



## 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 30/2022 -  
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 21 de junho  
de 2022

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 30/2022

<b>Processo SEI:</b> 00390-00001234/2021-42
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 01/2020 – EXPANSÃO DE SANTA MARIA, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
<b>Elaboração:</b> Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGESP/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEGESP/SEDUH)
<b>Interessado:</b> NÚMERO 1 DESENVOLVIMENTO URBANO
<b>Endereço:</b> Gleba objeto da Matrícula nº 42.569 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, denominada "REMANESCENTE_2" do "Quinhão 23" da Fazenda Santa Maria, na Região Administrativa Santa Maria - RA 13.
<b>Área:</b> 43,80 ha

#### 1. Disposições Iniciais

**1.1.** A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar N° 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

**1.2.** A DIUPE, de acordo com a [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

**1.3.** Esta DIUPE detalha a DIUR 01/2020, 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](#), e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

**1.3.1.** Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos 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;

**1.4.** 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 Remanescente 2" do "Quinhão 23" da Fazenda Santa Maria, de interesse de NÚMERO 1 DESENVOLVIMENTO URBANO em gleba de Matrícula nº 42.569 do 5º Ofício de registro de Imóveis do DF, com área de 43,80 ha, localizada na Região Administrativa Santa Maria - RA 13, cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00001234/2021-42;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica N.º 16/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (83972840), que consta no PR SEI 00390-00001234/2021-42, a gleba de Matrícula nº 42.569 (56448478) possui uma área de 704,5247 ha. Contudo, reforçamos que a área a ser parcelada no âmbito desse PR SEI 00390-00001234/2021-42, a qual teve o levantamento topográfico apresentado, está inserida dentro da gleba de Matrícula nº 42.569 e possui uma área de 43,80 ha. Reiteramos ainda que, de acordo com a Nota Técnica N.º 16/2022 existe uma diferença de área entre a área relativa à Matrícula apresentada na Certidão de Ônus do imóvel registrado e o levantamento apresentado na planta topográfica, de modo que essa diferença foi tratada no âmbito do PR SEI supracitado;

**1.5.2.** Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00001234/2021-42, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

**1.5.3.** Ressaltamos ainda que, a poligonal apresentada no PR SEI 00390-00001234/2021-42 está parcialmente inserida na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural do PDOT vigente pela [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](#), de modo que o conteúdo dessa DIUPE se aplica exclusivamente a porção da gleba inserida na Macrozona Urbana;

**1.6.** A gleba objeto desta DIUPE encontra-se parcialmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Área de Expansão de Santa Maria e do Setor Meireles, aprovada, respectivamente pela [PORTARIA Nº 06, DE 29 DE JANEIRO DE 2021](#) 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**;

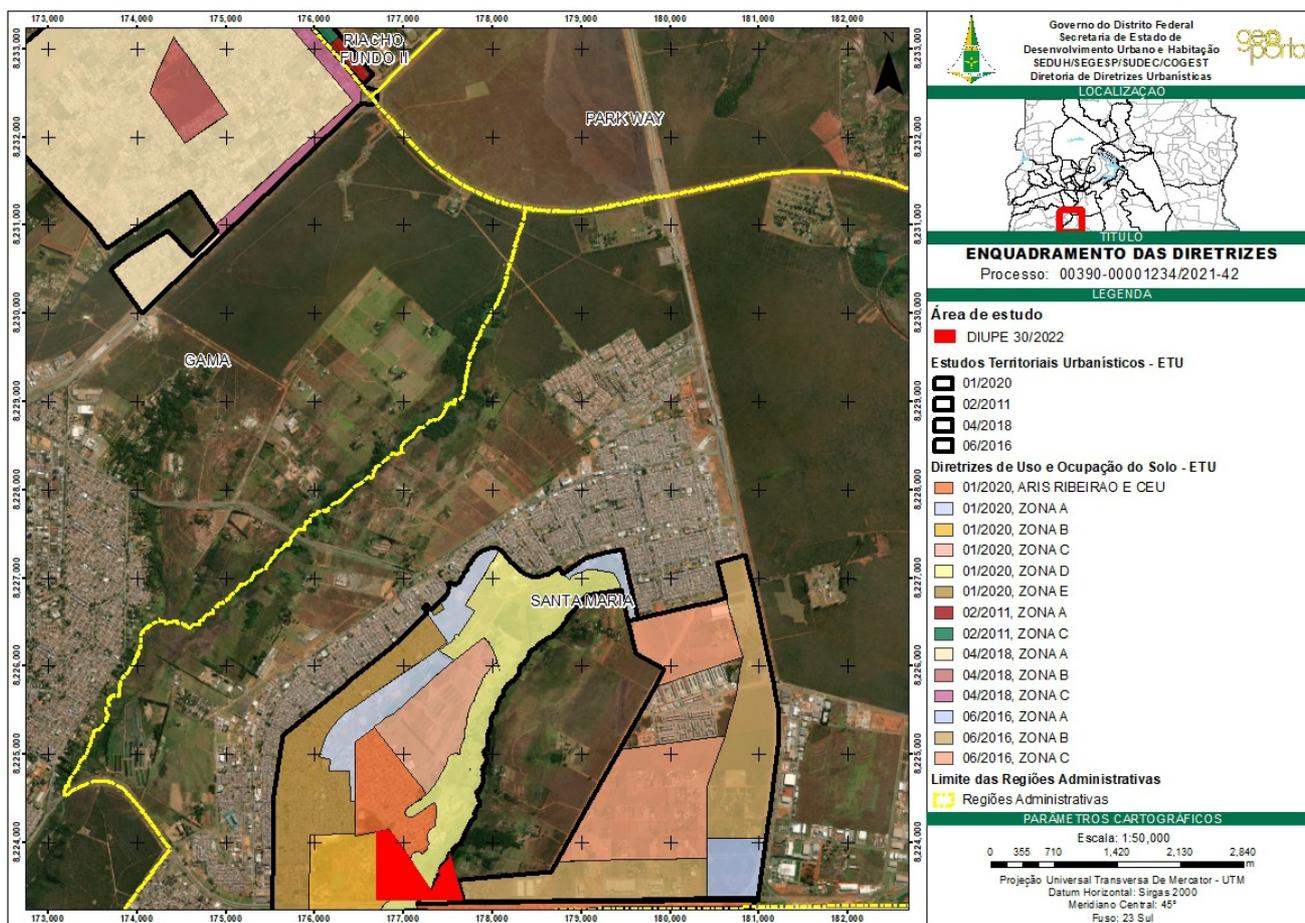
**1.8.** As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**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](#);

