



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 20/2024 -
SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

Brasília-DF, 01 de julho de
2024

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 20/2024

Processo SEI: 00390-00001908/2022-90
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140), 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.
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR)
Supervisão: Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina (SEDUH/SEADUH/SUDEC) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH/SEADUH)
Interessado: VOXEL Investimentos e Participações S/A
Endereço: Gleba objeto da Matrícula nº 12.226, localizada na Região Administrativa de Jardim Botânico - RA XXVII.
Área: 2,52 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 no âmbito federal, [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#) que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Distrito Federal, 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 Urbanístico 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 Urbanísticos 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](#); 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 Nº 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 20/2024 substitui a DIUPE 21/2022 que perdeu a validade por decurso de prazo;

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 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;

1.4.2. 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 Nº 59, de 27 de maio de 2020](#);

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, da interessada a VOXEL Investimentos e Participações S/A, em gleba de Matrícula nº 12.226 (2º CRI-DF), com área de 2,5 ha, localizada na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00004691/2018-93;

1.5.1. De acordo com a Nota Técnica 92 (28970747) - SEDUH/COSIT/DICAT, que consta no PR SEI00390-00004691/2018-93, a área da gleba de Matrícula nº 12.226 (2º CRI-DF) apresenta diferença de 27,17 m² (correspondente a 1,08 %) da área relativa à Matrícula apresentada na Certidão de Ônus do imóvel registrado e o levantamento apresentado na planta topográfica; Ressalta-se ainda que, de acordo com a Nota Técnica supracitada, as áreas apresentadas são correspondentes;

1.5.2. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI00390-00004691/2018-93, 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 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](#) e sua atualização, [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**;

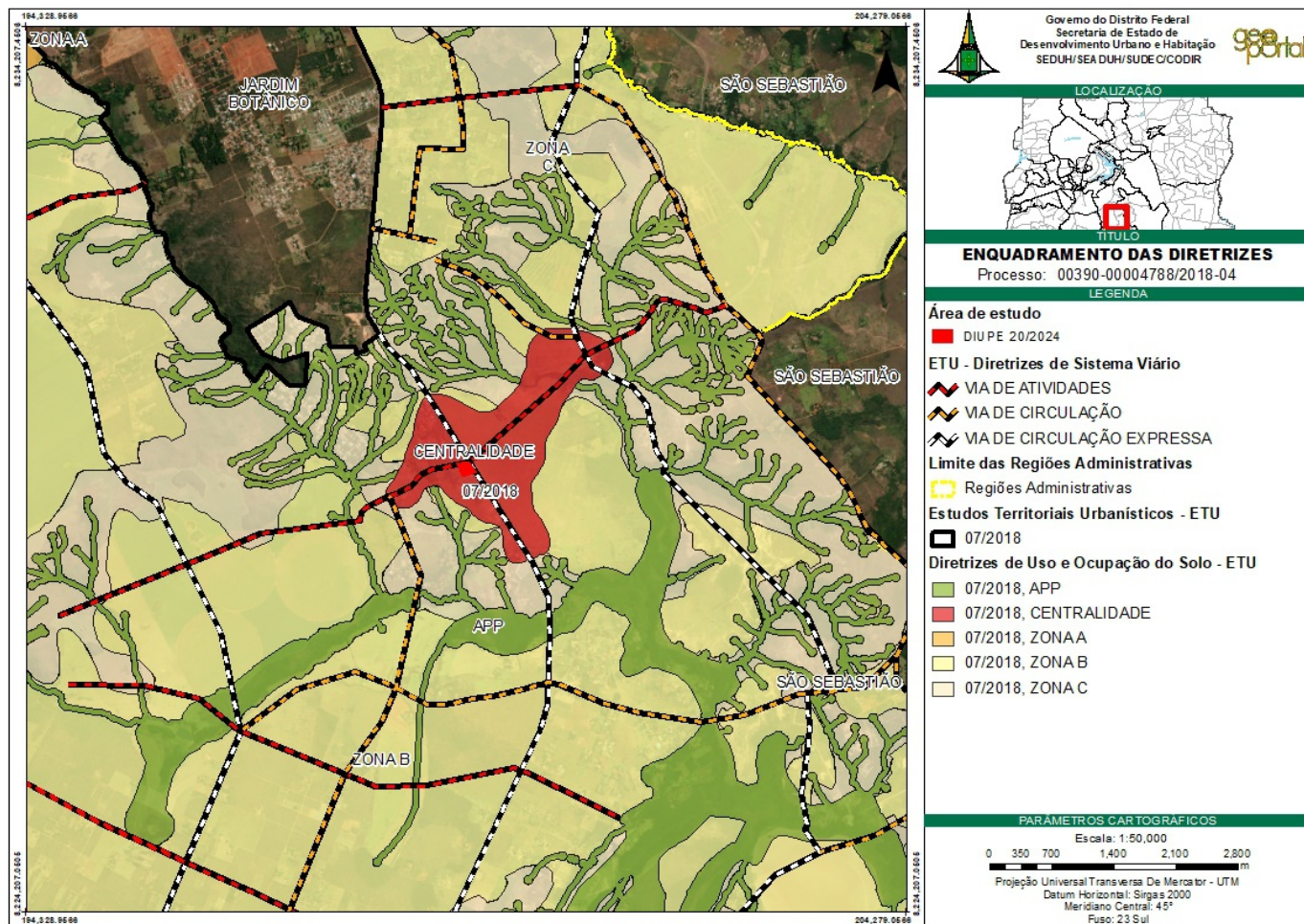


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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 Distrito Federal – PDOT

2.1. A gleba está inserida na **Zona Urbana de Expansão e Qualificação**, da Macrozona Urbana, definida no art. 74 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 2);

2.1.1. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para a **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** constantes no art. 75 do PDOT;

