



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 26/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 16 de julho de
2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 26/2021

Processo SEI: 00390-00003491/2021-19
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 05/2016 - Região do Setor Habitacional Mestre D´Armas 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: Gabriela Branquinho Antonio – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH) Juliana Coelho – Coordenadora de Gestão do Território (COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: Marques Empreendimentos Imobiliários e Agropecuários LTDA
Endereço: Parcelamento de solo a ser realizado em gleba de matrícula nº 15.911 (8º CRI-DF), localizada na Fazenda Mestre D'Armas na Região Administrativa de Planaltina - RA VI.
Área: 50,7932ha

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 05/2016, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro, de 1979](#), da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#) e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

1.3. 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 Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.4. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Planaltina – Setor Habitacional Mestre D'Armas, [Processo SEI 390.000.621/2016](#) cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.5. 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](#);

1.6. 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;

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

1.8. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo em gleba objeto da nº 15.911 (8º CRI-DF), com área 50,7932ha, localizada na Fazenda Mestre D'Armas na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, cuja poligonal consta do PR SEI 00390-00001781/2021-28 (despacho – 61333124);

1.9. 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;

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

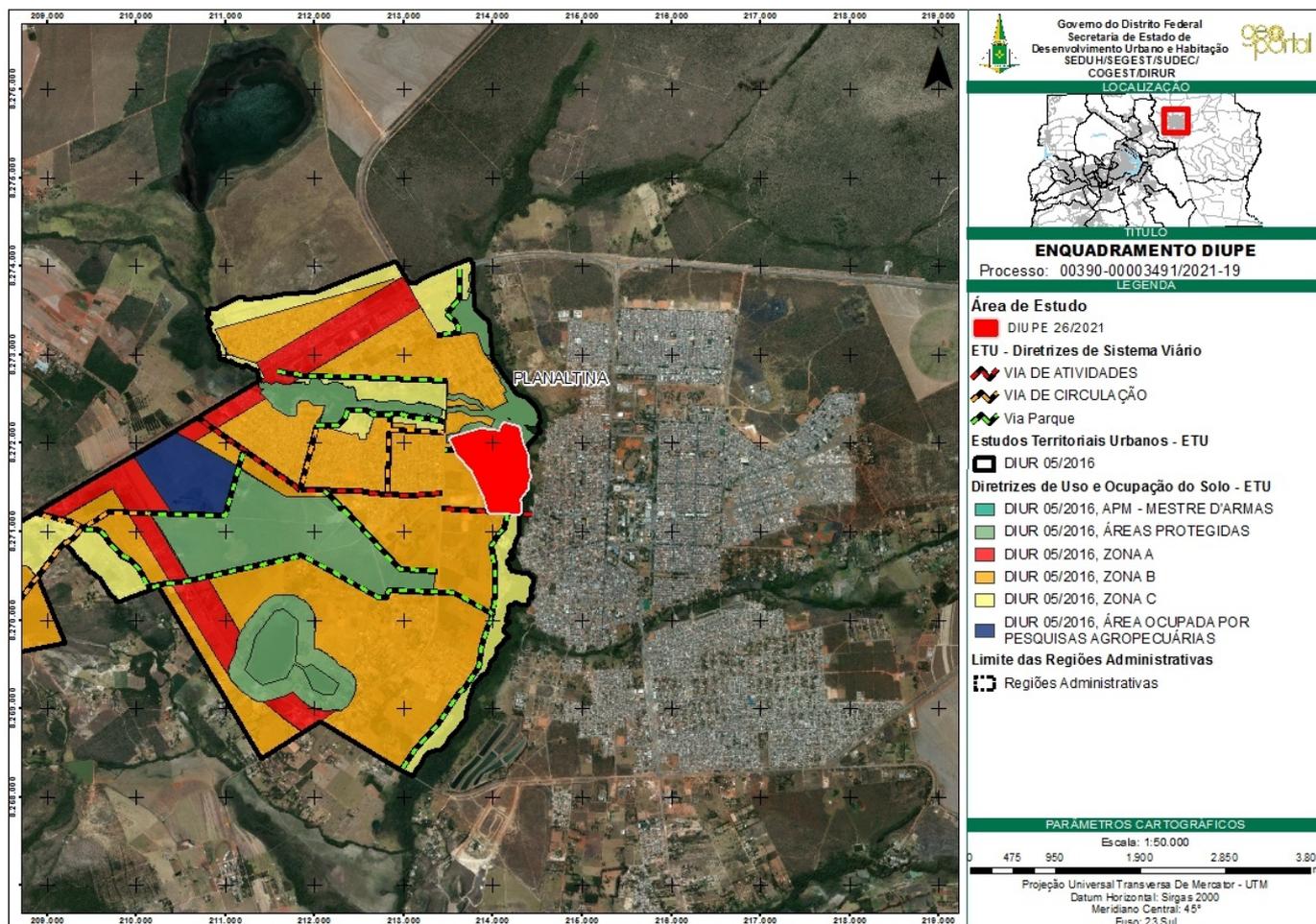


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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

1.12. 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 **1.11** para a área objeto desta DIUPE;

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

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE**, precisamente na/nas **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6** (Figura 2) conforme os art. 11, 12 e/ou 13 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.2. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6** onde ela está inserida, conforme os artigos 15 e 20 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.3. O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;