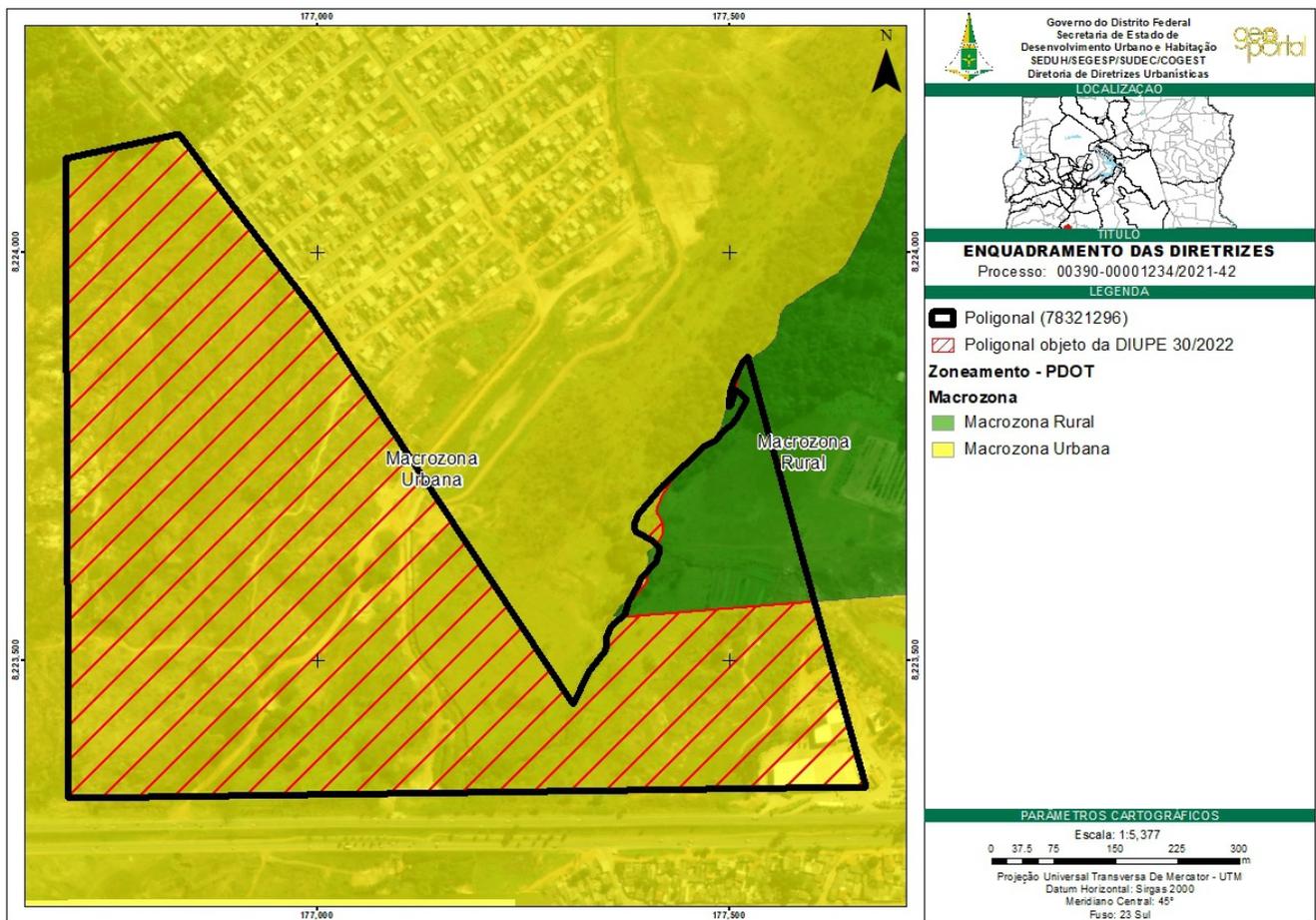
**1.11.** A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;



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

**1.13.** A poligonal apresentada no PR SEI 00390-00001234/2021-42 está parcialmente inserida na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural do PDOT vigente pela [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](#). A porção inserida na Macrozona Rural representa 8,10% (3,55 ha) da sua área total da gleba (Figura 2);

**1.13.1.** As análises e parâmetros contidos nessa DIUPE aplicam-se somente a porção da poligonal que está completamente inserida na Macrozona Urbana do PDOT vigente pela [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](#), tendo em vista que as Diretrizes Urbanística Específicas – DIUPE são aplicadas somente a áreas urbanas;