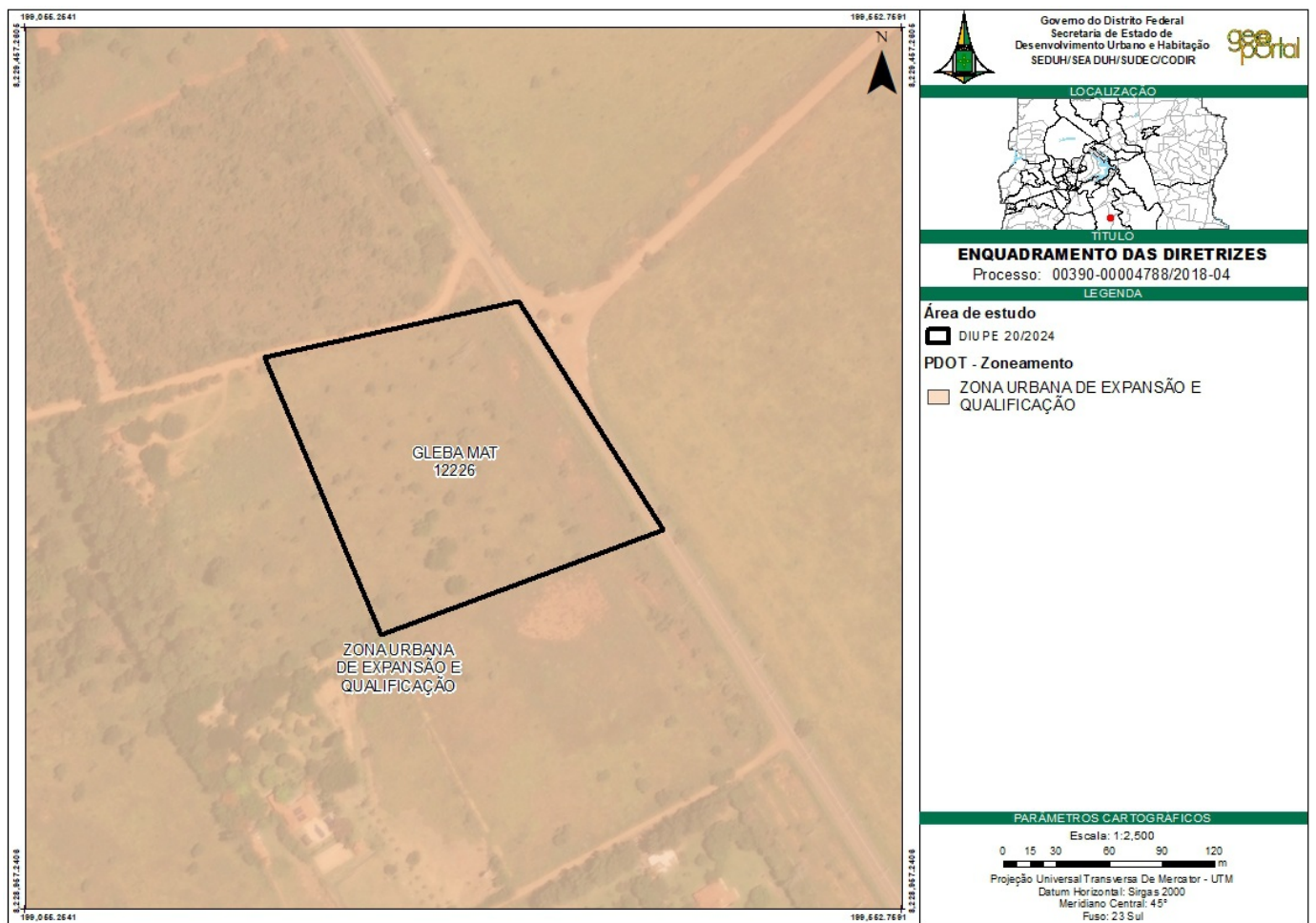


Figura 2: Localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT

3. Aspectos Ambientais

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

3.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Uso Sustentável - ZUS 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](#);