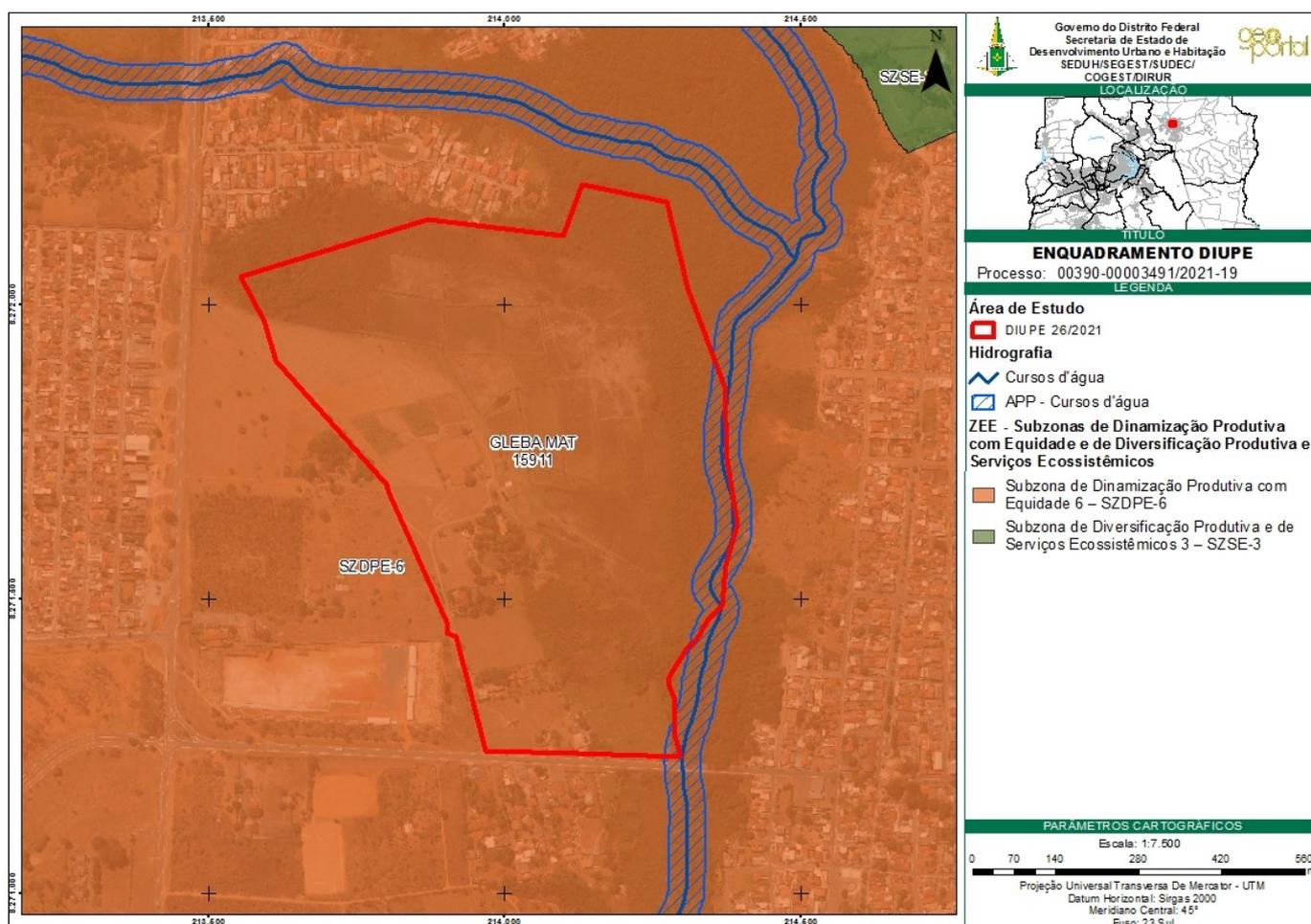


Figura 2: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE do ZEE-DF.

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 (Figura 3); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Baixo e Médio (Figura 4); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Baixo, Baixo e Alto(Figura 5); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo, Baixo e Alto (Figura 6); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto (Figura 7).**