**Figura 2:** Localização da Gleba em relação ao Macrozoneamento do PDOT-DF

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

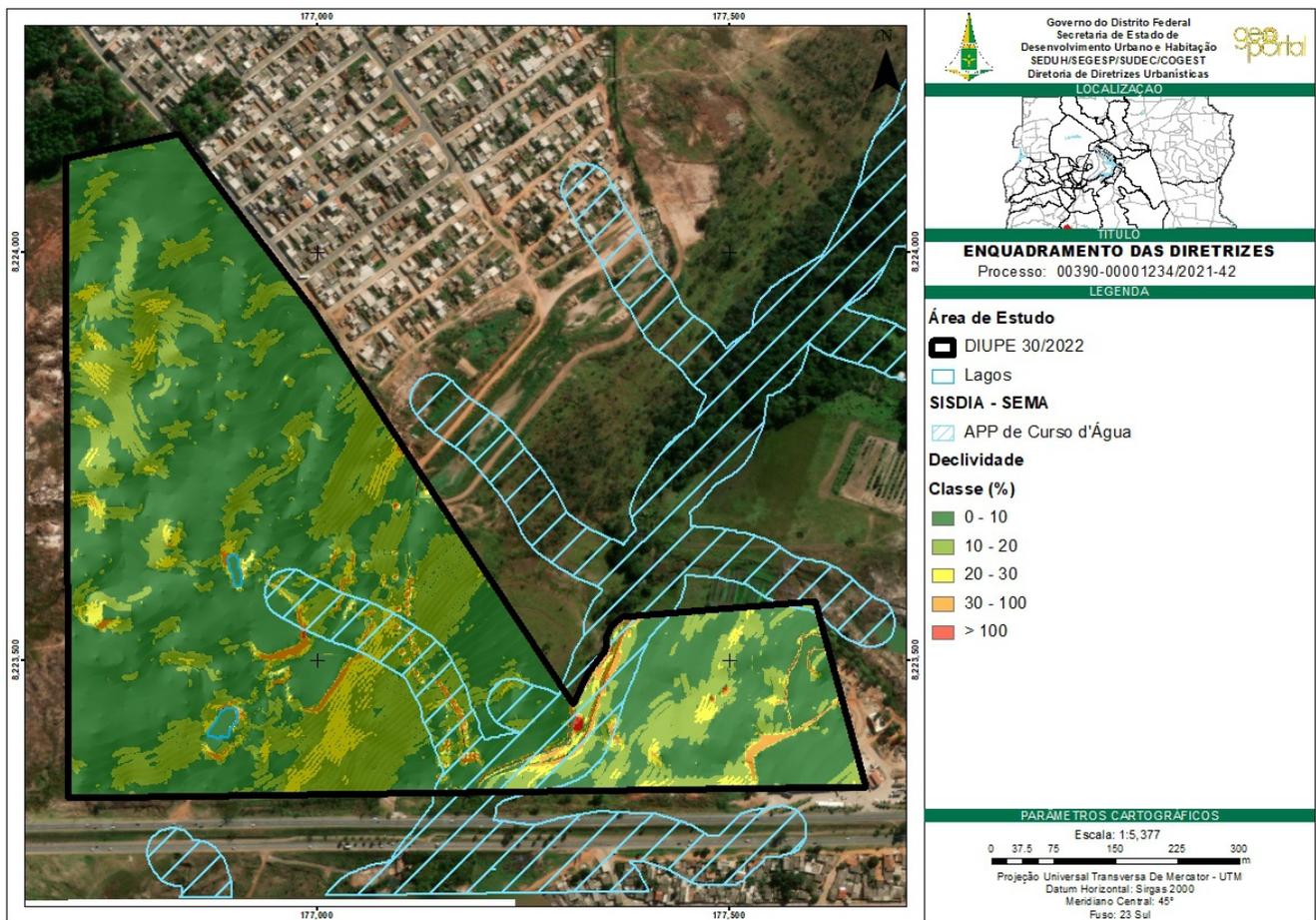
## 2. Aspectos Ambientais

**2.1.** De acordo com a [Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012](#), a Gleba faz interferência com as Áreas de Proteção Permanente – APP de Curso d’Água;

**2.1.1.** O projeto urbanístico deve considerar o disposto na [Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012](#) acerca da proteção e preservação dessas áreas;

**2.2.** De acordo com o levantamento topográfico enviado através do PR SEI 00390-00001234/2021-42 na área da gleba ocorrem dois lagos e algumas áreas com declividades  $\geq 30\%$  e  $\geq 100\%$ ;

**2.2.1.** As áreas demarcadas como ‘lago’ devem ser analisadas pelo órgão ambiental competente visando verificar a veracidade da informação com vista a averiguar a necessidade de estipular faixas marginais de proteção;

