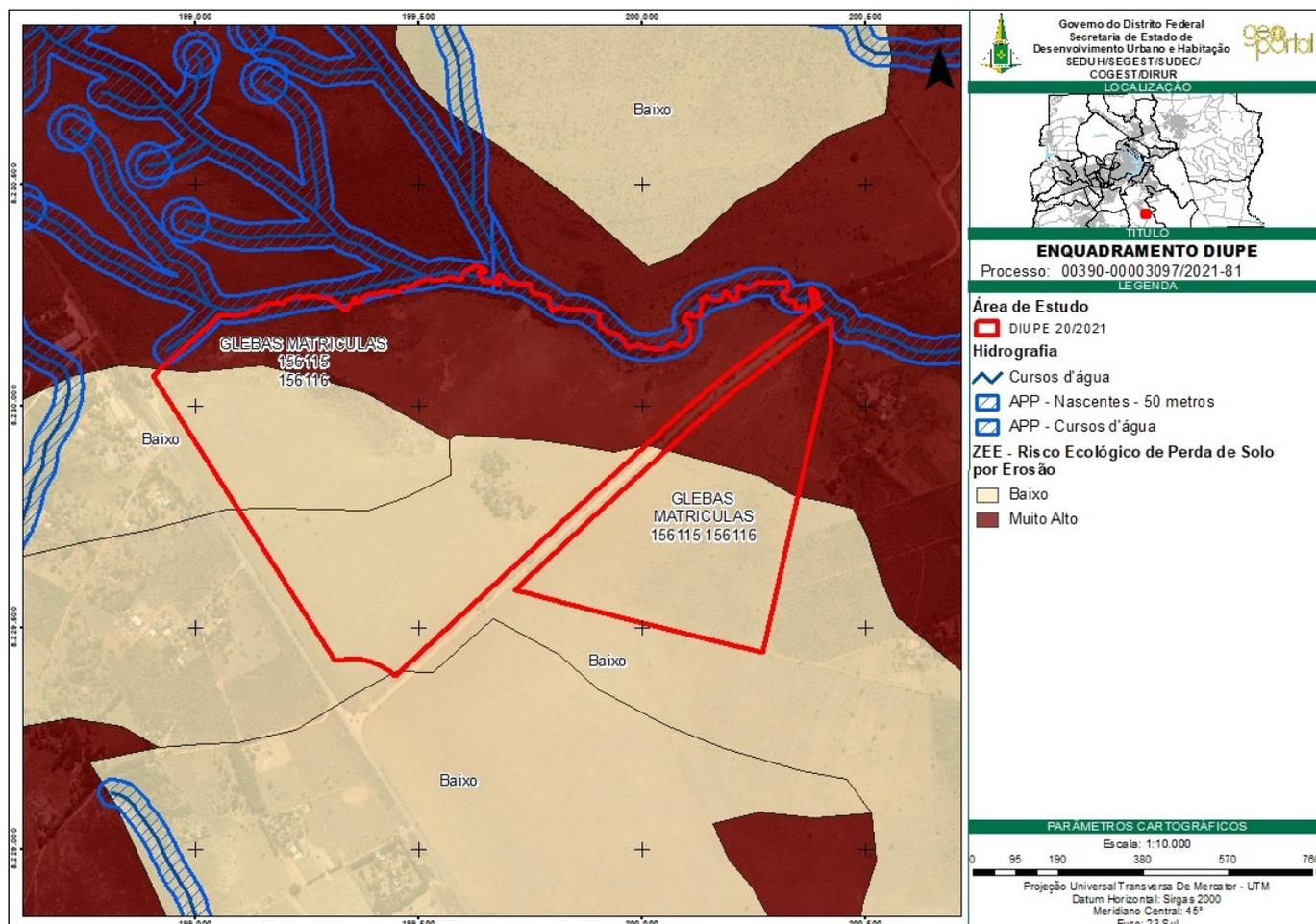


Figura 2: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

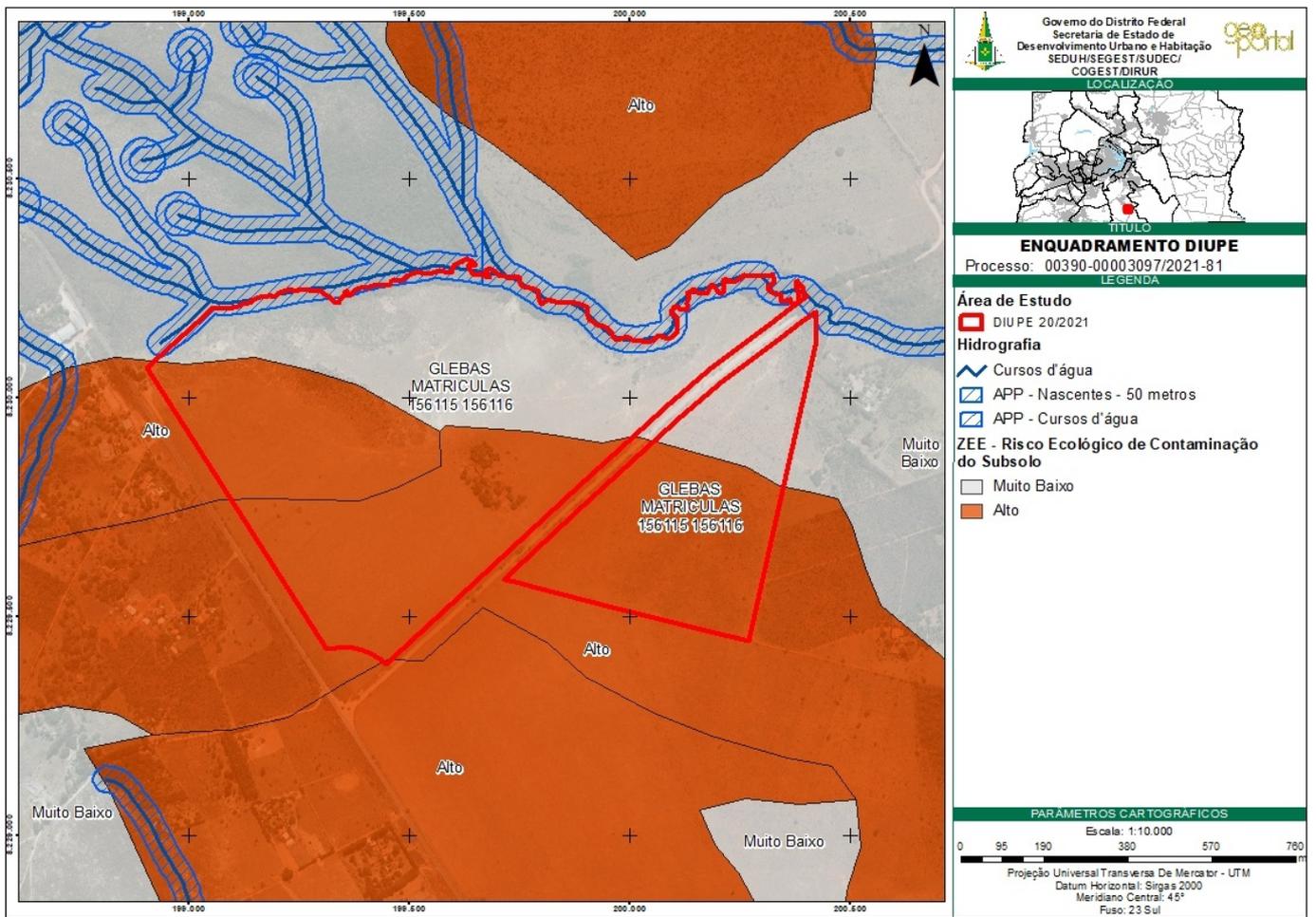


Figura 3: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

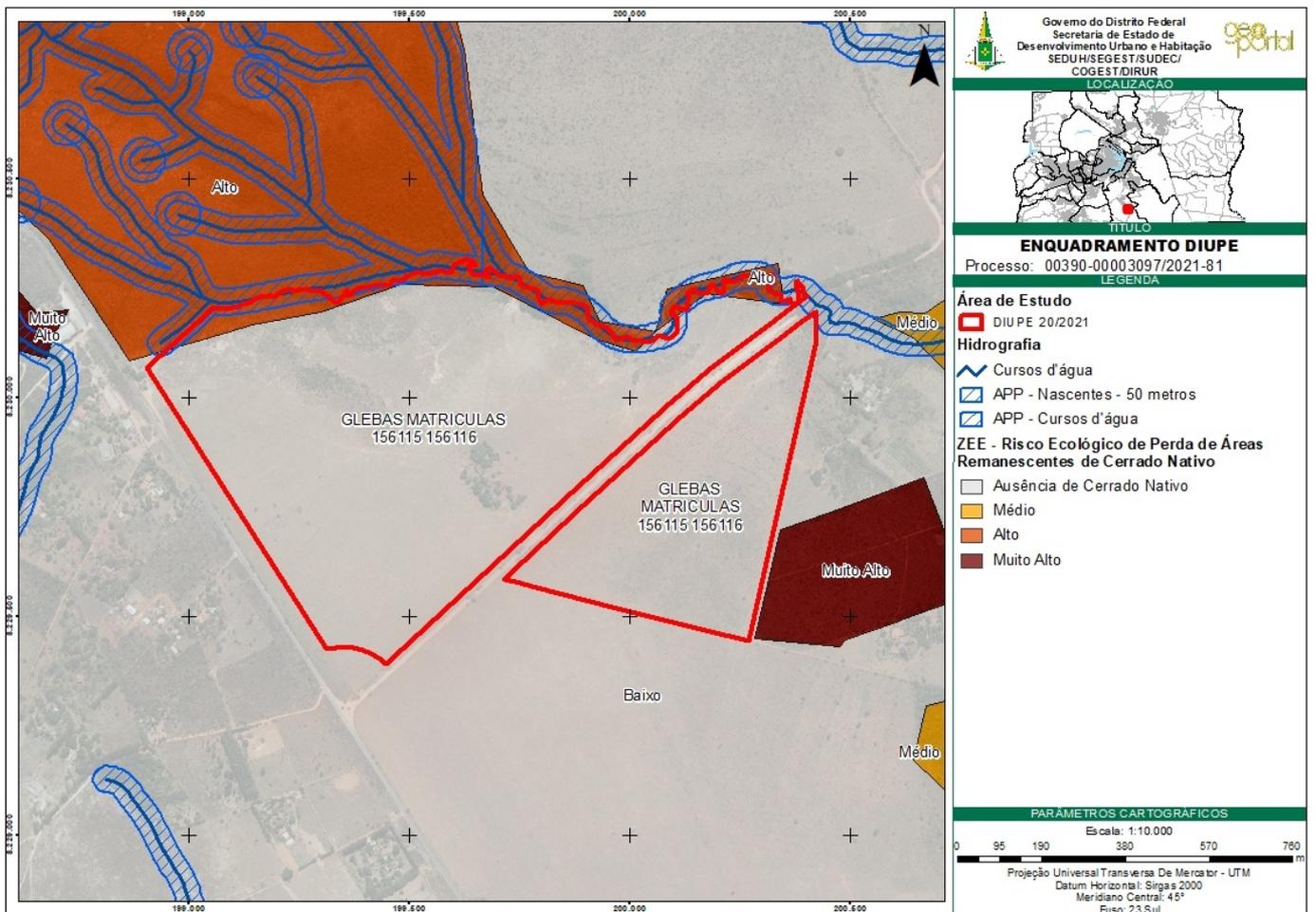


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

2.4.1. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto** recomenda-se que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

2.4.2.1. 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.

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

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

2.4.4. A Gleba está totalmente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS (**Figura 5**), conforme o item 1.2.6 do Plano de Manejo da APA do Planalto Central - Encarte 3, da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, criada pelo [Decreto sem número de 10 de janeiro de 2002](#).