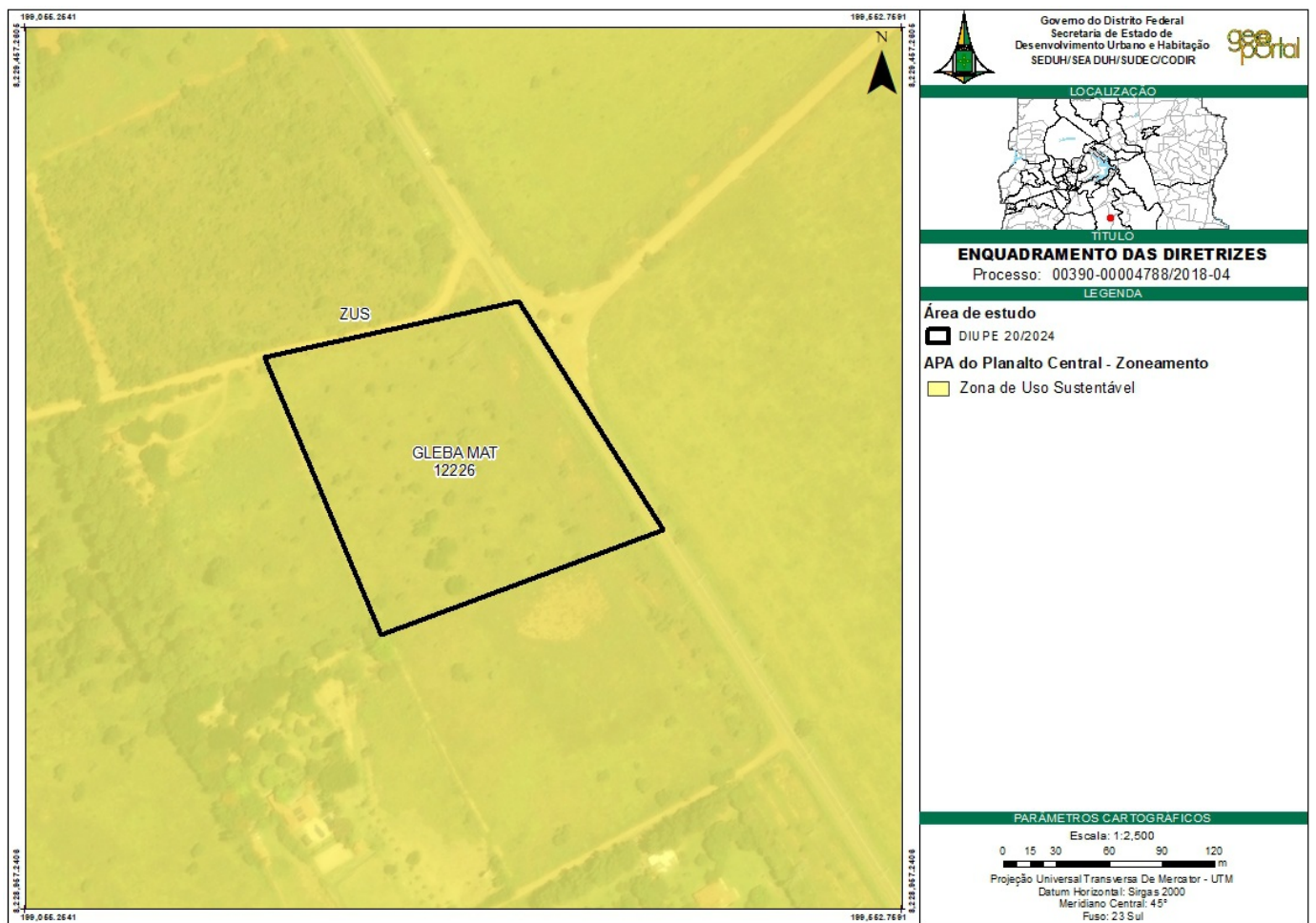


Figura 4: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

3.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 5 – SZSE 5**, conforme os art. 11 e 12 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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 5 – SZSE 5** (Figura 3) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 20 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;

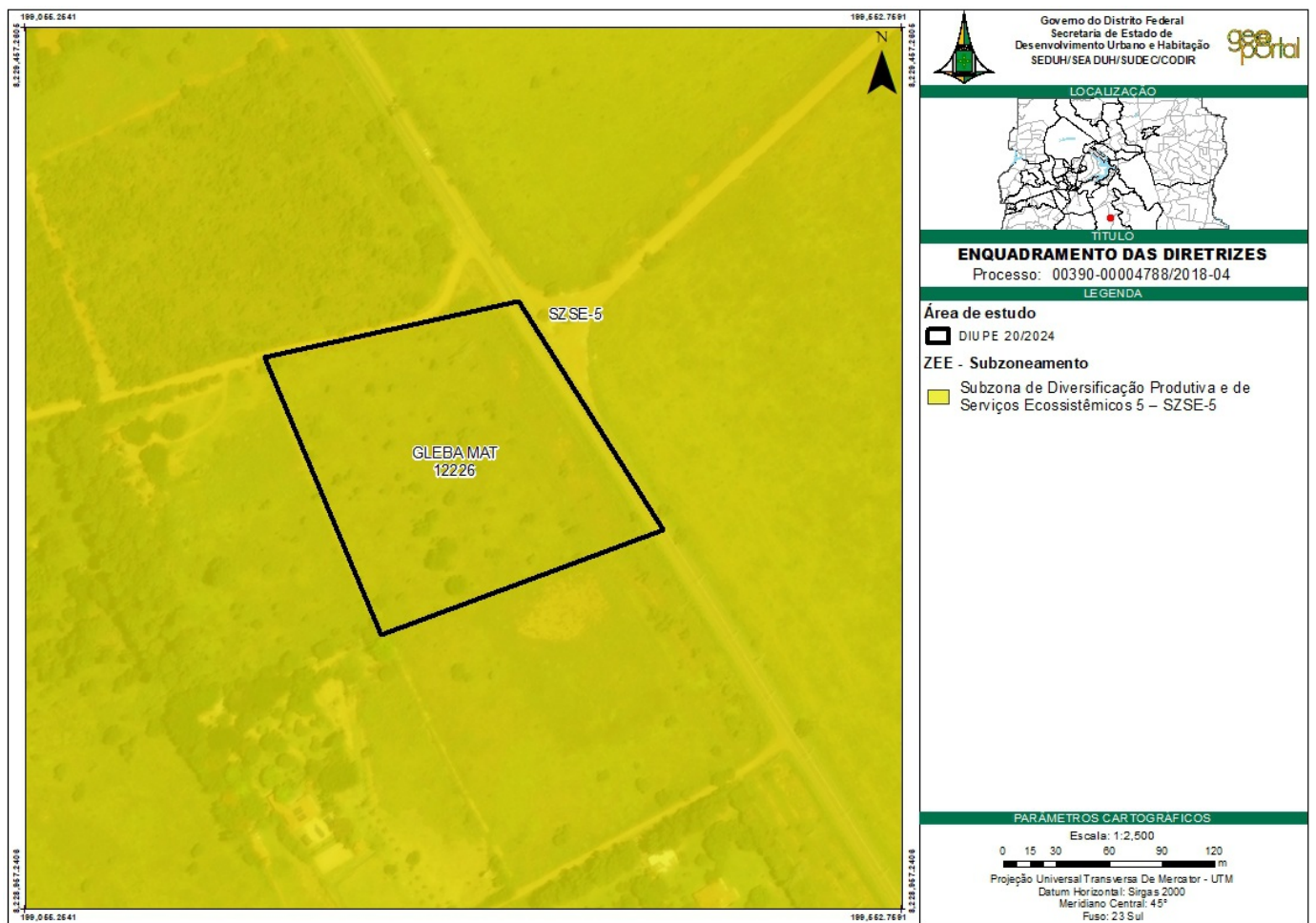


Figura 5: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

3.6. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto (Figura 3)** **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero –**Médio (Figura 4)**; **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão **Baixo (Figura 5)**; **D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo –**Alto (Figura 6)**; **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 7)**;