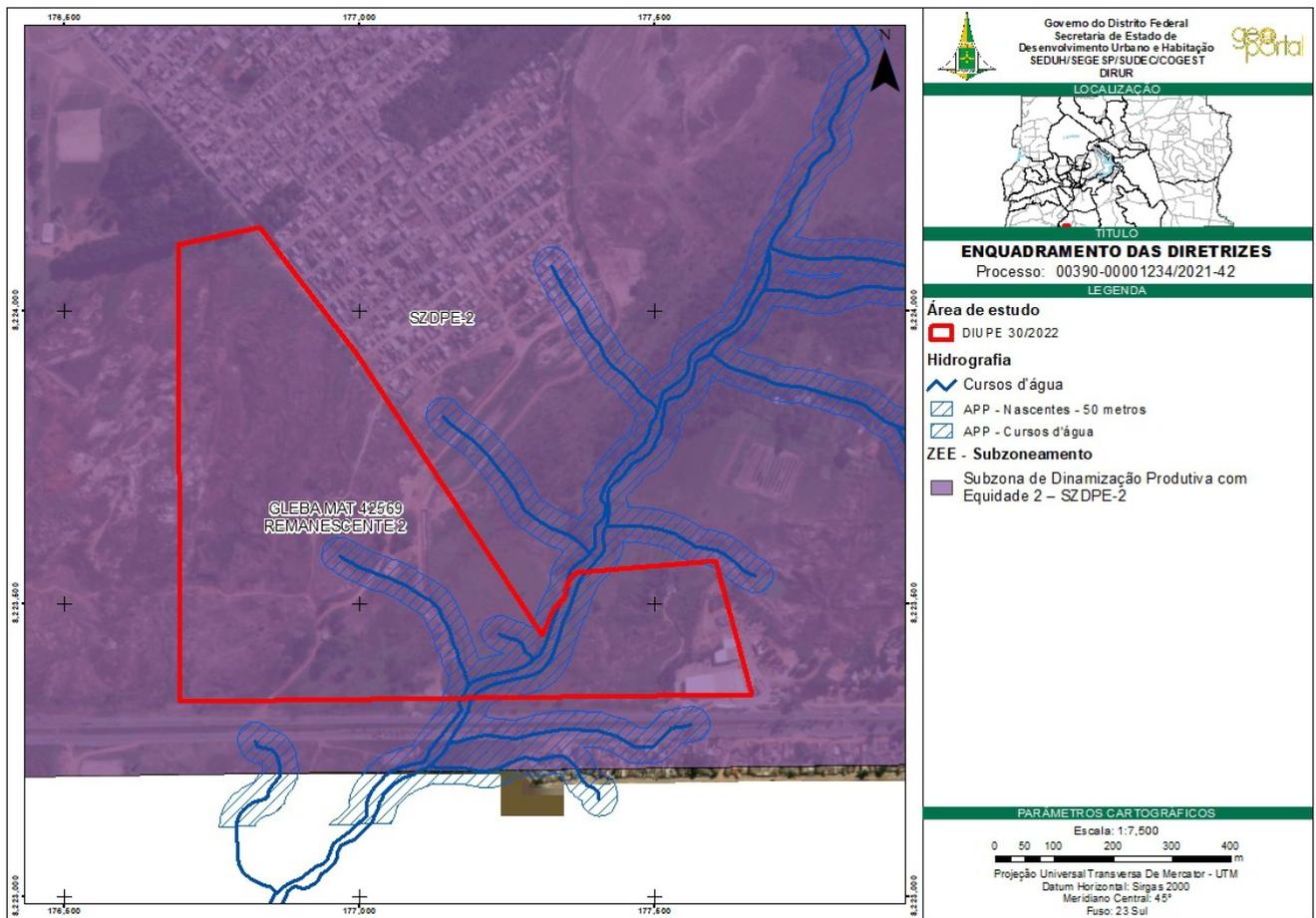


**Figura 3:** Localização da gleba em relação à Áreas de Proteção Permanente – APP

**2.3.** A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**2.4.** O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** (Figura 4) onde a gleba está inserida, conforme os art. 23 e 25 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

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



**Figura 4:** Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEE-DF

**2.6.** A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 5) B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio e Alto (Figura 6) C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Baixo, Baixo e Médio (Figura 7) D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Baixo, Médio e Alto (Figura 8) E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto (Figura 9);**