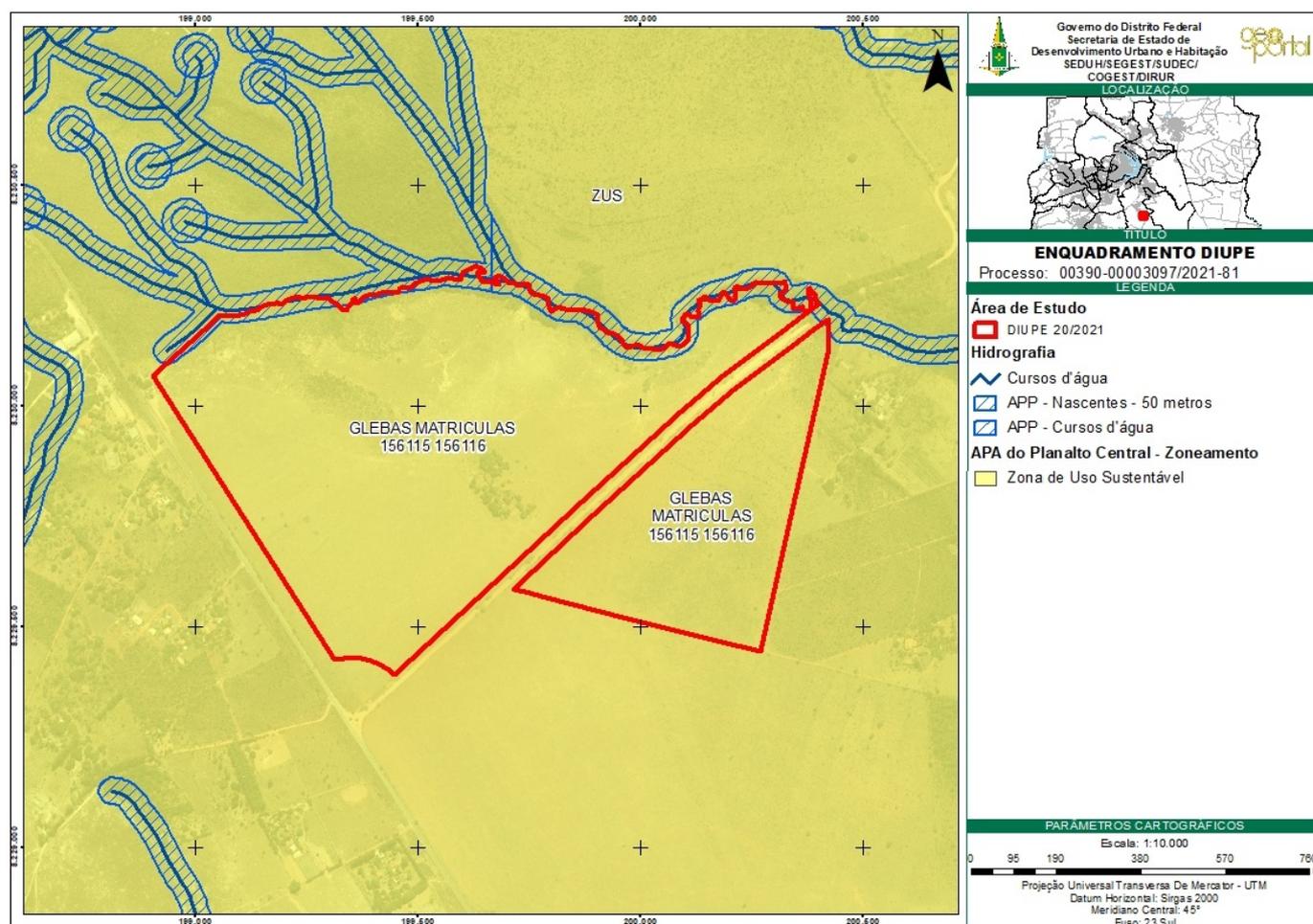


Figura 5: Localização da gleba em relação ao zoneamento da APA do Planalto Central.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na Figura 6;