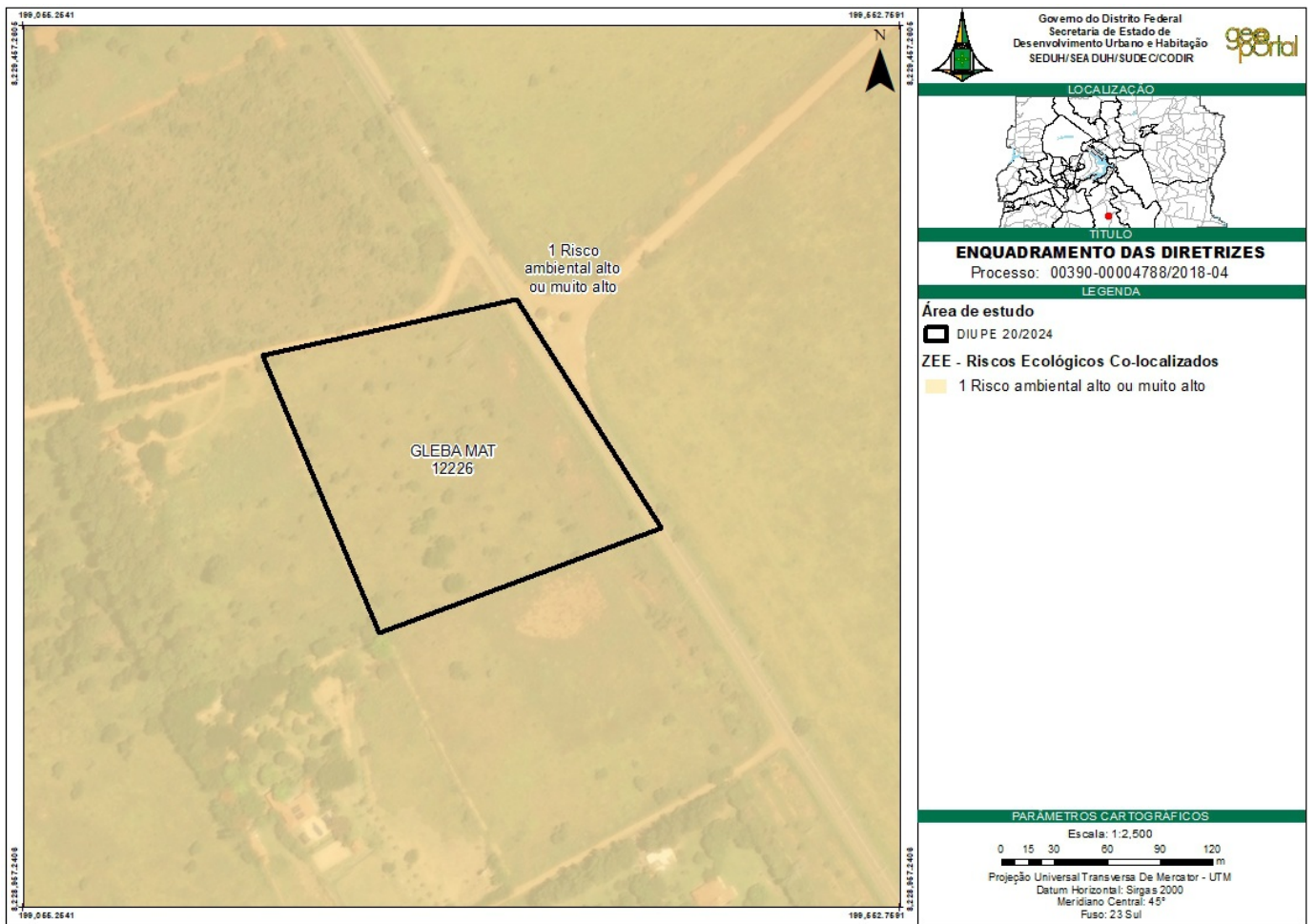


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

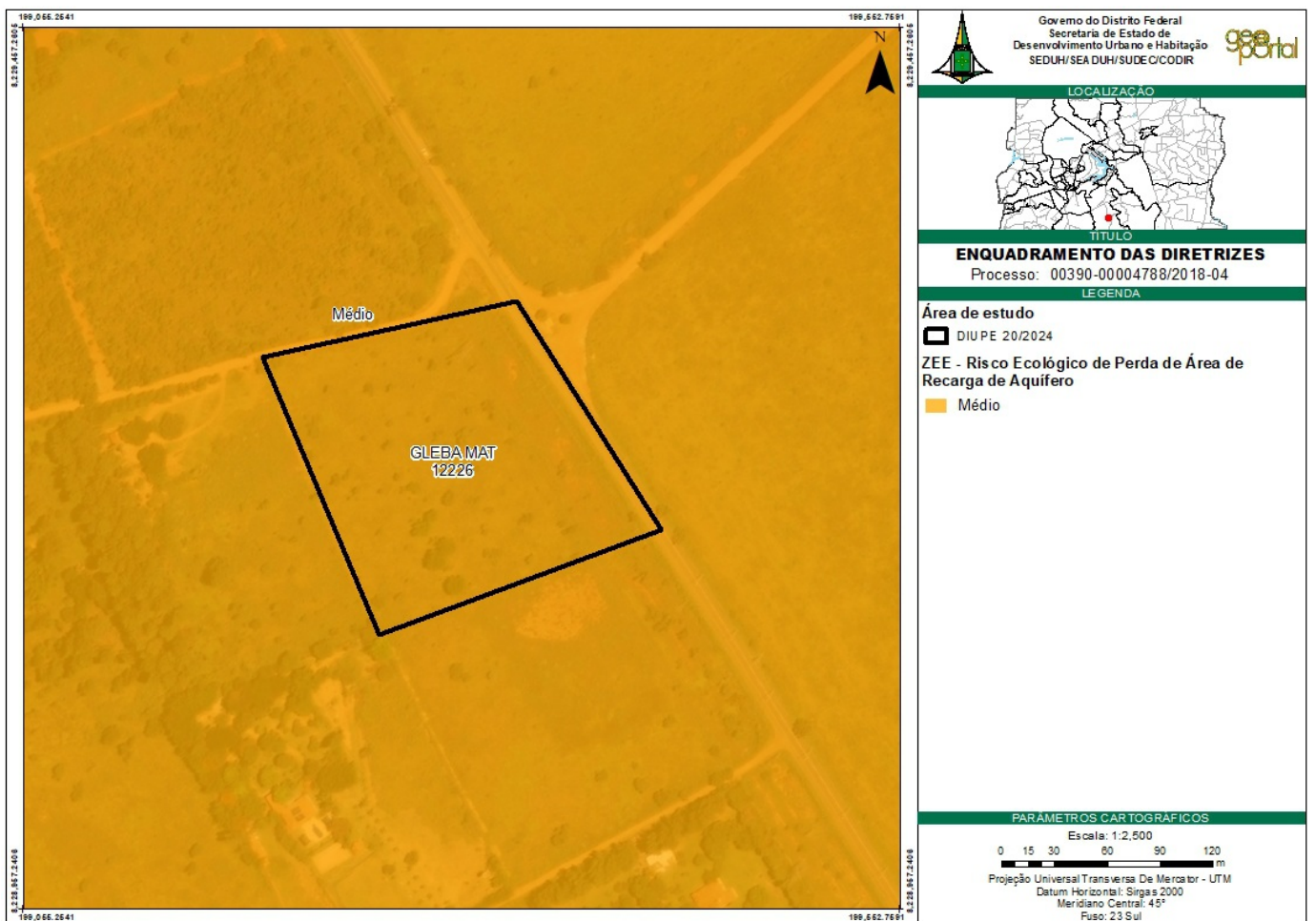


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