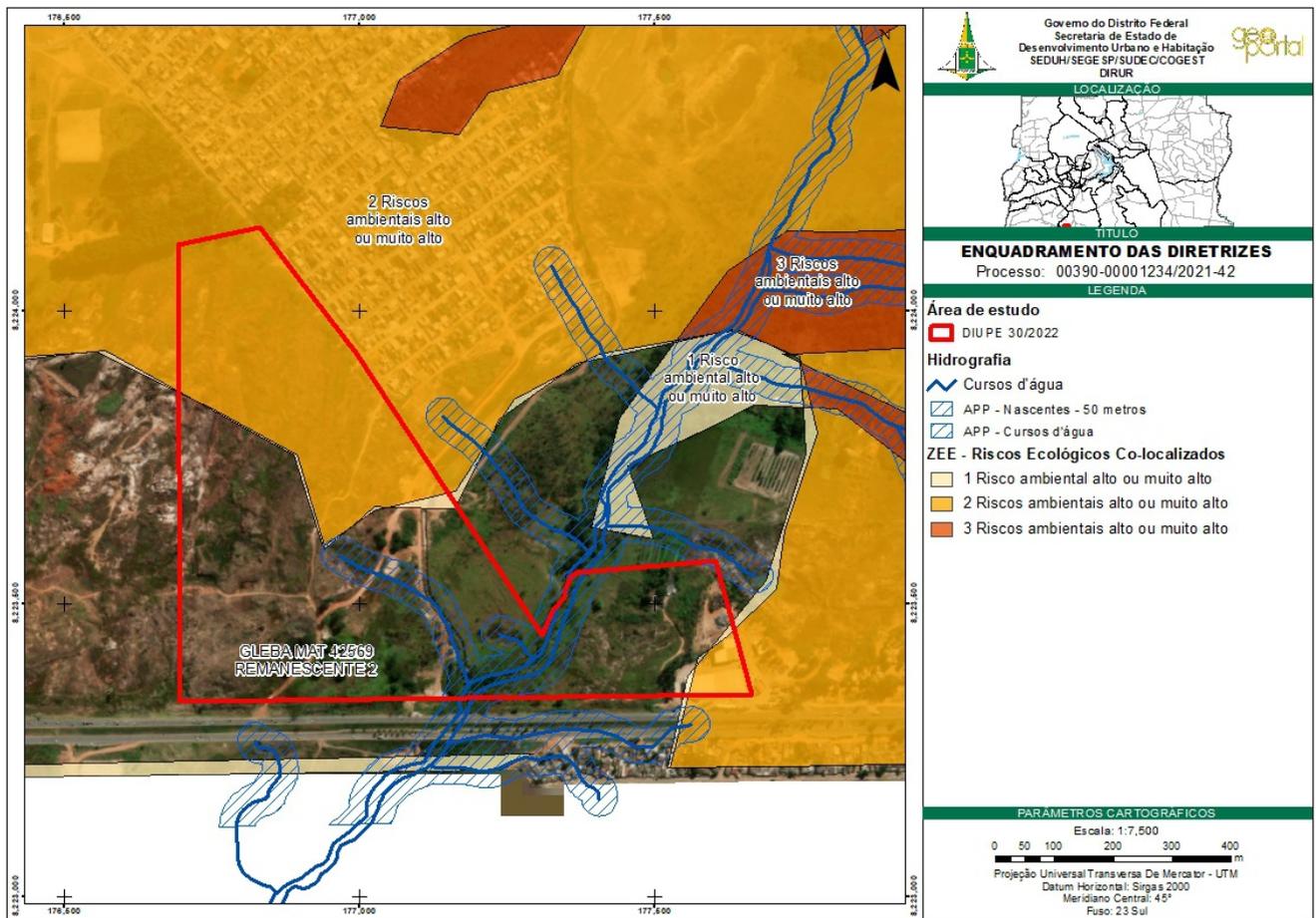


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

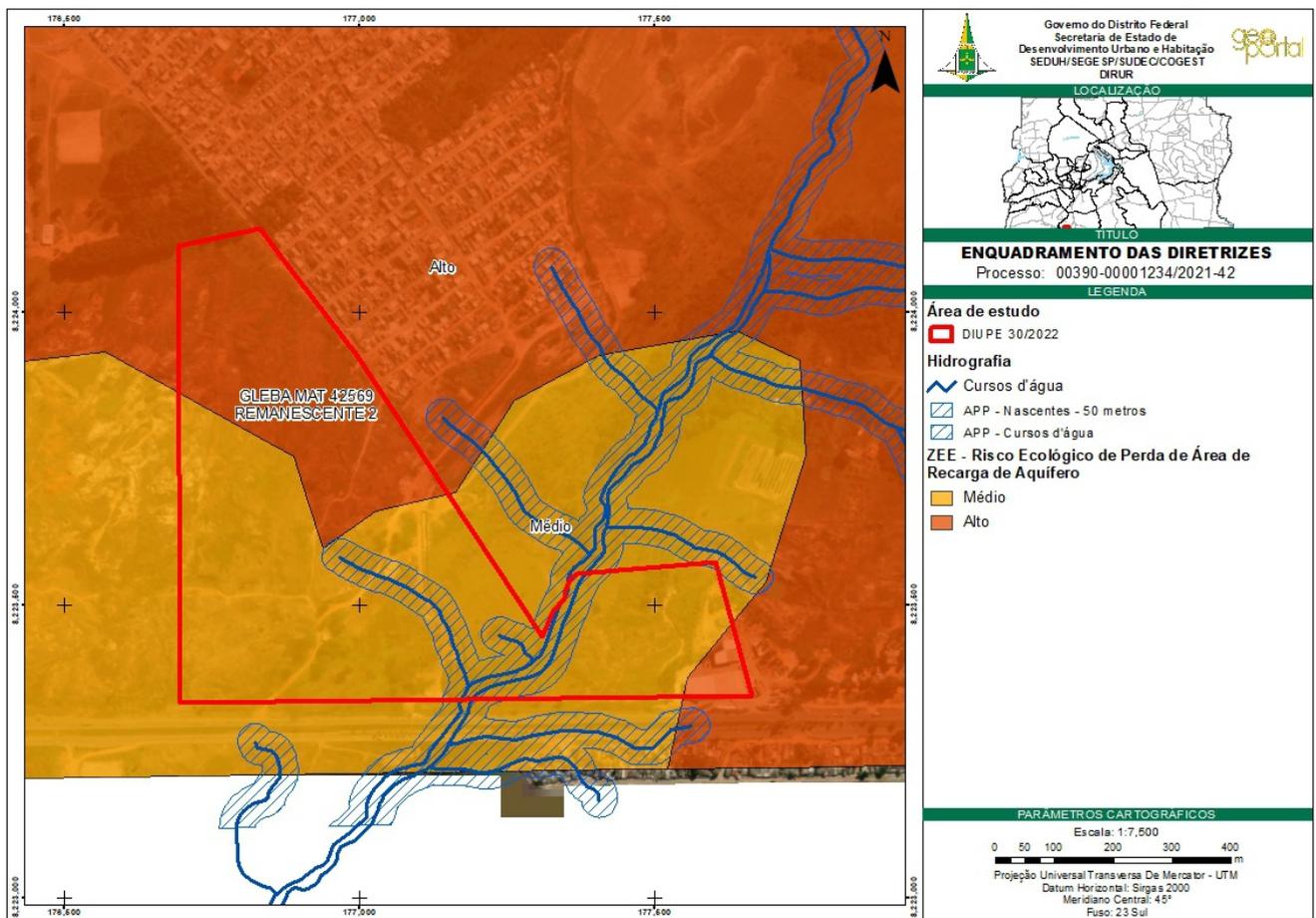


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