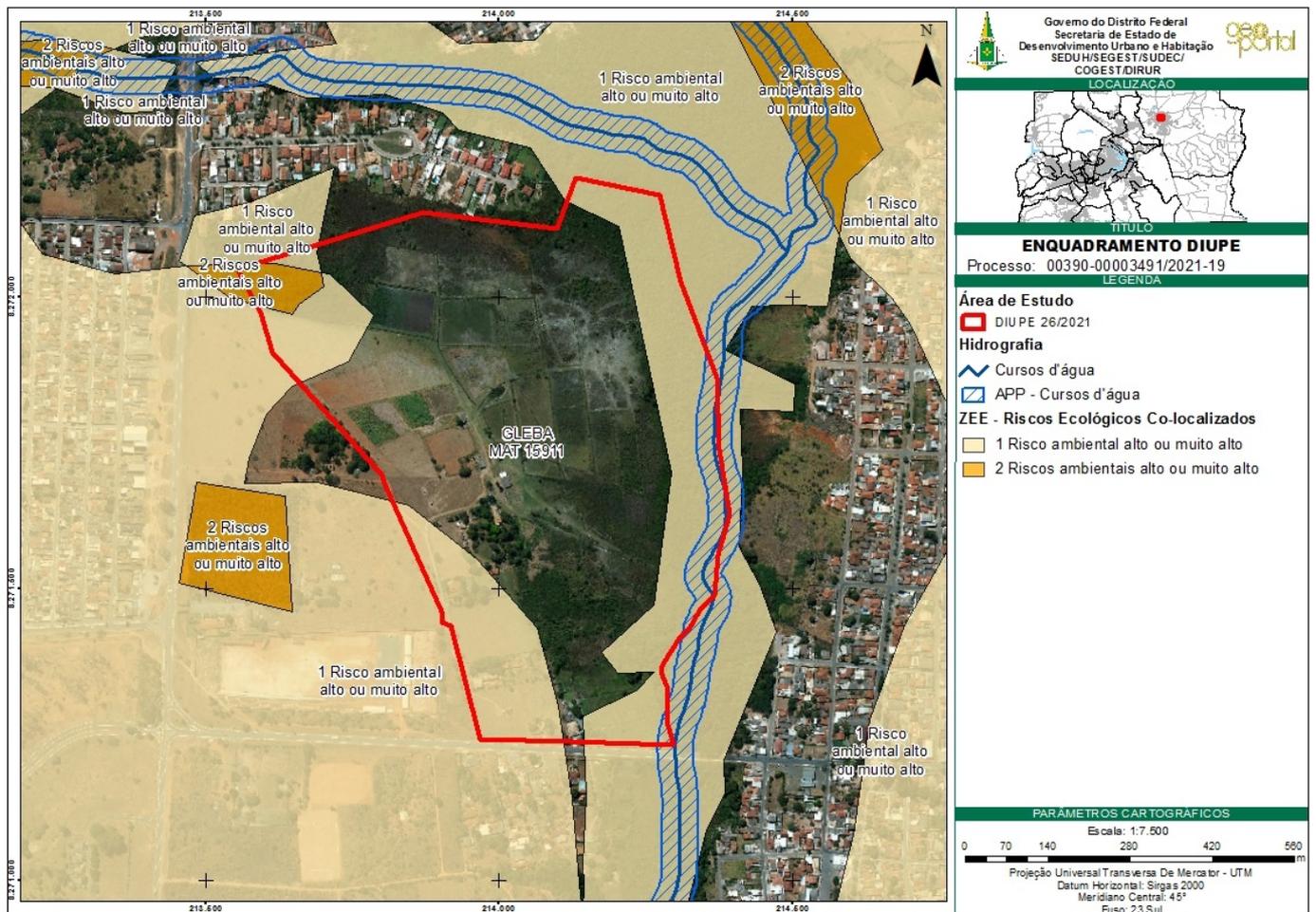


Figura 3: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

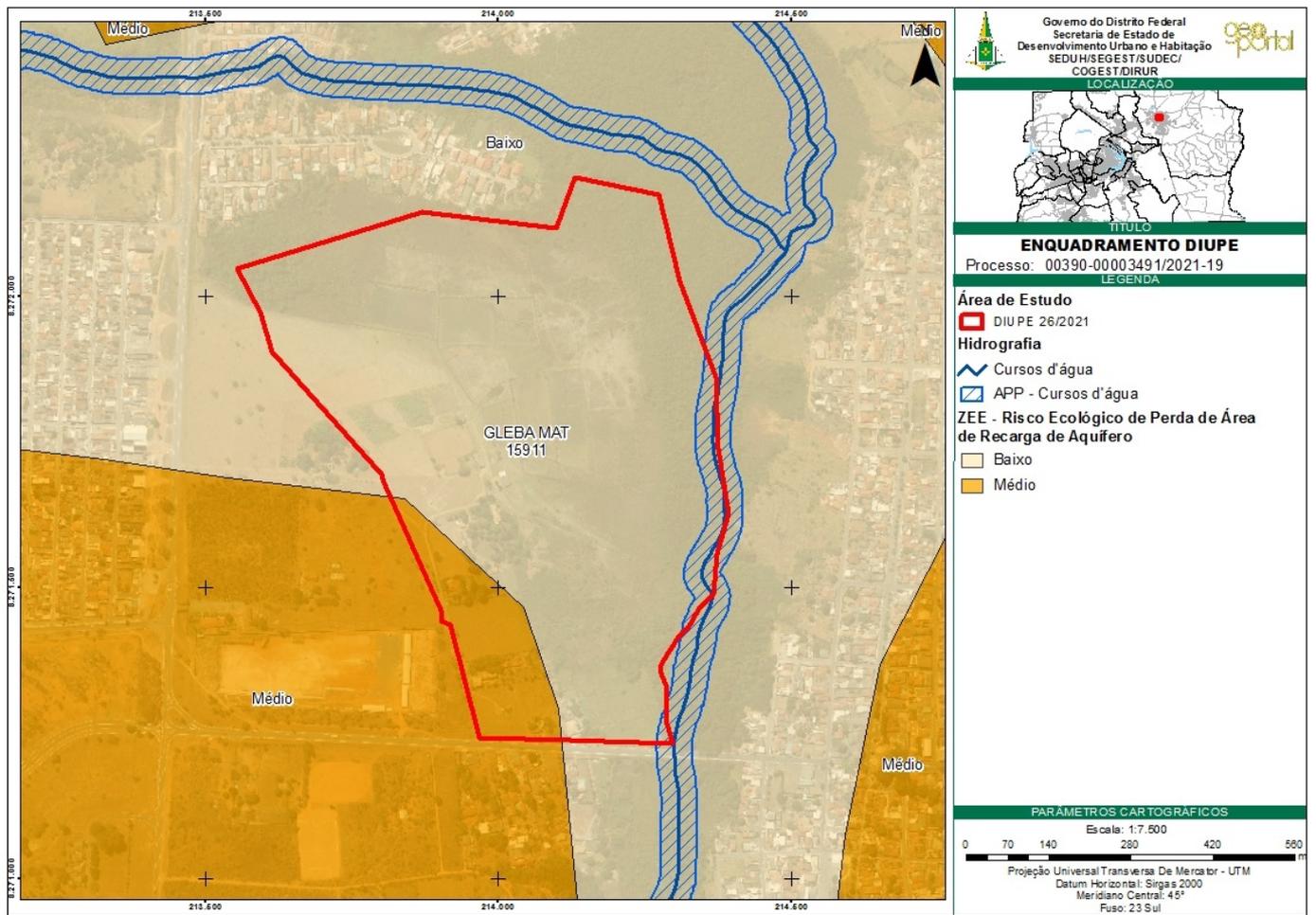


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

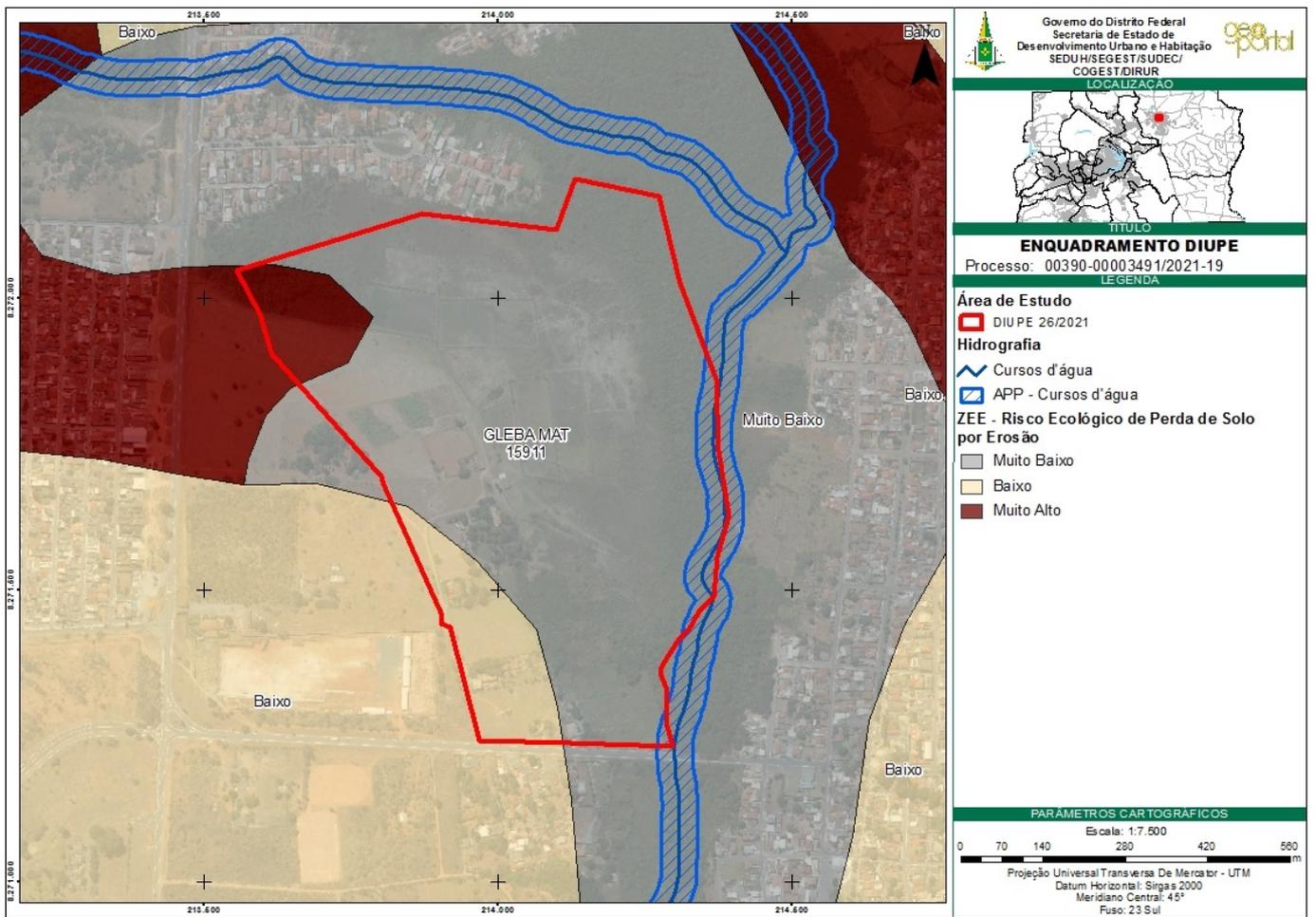


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

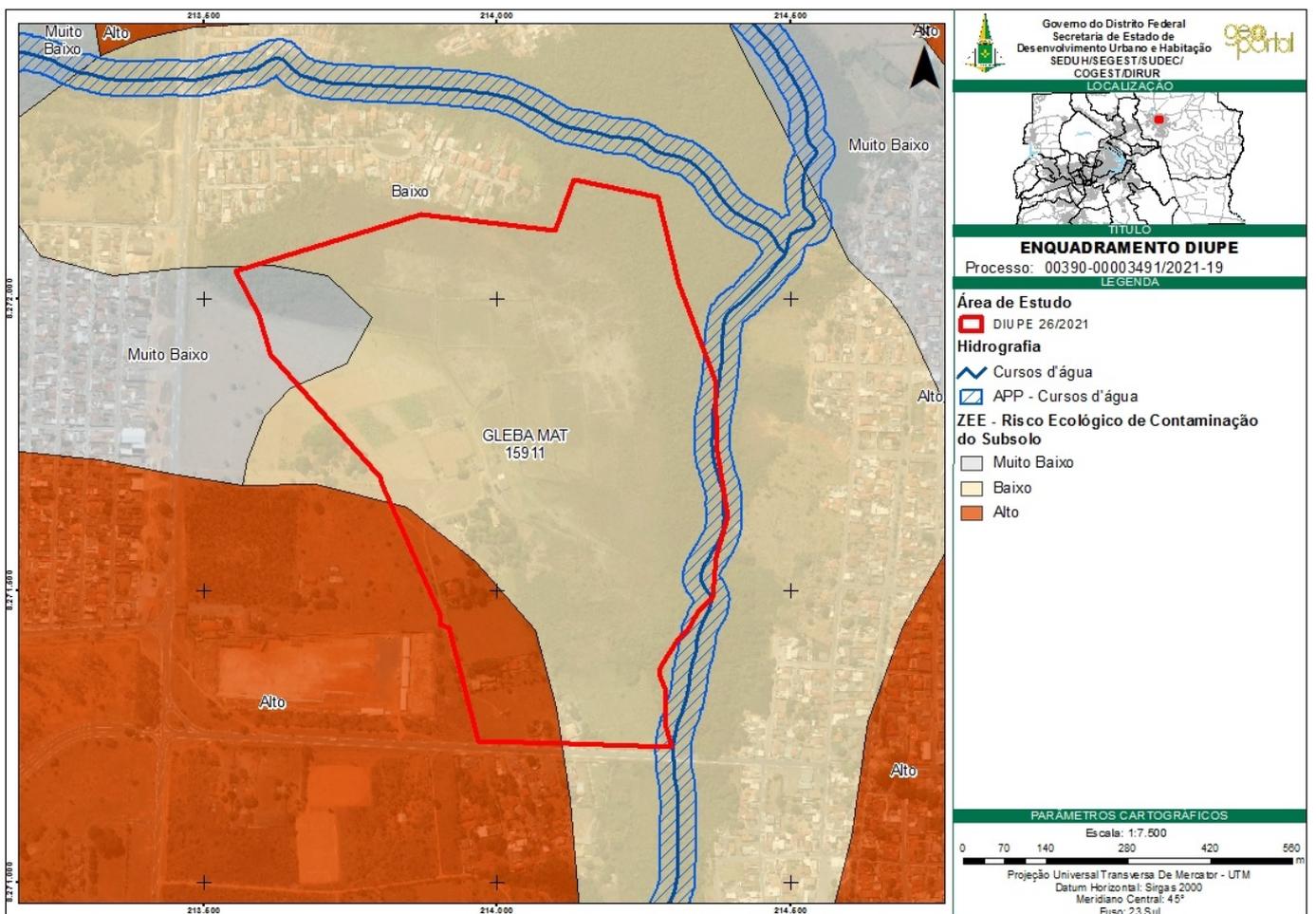


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

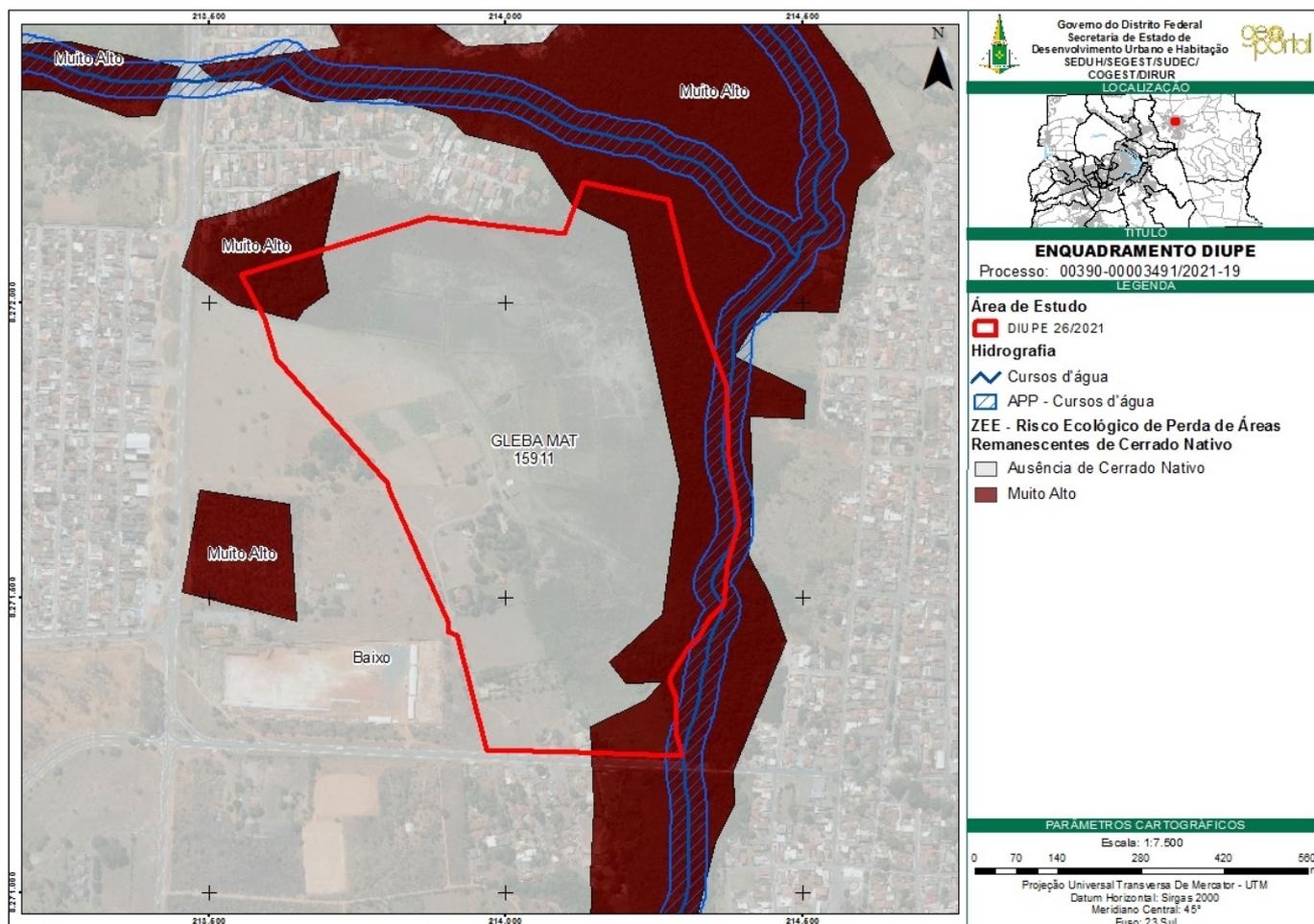


Figura 7: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

2.5. 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. Dessa forma, ressaltamos que as diretrizes abaixo podem ser implementadas em áreas muito baixo, baixo e médio risco visando a manutenção da classe de risco atual;

2.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Baixo e Médio** recomenda-se:

2.6.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo para estimular a recarga natural dos aquíferos, como observado nas [Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no distrito federal](#);

2.7. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Alto**:

2.7.1. 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;

2.7.2. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões e maiores percentagens de permeabilidade do solo;

2.7.2. Deve ser mantido de forma contínua, algum tipo de cobertura vegetal viva, mesmo em áreas planas e principalmente em declividades maiores que 30%, visando manter a rugosidade superficial do solo a fim de evitar a deflagração de processos hidro-erosivos;

2.8. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão –Muito Baixo e Baixo**: Recomenda-se ser adotado um desenho urbano orgânico e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação processos erosivos existentes e a deflagração de novos de processos erosivos;

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

2.9.1. 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.

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

2.10. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo – Muito 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.

2.11. A gleba está totalmente inserida na APA da Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu (**Figura 8**), [Decreto Nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#), abrangendo três categorias do Zoneamento, sendo eles: **Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPV** **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental-ZOEIA** e **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** disposto na [LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014](#) (Figura 9);