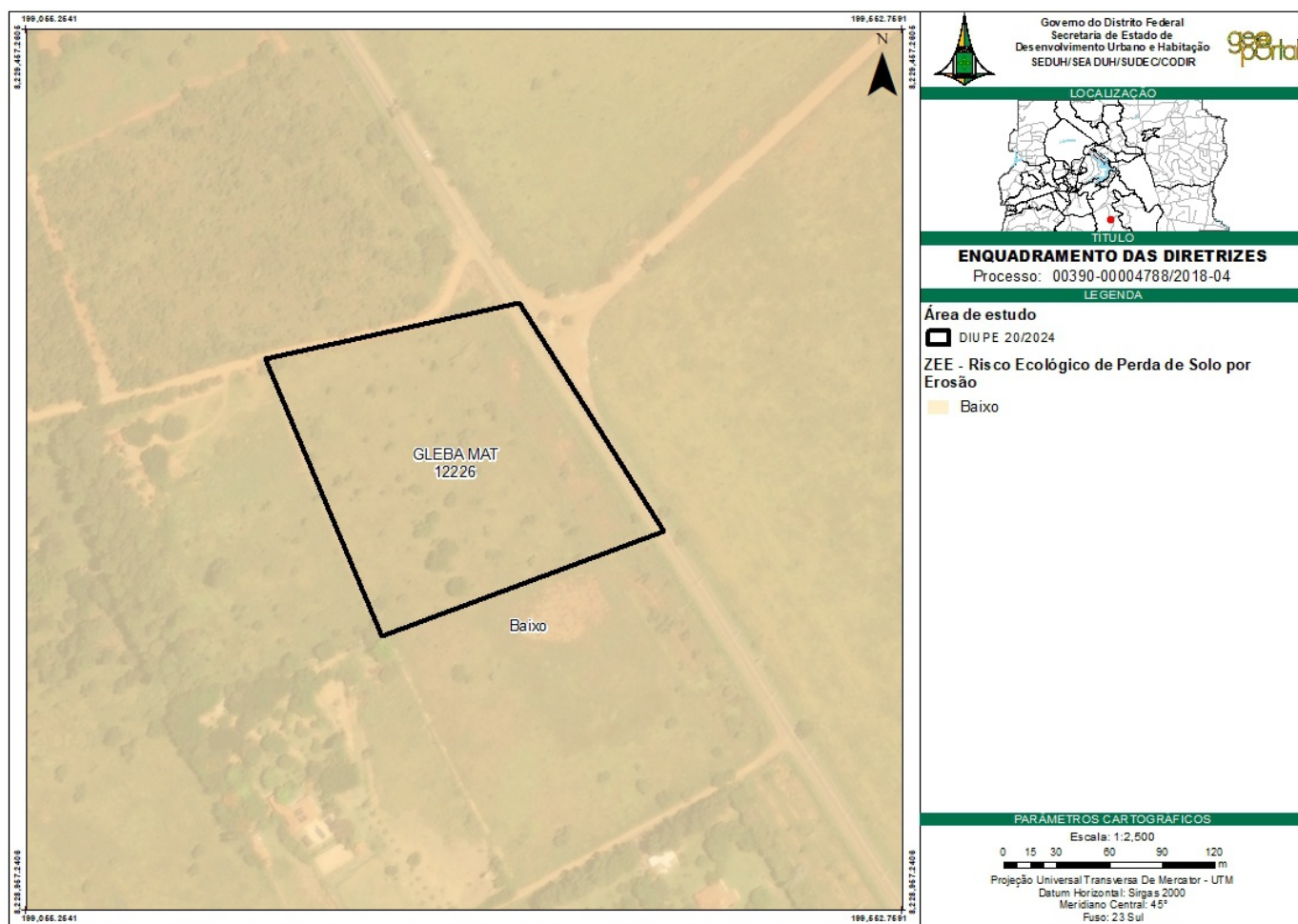


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

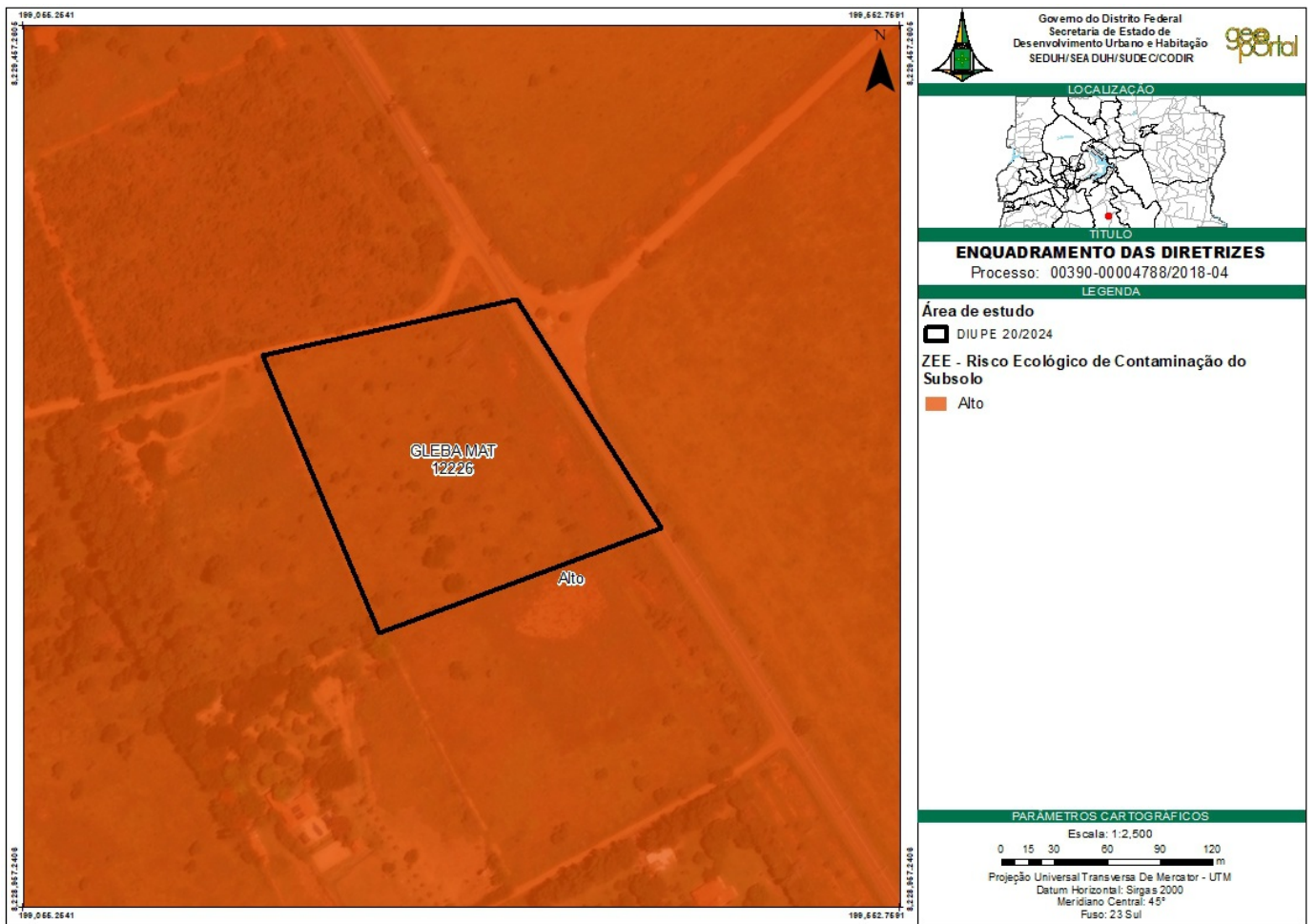


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

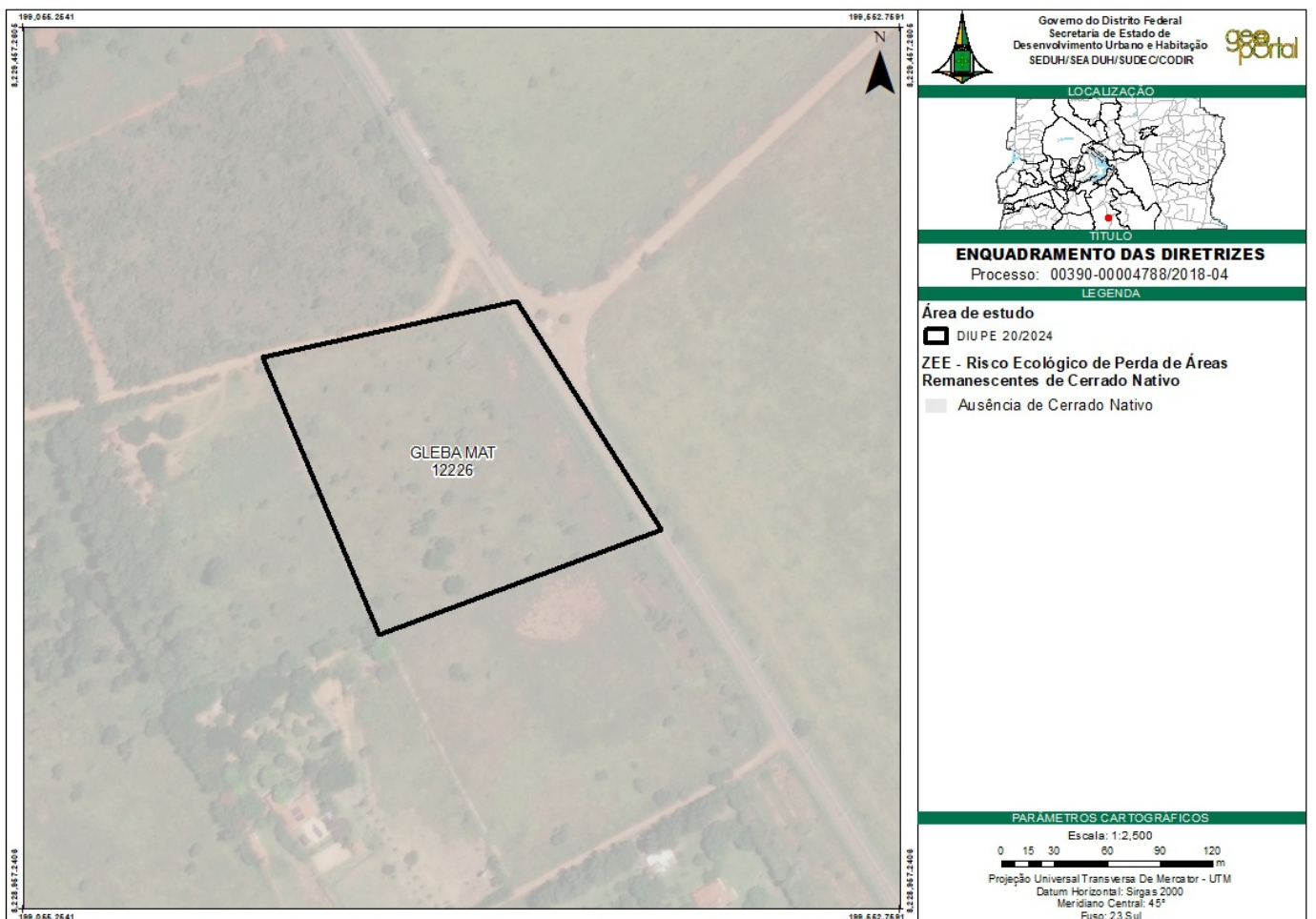


Figura 10: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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 Co-localizados**, 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;