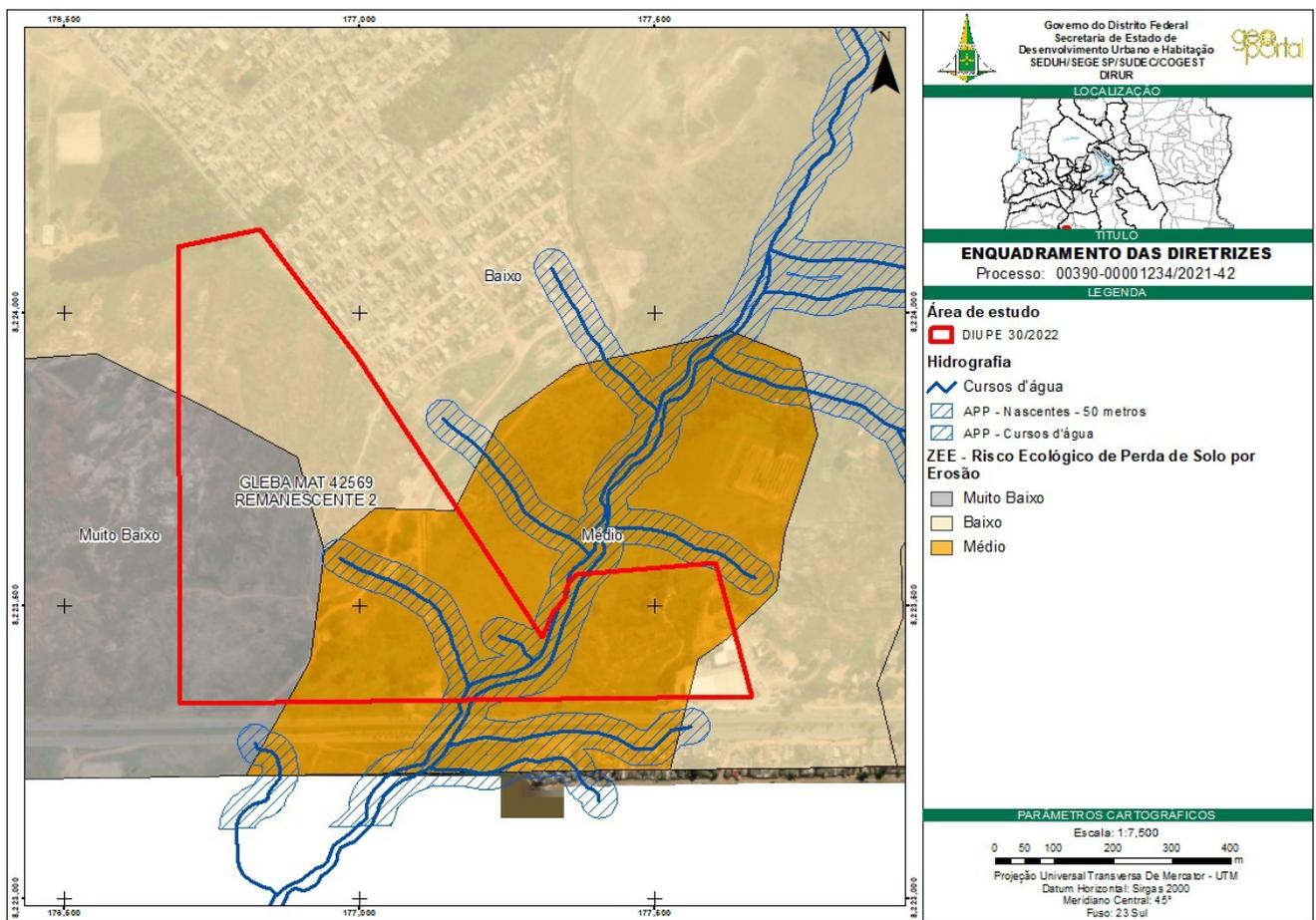


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

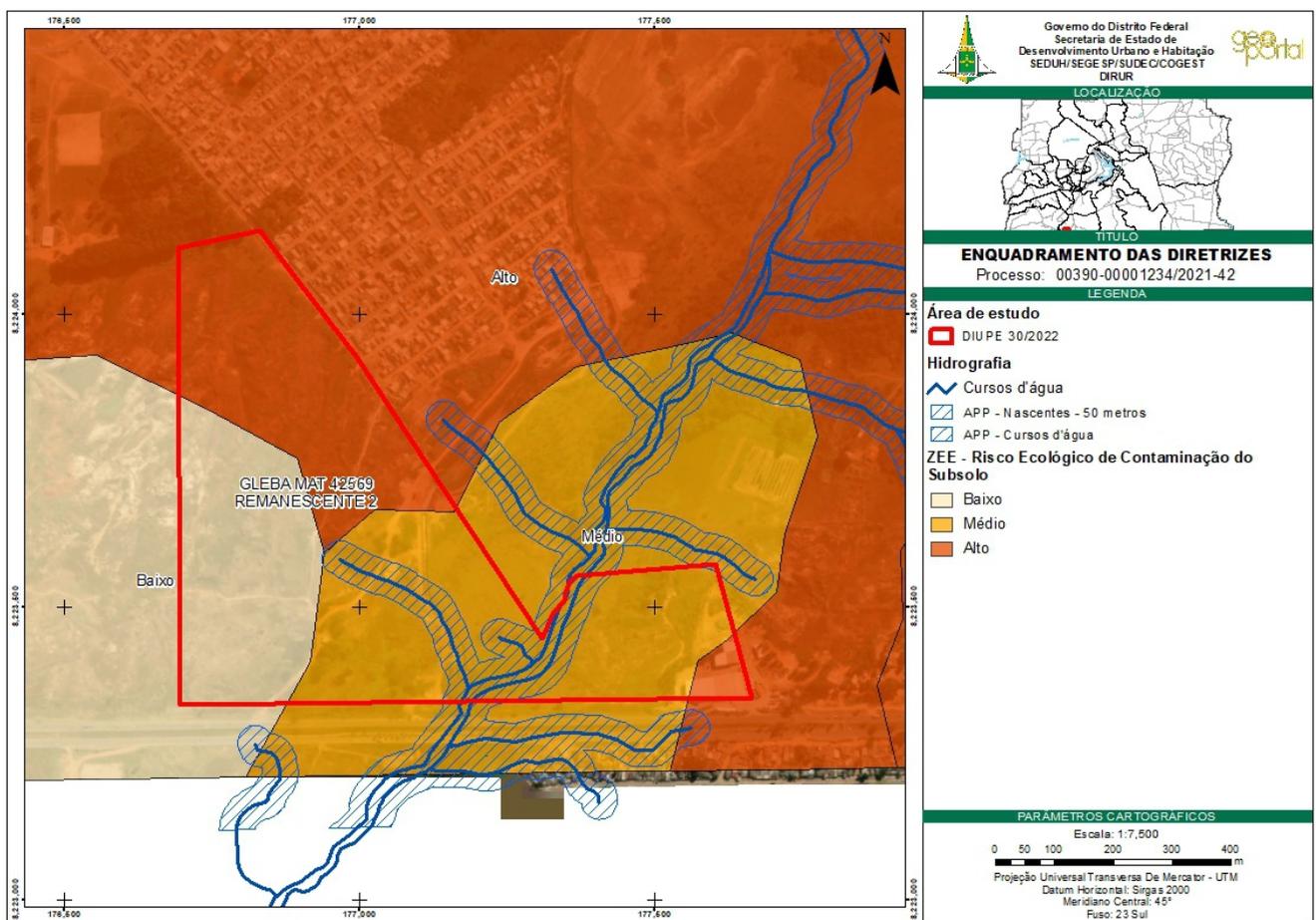
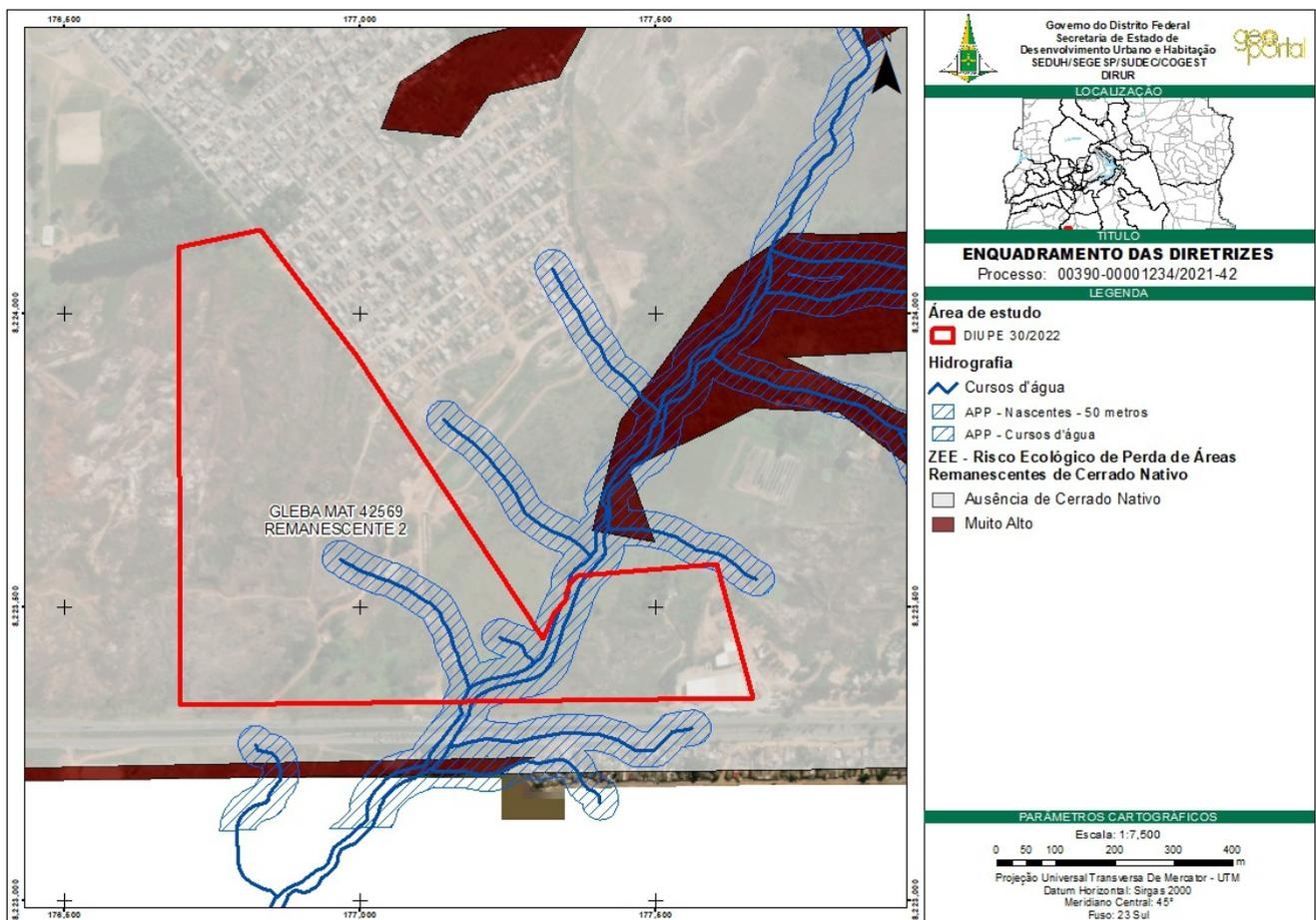