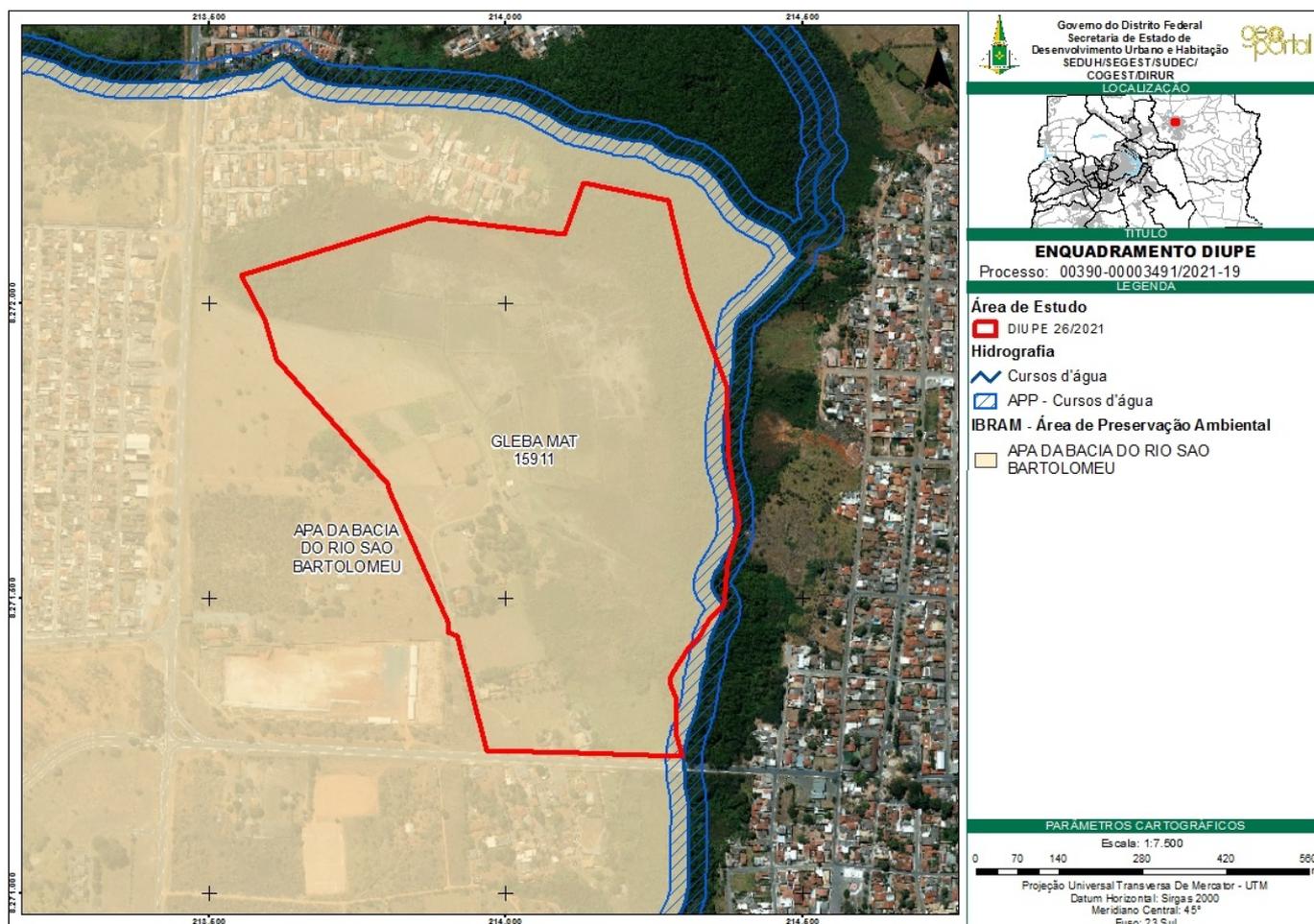


Figura 8: Mapa de Localização da Gleba em relação a APA do São Bartolomeu

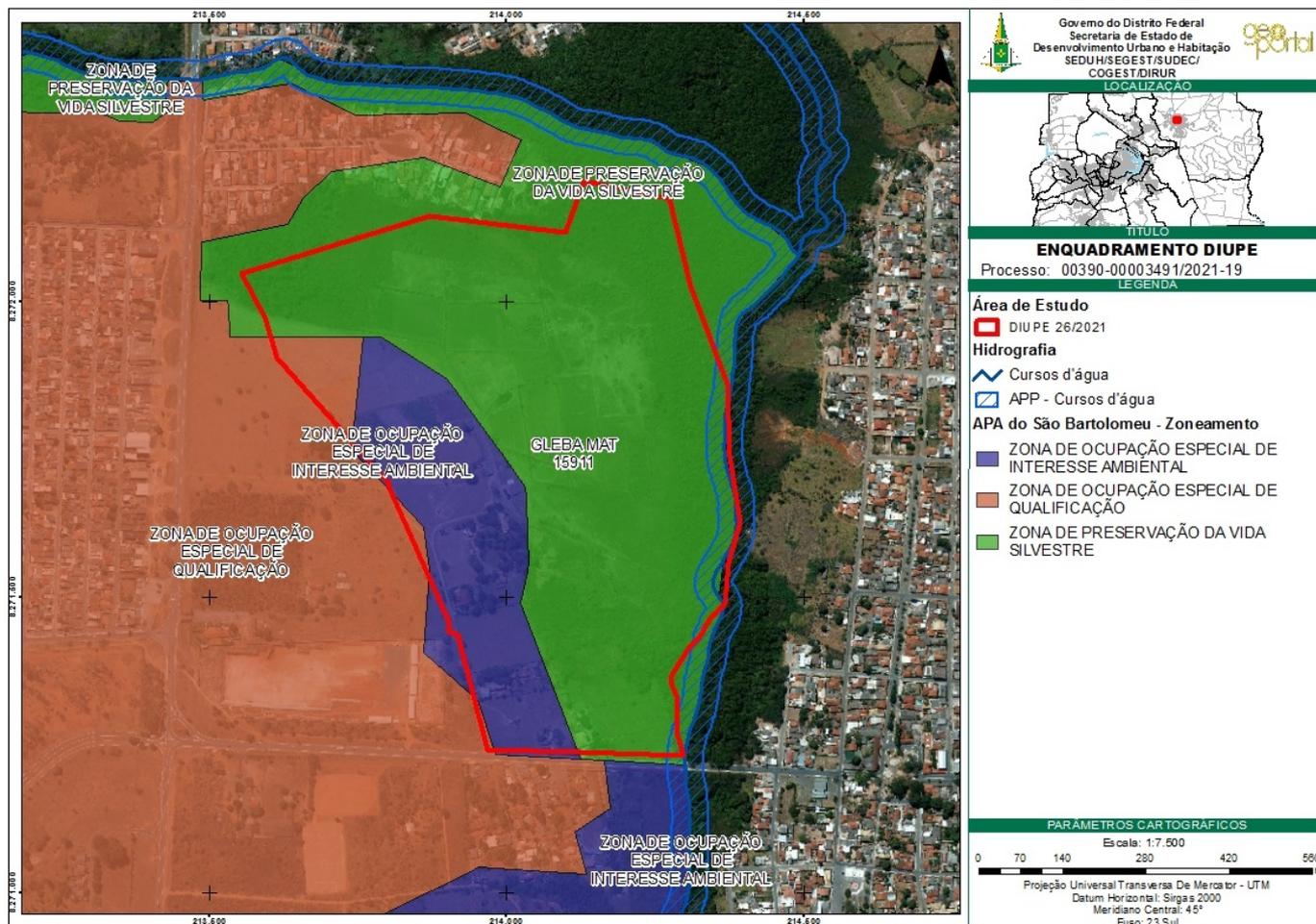


Figura 9: Mapa de Localização da Gleba em relação ao Zoneamento da APA do São Bartolomeu