3.6.3. 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 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;

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;

2.6.3.7. 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;

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. A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba (**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 07/2018 está na **Figura 11**;

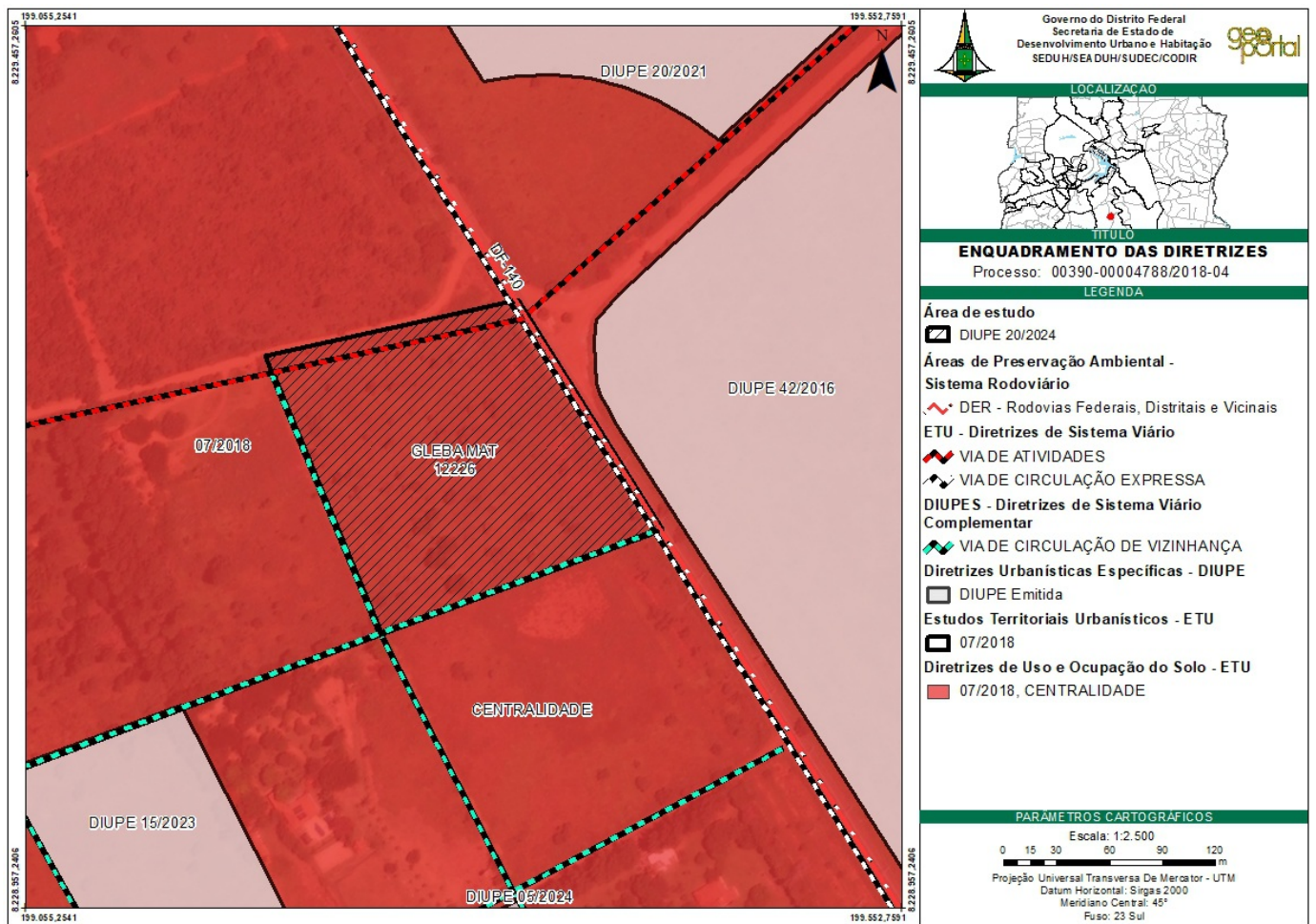


Figura 11: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 11**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pelas **Vias de Circulação Expressa (DF-140)** e **Via de atividade** da DIUR 07/2018 e pelas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes;

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

4.1.1.2. As **Vias de Atividades** constituem o sistema viário estruturante, com vias de maior porte, que visam proporcionar alta acessibilidade ao bairro/centralidade, caracterizando-se como eixos de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e instituições, e incentivando o direcionamento das atividades e concentração de pessoas para o interior da região;

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;

4.4. 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;

4.23. O projeto do parcelamento deve apresentar Autorização e/ou Termo de Permissão Especial de Uso lavrado entre o responsável pelo empreendimento e o DNIT, de forma prévia à autorização de novos loteamentos ou construções às margens de rodovias federais.

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 de **Centralidade, Zona de ocupação na Via de Atividades** e na **Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** da DIUR 07/2018. Dada a sobreposição das diferentes zonas da DIUR 07/2018, foi considerada apenas a zona de **Centralidade**, que possui o maior potencial e atende à intenção de conformar a centralidade da região;

5.2.1. Centralidade corresponde ao Centro Urbano, principal área de comércio e serviços, e a outras centralidades, integrantes de um sistema articulado. As centralidades devem configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana;

5.2.2. Na **Centralidade** as UOS admitidas são: **CSIIR 1, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2, CSIIIndR, Inst e Inst EP**;

5.2.3. Para garantir a devida ocupação na zona de Centralidade, foram suprimidos os usos que não atendem à proposta de conformação da centralidade.