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF



**Figura 9:** Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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

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

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

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

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

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

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

**2.6.3.3.** 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;

**2.6.3.4.** A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a

qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

**2.6.3.5.** 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);

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

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

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

**2.6.4.1.** 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;

**2.6.4.2.** Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

**2.6.4.3.** Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções 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 período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

**2.6.4.4.** Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

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

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

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

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

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

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

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

**2.6.6.1.** Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser

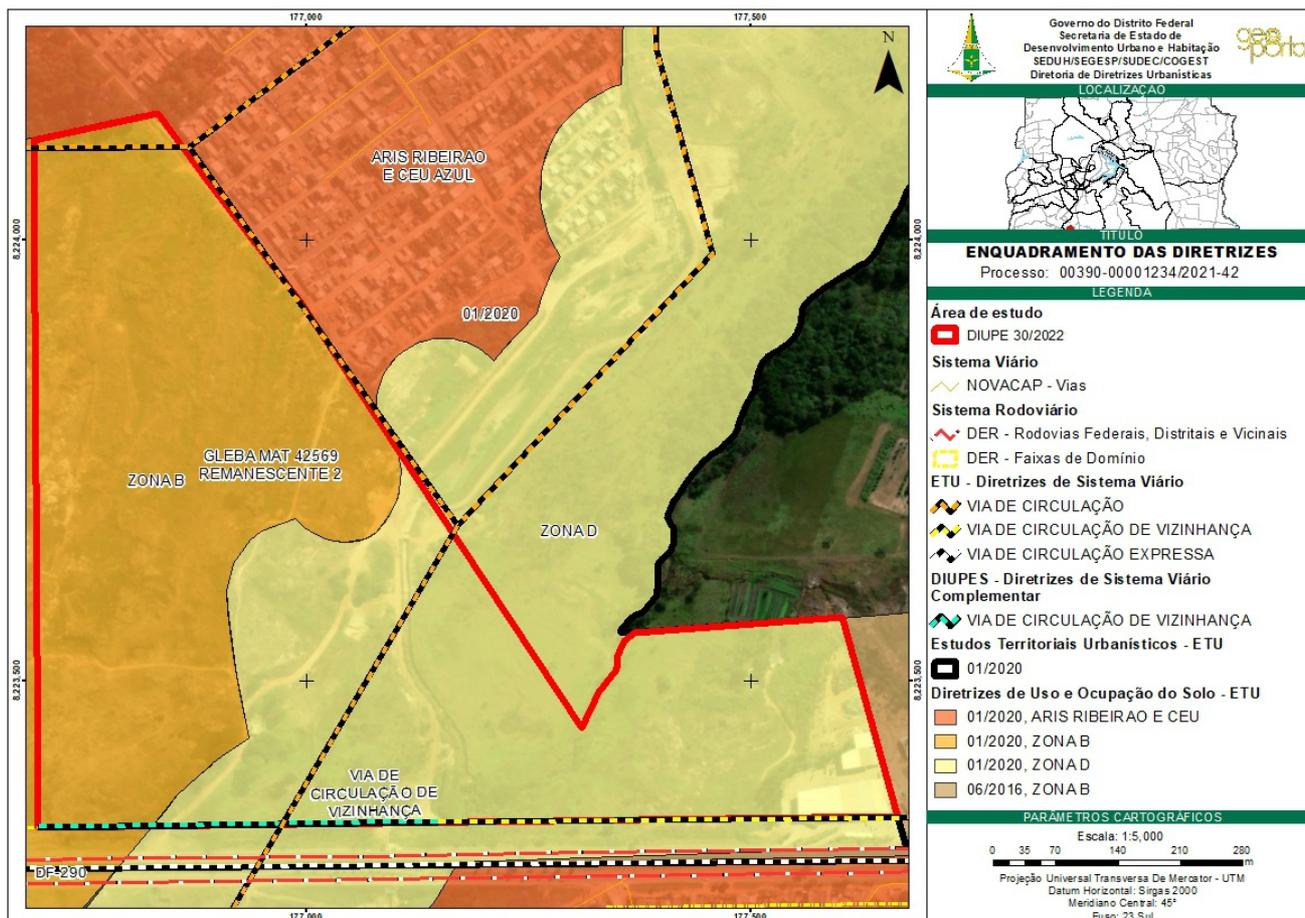
solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