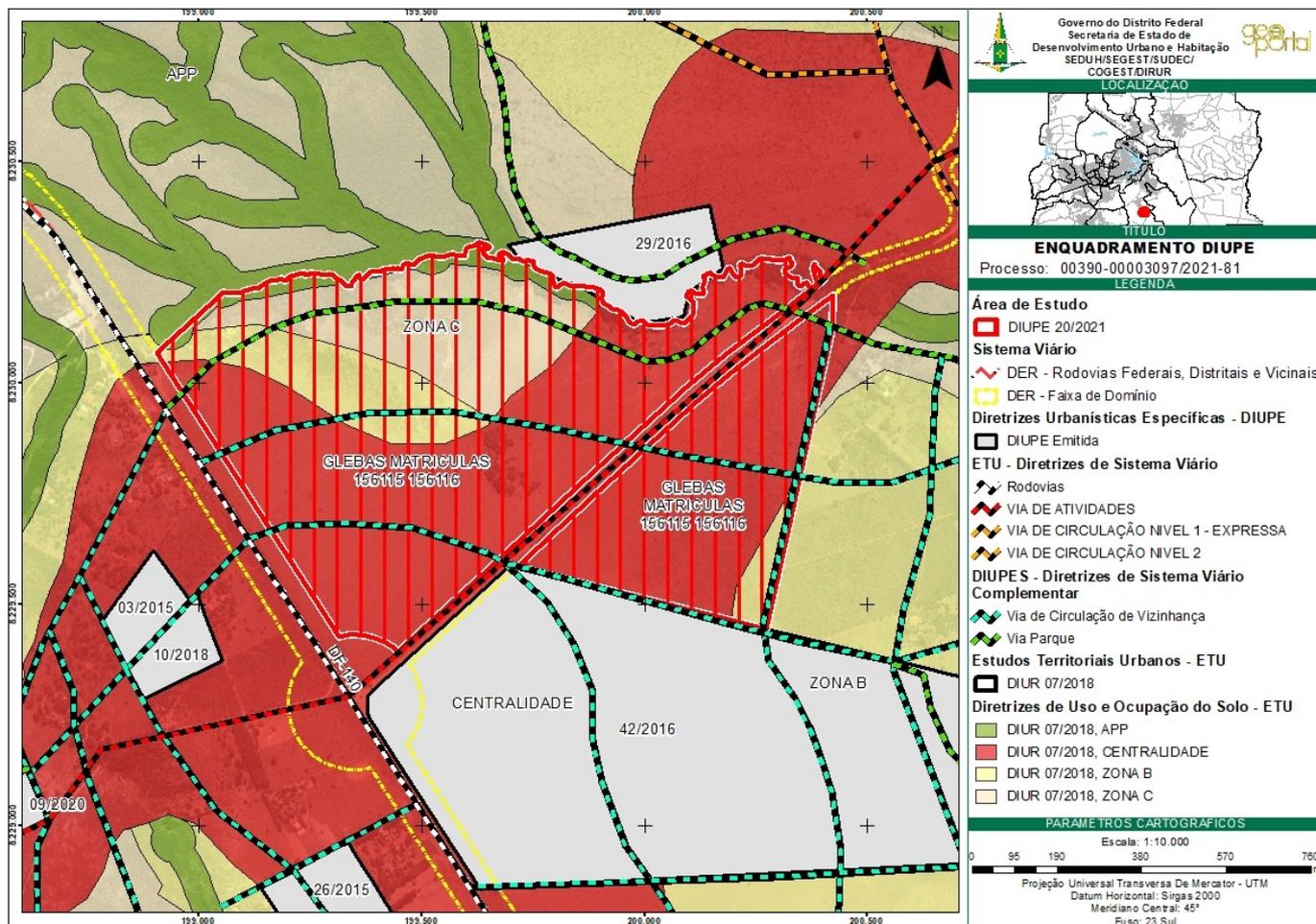


Figura 6: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

3.1.1. Conforme ilustrado na Figura 6, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Rodovia DF-140** e **Via de atividades** e atravessada por **Vias de Circulação de Vizinhança** e **Via Parque** proposta pela DIUPE 07/2018 e complementada pelo Sistema Viário proposto pelas DIUPEs contíguas às glebas;

3.1.1.1. A **Rodovia DF-140** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

3.1.1.2. A **Via de Atividades** deve incentivar o comércio de bens, a prestação de serviços e o uso institucional no âmbito da região sul-sudeste, de forma a atender toda população residente. Neste caso, essa via conecta-se com a DF-140 e a Via de Circulação Nível 1;

3.1.1.3. A **Via de Circulação de Vizinhança** deve funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR 07/2018. No caso deste parcelamento, essas vias conectam-se com a Via de Atividades;

3.1.1.4. A **Via Parque** deve fazer limite com as áreas de maior sensibilidade ambiental, ou seja, ao longo do limite leste do parcelamento (Mapa de Sensibilidade Ambiental (pg 66 – DIUR 07/2018));

- 3.2.** Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;
- 3.3.** O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;
- 3.4.** As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 3.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 3.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 3.7.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 3.8.** Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;
- 3.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica n.º 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 38.047/2017](#);
- 3.16.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 3.17.** Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;
- 3.18.** As vias existentes, inseridas na gleba devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;
- 3.19.** Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

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

3.20.1. Os bolsões de estacionamento podem ser previstos voltados para as rodovias e vias marginais às rodovias desde que o seu acesso não interfira no fluxo da rodovia e sejam garantidos todos espaços necessários para a implantação das infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas;

3.20.2. 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.