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)
Centralidade	CSIIR 1	1	4	15,5	20%
	CSIIR 2	1	4	15,5	20%
	CSII 1	1	4	15,5	20%
	CSII 2	1	4	15,5	20%
	CSIIIndR	1	4	55,5	0%
	Inst	1	4	48	30%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

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 aos definidos na Tabela;
 3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento) para lotes com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
 4. Para novos empreendimentos, o uso residencial é permitido apenas nos pavimentos superiores, não sendo permitido nos pavimentos térreo e sobreloja;
 5. 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;
 6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
 7. 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);
 8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas, podendo ser mais restritivo;
 9. Para a Centralidade destinar na zona proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 40%;
 10. Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão em torno de 40.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno;
 11. Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da DF-140;
 12. Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da DF-140;
 13. Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.

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 N° 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: evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público; e, considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) de área, conforme define o art. 43 do PDOT;

5.9. Os projetos urbanísticos devem seguir o que dispõem os artigos 33 a 35 da LUOS, referentes aos

tratamentos de divisas de lotes com logradouros públicos e às fachadas ativas ([Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [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. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 \(Fachada Ativa\) – COINST/SUGEST/SEGETH](#), disponível para download no site desta Secretaria.

5.10. 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](#);

5.11. 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**.

6. Diretrizes de Densidade populacional

6.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (**Figura 12**):

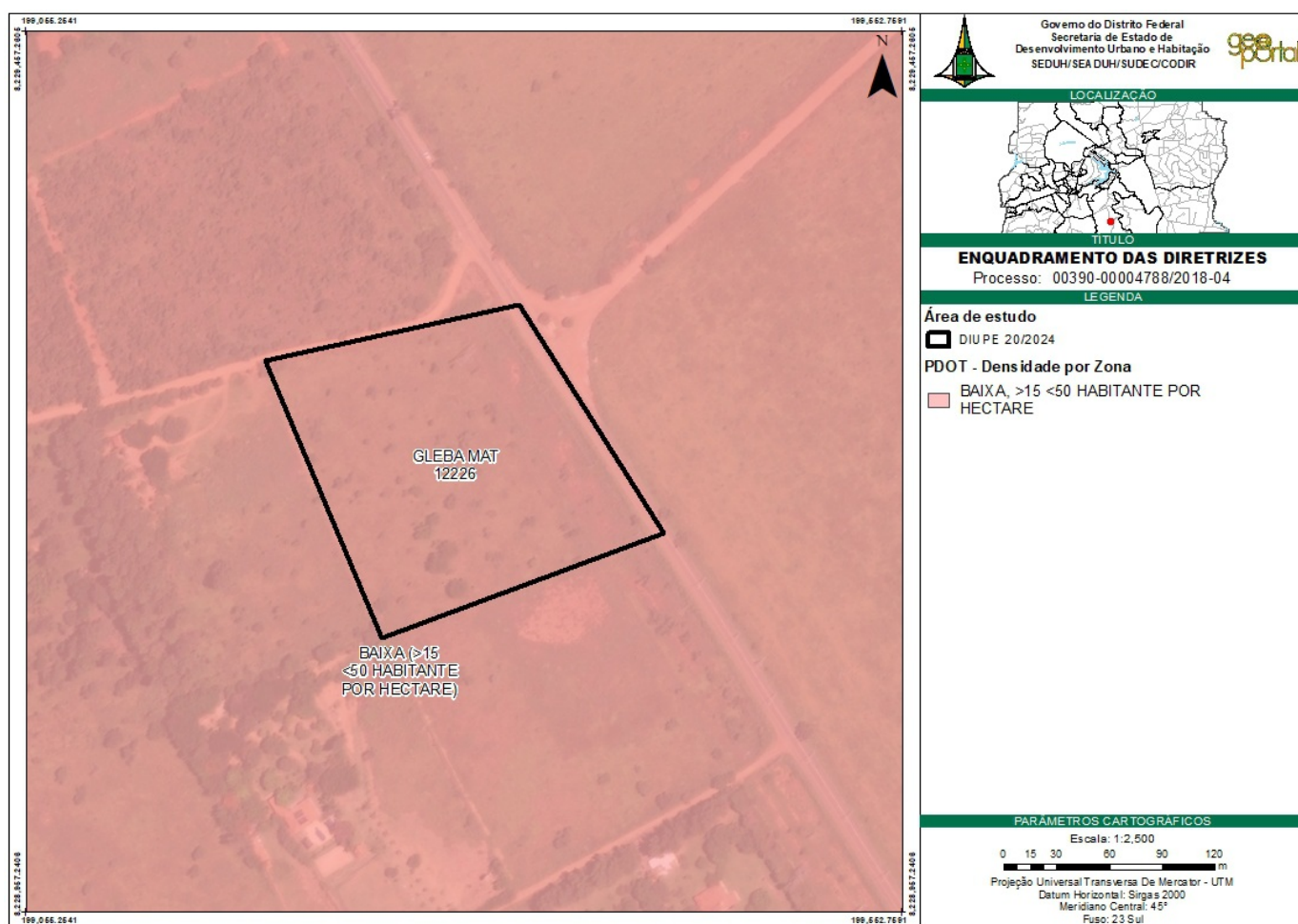


Figura 12: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

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

CÁLCULO DE DENSIDADE	Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População máxima (hab)
Densidade da área parcelável da gleba	Área parcelável	2,52	50	126
Densidade acrescida	Centralidade	2,52	200	504
Total:				630

6.2.1. 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;

6.3. 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;

6.4. 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. Da área parcelável 15% (quinze por cento) devem ser destinados a UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

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	15%
UOS Inst-EP	-
Total mínimo exigido:	15%

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](#));

7.3. 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 à 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 Nº 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 Nº 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 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;

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 07/2018;

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 Territorial e Urbana - 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;

8.12. 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 **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, .Assessor(a)**, em 02/07/2024, às 10:33, 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 02/07/2024, às 10:35, 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 02/07/2024, às 15:42, 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 substituto(a)**, em 03/07/2024, às 13:56, 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
verificador= **144856994** código CRC= **D978FD15**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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