2.11.1. Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPV é destinada à preservação dos recursos ecológicos e genéticos e da integridade dos ecossistemas e é composta pelas unidades de conservação incidentes na APA da BRSB e nas áreas destinadas à criação de novas unidades de conservação (Art. 8º da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)). Deve ser obedecidos o Art. 9º que dispõe sobre as atividades que podem ser exercidas e as atividades que são proibidas;

2.11.1.1. Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais (Art. 12 da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)). Deve ser obedecidos as disposições do Art. 13 para novos parcelamentos;

2.11.1.2. Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos (Art. 14 da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)). Deve ser obedecidos as disposições do Art. 15 para novos parcelamentos;

2.12. A gleba em questão está localizada a jusante da bacia hidrográfica o que faz com que ela receba a contribuição do escoamento superficial das áreas a montante. Além disso, a gleba está sobre uma área plana, o que favorece o acúmulo de água e possui áreas com solos mal drenados e com baixo potencial de infiltração, possibilitando a deflagração de alagamentos mediante de eventos chuvosos. Sendo assim, o projeto urbanístico deve se atentar a essas especificidades e propor soluções de infraestrutura de drenagem que melhore essas condições e que mitigando as chances de ocorrência

de alagamentos dentro e fora da área, principalmente após a impermeabilização do solo;

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

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

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na **Figura 10**;

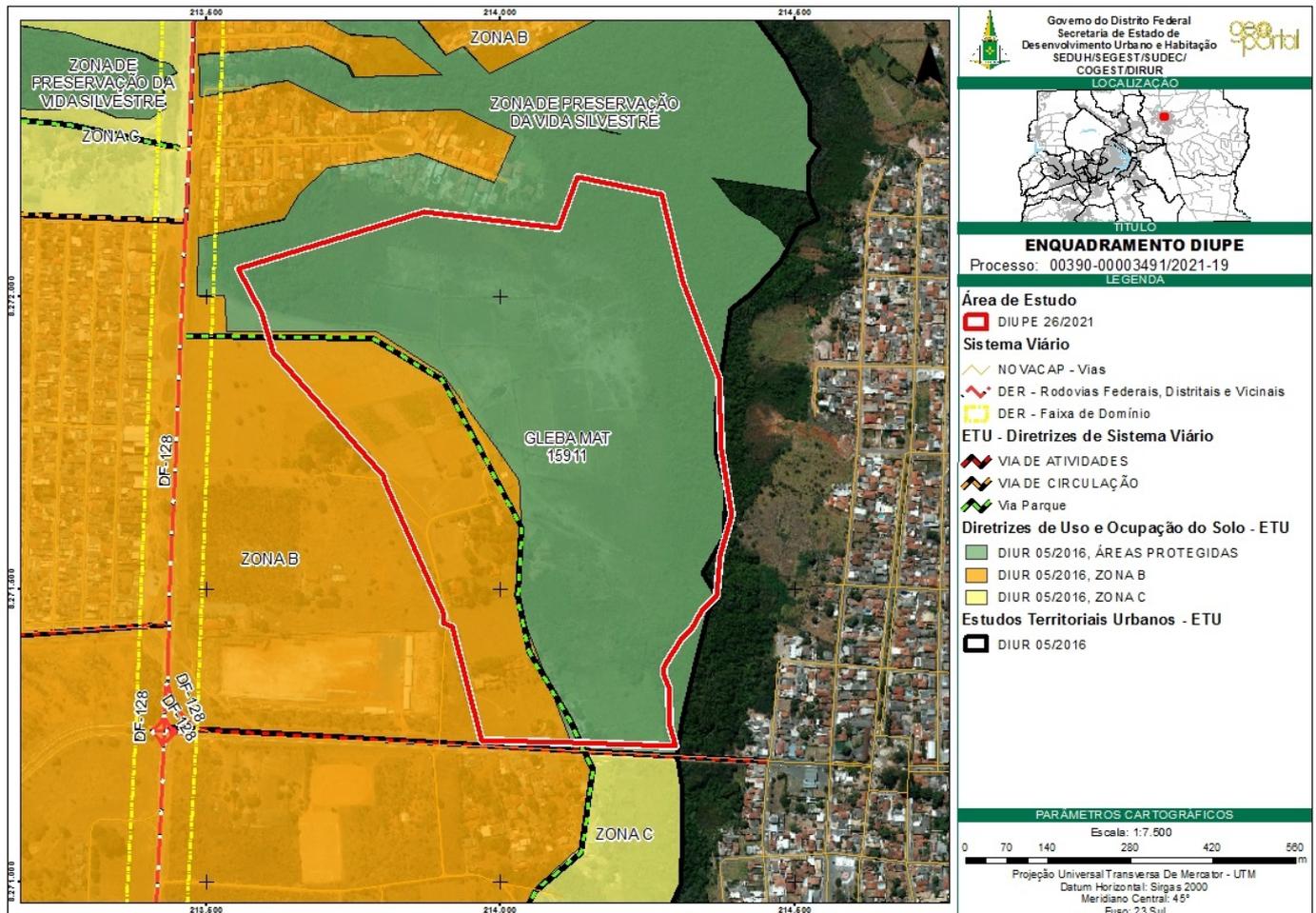


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 10**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Atividades e Parque** da **DIUR 05/2016**;

3.1.1.1. As **Vias de Atividades**, visam propiciar a distribuição de atividades na Região do Mestre D'armas, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano com as redes de transporte coletivo;

3.1.1.2. A **Via Parque** tem o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias;

- 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, preferencialmente, 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.