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

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. A glebas está inserida nas **Centralidade, Zona B, Zona C, APPE** deve seguir as diretrizes para as **Zona de Ocupação na Via de Atividades e Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** da DIUR 07/2018;

4.1.1. A **Centralidade** configura o Centro Urbano, principal área de comércio e serviços, e a outras centralidades, integrantes de um sistema articulado. Devem configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana;

4.1.2. Na **Centralidade** os usos/atividades admitidos são: **CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NC CSIIR 2 NO, CSIIndR, Inst e Inst EP;**

4.1.3. A **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo;

4.1.4. Na **Zona B** os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR NO, CSIIR 2 NO, Inst e Inst EP;**

4.1.5. A **Zona C** é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental;

4.1.6. Na **Zona C** os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR NO, CSIIR 2 NO, Inst e Inst EP;**

4.1.7. A **APP** tem como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, como solo e água.

4.1.8. Zona de Ocupação na Via de Atividades corresponde à faixa de ocupação de 200 metros (100 metros para cada lado do eixo da via), com os usos e ocupações de lotes lindeiros e voltados para a Via de Atividades. É um eixo de maior diversidade de usos, maior densidade e maior integração.

4.1.9. Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140 corresponde à faixa de ocupação de 200 metros (100 metros para cada lado do eixo da via), com maior densidade, diversidade em escala regional.

4.2. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**;

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

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Altura Máxima (m)				
Centralidade	CSII 1 CSII 2	1	4	15	55,5				
	CSIIIndR								
	CSIIR 1 CSIIR 2								
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO								
	Inst								
	Inst EP					Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
Via de Atividades	CSII 1 CSII 2	1	3	8	30,5				
	CSIIIndR								
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO								
	Inst								
	Inst EP					Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
						RO 1 RO 2	1	1	-
CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO*									

Vias de Circulação Nível 1 e DF-140	CSII 2 CSII 3	1	2,5	8	30,5
	Inst Inst EP				
	CSIIInd 1 CSIIIndR				
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3				
Zona B	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	8	30,5
	CSII 1 CSII 2	1	2	8	30,5
	CSIIR 1 CSIIR 2				
	CSII 1 CSII 2	1	2	-	30,5
	Inst	1	2	8	30,5
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
Zona C	RO 1 RO 2	1	2	-	10
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1	4	16
	CSII 1 CSII 2				
	CSIIR 1				

	CSIIR 2				
	CSII 1				
	CSII 2	1	1	-	16
	Inst	1	1	4	16
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

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.

4.3. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

4.3.1. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

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

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

4.6. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamento de divisas de lotes voltadas ao logradouro público 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;

4.6.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

4.6.2. As disposições contidas no item **4.6** não se aplicam aos lotes Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

4.6.3. As obrigatoriedades constantes no item **4.6** não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

4.6.3.1. Para os limites dos lotes com os usos **CSII 3** são permitidas quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

4.6.3.2. O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferente do acesso de usuários

4.7. 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. Conforme estabelecido no item 3.2.5. População e Densidade Demográfica da DIUR 07/2018, onde foi estabelecido o balando de densidade e os cálculos e resultados estão expressos na **Tabela 2**.

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.

CÁLCULO DE DENSIDADE	Densidade acrescida	Área	Densidade admitida	População máxima admitida	UH máximo admitido (3,3 hab/domic.)
Densidade da área parcelável da gleba	Área parcelável (Área da gleba – APP)	87,44	50 hab/ha	4.372	1.324
Densidade acrescida	Centralidade	62,14	200 hab/ha	12.428	3.766
TOTAL				16.800	5.090

5.2.1. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis e levantamento dos riscos, restrições ou sensibilidades ambientais.

5.3. Ao longo da Via de Atividades, caso o plano de ocupação opte por seguir as diretrizes da Zona de ocupação na Via de Atividades, conforme o item 3.1.2 da DIUR 07/2018, pode-se aplicar o acréscimo de densidade (120 hab/ha), exclusivamente na faixa de 100 metros da Via, conforme expresso no item 3.2.5. População e Densidade Demográfica da DIUR 07/2018. Esse acréscimo não se soma aos outros valores.

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

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

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 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 3**;

Tabela 3: 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)	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.

6.2.1. Os valores de Percentual Mínimo (%) para ELUP, EPC e EPU, definidos na **Tabela 3**, 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](#);

6.2.2. 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](#);

6.3. 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;

6.4. 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 à essas áreas;

6.5. 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;

6.6. 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 n° 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

6.7. 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;

6.8. 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;

6.9. 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;

6.10. 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;

6.11. 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;

6.12. 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 nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)).

7. Disposições Finais

7.1. No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é facultada a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

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

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

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

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

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

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

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



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 28/06/2022, às 16:48, 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 28/06/2022, às 16:48, 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 e Planejamento do Território**, em 30/06/2022, às 09:31, 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 04/07/2022, às 14:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **89630174** código CRC= **734193DA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00003097/2021-81

Doc. SEI/GDF 89630174