3.21. Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

3.22. 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 gleba de matrícula nº 15.911 está completamente inserida parcialmente na **Zona de Preservação da Vida Silvestre Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental Zona de Ocupação Especial de Qualificação** e na **Zona B** da DIUR 05/2016;

4.2. Zona de Preservação da Vida Silvestre é proibida qualquer modalidade de parcelamento Art. 9º da [Lei 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

4.3. As zonas de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e Ocupação Especial de Qualificação devem ser observados os critérios estabelecidos no arts. 13 e 15 da [Lei 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

4.4. A **Zona B** 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. Sendo admissível os seguintes usos: **CSII 1, CSII 3, CSIIR 1, CSIIR 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, RO 1, RO 2, CSIIR 1 NQ CSIIR 2 NQ Inst e Inst EP**;

4.5. 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	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)¹
	CSII 1 CSII 3	1	2	23	-
	Misto CSIIR 1	1	2	23	10 %

Zona B	CSIIR 3				
	CSIIInd 1				
	CSIIInd 2	1	2	23	-
	CSIIInd 3				
	RO 1 ² e RO 2 ²	1	2	10	10%
	CSIIR 1 NO ² e CSIIR 2 NO ²	1	2	23	
	Inst	1	2	23	10%
	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.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
- Para o uso CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via de serviços.

(1) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA DIRUR 05/2016.

(2) Não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as **Vias de Atividades** DIRUR 05/2016.

4.6. 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](#));

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

4.6.2. 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;

4.7. 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;

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

4.9. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#);

4.9.1. 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.;

4.9.2. As disposições contidas no item **4.9** não se aplicam aos lotes Projetos Urbanísticos com

Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

4.9.3. As obrigações constantes no item **4.9** não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

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

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

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

5. Diretrizes de densidade populacional

5.1. A gleba está inserida na zona de densidade **Baixa** e **Média** do PDOT (**Figura 11**)

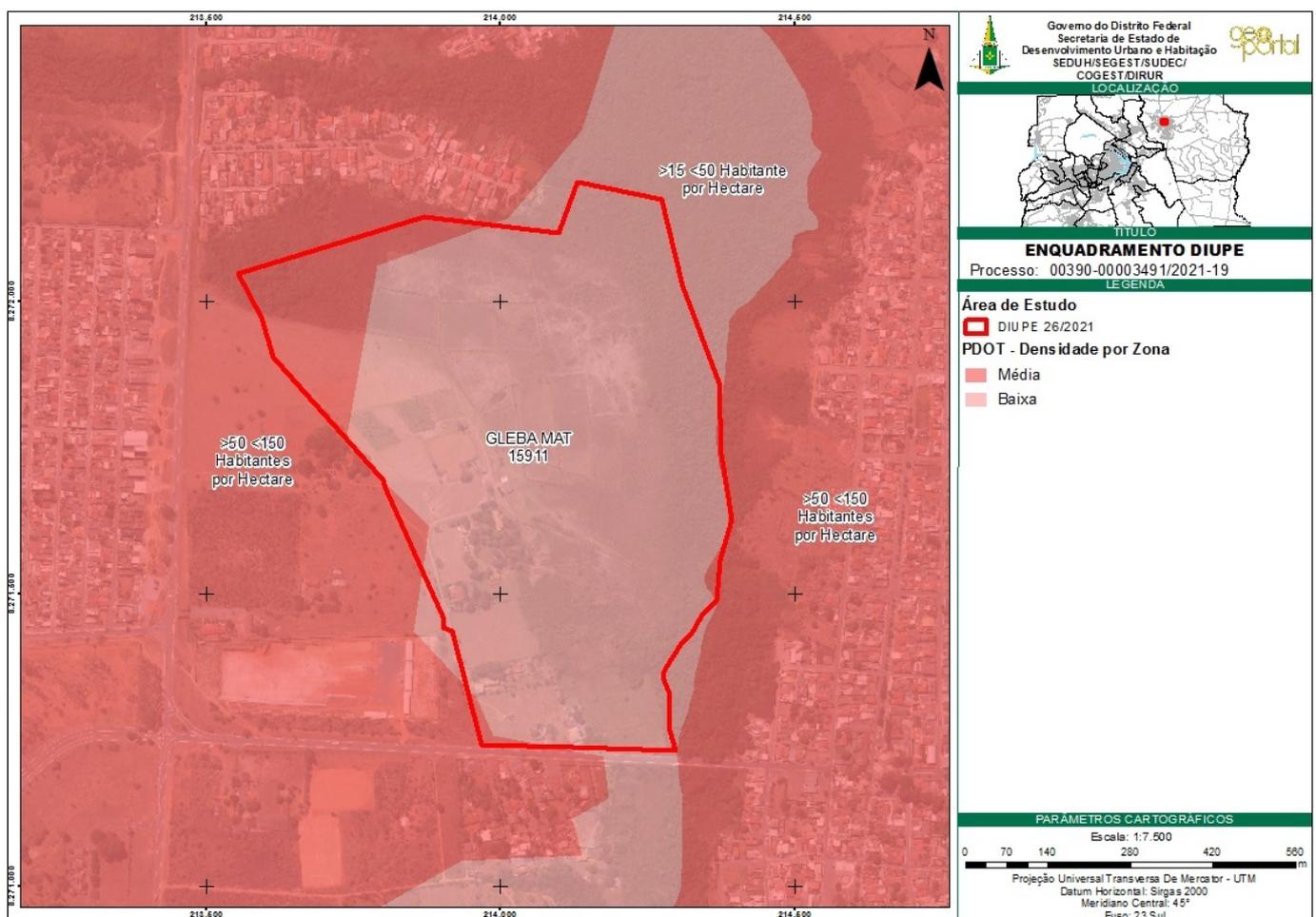


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

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

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

--	--	--	--	--	--

Zona de uso e ocupação	Área Total	Área Por densidade	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Zona B	50,79 ha	44,64 ha	15 a 50 hab/ha	669	2.232
		6,14 ha	50 a 150 hab/ha	307	921

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

5.4. 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*	ÁREA (ha)
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%	5,08
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%	2,54
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%	
Total mínimo exigido	15%	7,62

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

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

6.4. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

6.5. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

6.6. Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela

população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

6.6.1. Os EPC devem ser localizada no plano de ocupação de forma que possa ser lembrada com o a área de EPC proposta pelo parcelador da gleba adjacente, com a finalidade de garantir maiores lotes para usos mais diversificados.

6.7. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

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

6.9. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

7. Disposições Finais

7.1. 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 05/2016;

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 **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 21/07/2021, 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 21/07/2021, às 16:50, 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 21/07/2021, às 19:19, 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=66042592)
verificador= **66042592** código CRC= **07E7BB5F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00003491/2021-19

Doc. SEI/GDF 66042592