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

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

### 3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

**3.1.** A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 01/2020 está na **Figura 10**;



**Figura 10:** Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

**3.1.1.** Conforme ilustrado na **Figura 10**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pelas **Vias de Circulação** e pela **Via de Circulação de Vizinhança** da DIUR 01/2020 e pela DF-290 (Via de Circulação Expressa);

**3.1.1.1.** A **Rodovia DF-290** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

**3.1.1.2.** As **Vias de Circulação** constituem o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conferindo também conectividade às centralidades (subcentros locais);

**3.1.1.5.** 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;

**3.1.1.6.**Reforçamos que o traçado viário apresentando na Figura 10 é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade no mesmo sentido (norte/sul) e conexão da malha urbana.

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

**3.3.** O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

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

**3.3.2.** Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-290**;

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

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

**3.7.** 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;

**3.8.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;

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

**3.10.** 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;

**3.11.** 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 **3.8** e **3.9**;

**3.12.** 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;

**3.13.** 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;

**3.14.** 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;

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

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

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

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

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

**3.18.** 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;

**3.19.** 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;

**3.20.** 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;

**3.21.** 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. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

**4.1.** 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](#);

**4.2.** A gleba está inserida na **Zona B** e **Zona D** da DIUR 01/2020;

**4.2.1.** A **Zona B** corresponde à área onde ocorreu extração de recursos minerais, na porção sudoeste de Santa Maria;

**4.2.1.2.** Na **Zona B** o potencial de uso e ocupação da área foi objeto de estudo simplificado para a elaboração da DIUR 01/2014, realizado por especialistas da SEDHAB, NOVACAP e TERRACAP, a partir de dados de literatura, mapas existentes, imagens orbitais, vistoria em campo, sondagem e análise de solo de parte da área;

**4.2.1.3.** A ocupação da **Zona B** está vinculada ao licenciamento ambiental, que definirá o processo de ocupação conforme as fragilidades e outras restrições relacionadas à área;

**4.2.1.4.** Na **Zona B** são admitidos os usos: RO1, RO2, CSIIR1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP;

**4.2.1.5.** Na **Zona B** é admitida a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte geradoras de emprego, em especial ao longo da DF-290. Nas demais áreas, deve ser observada sua compatibilidade com o uso residencial;

**4.2.2.** A **Zona D**, os usos e ocupação devem ser de menor intensidade e densidade. Admite-se o uso residencial multifamiliar e unifamiliar, usos institucionais (especialmente atividades de lazer e esportes), além de comércio e serviços de abrangência local;

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

**4.3.** Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados na tabela a seguir (**Tabela 1**);

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
<b>Zona B</b> (****) DIUR 01/2020	RO 1 RO 2	1	2	10,50	(****)
	CSIIR 1*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 2*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 1 NO*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 2 NO*	1	2	29,5	(****)
	CSII 1	1	3	15,5	(****)
	CSII 2	1	3	15,5	(****)
	CSII 3**		3	15,5	(****)
	Inst	1	2	29,5	(****)
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
<b>Zona D</b> DIUR 01/2020	RO 1 RO 2	1	2	10,50	30
	CSIIR 1	1	2	15,50	30
	CSIIR 2	1	2	15,5	30
	CSIIR 1 NO	1	2	15,5	30
	CSIIR 2 NO	1	2	15,5	30
	CSII 1	1	2	15,5	30
	CSII 2	1	2	15,5	30
	Inst	1	2	19,0	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

\* UOS não é admitida ao longo da DF-290.

\*\* UOS admitida somente ao longo da DF-290.

\*\*\*\* Variável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
6. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m<sup>2</sup>) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m<sup>2</sup>), desde que observados os parâmetros constantes na 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. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

8. Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir;
9. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7.
10. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela.

São Diretrizes Específicas da **ZONA B** da DIUR 01/2020:

- Articulação viária com parcelamento existente de Santa Maria.
- Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.
- Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso.
- Admitida a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte geradoras de emprego, em especial ao longo da DF290. Nas demais áreas, deve ser observada sua compatibilidade com o uso residencial.
- Admitida a implantação de atividades econômicas, observada sua compatibilidade com o uso residencial.
- Caso a área seja utilizada para atividades de lazer ou recreação, deverá ser promovida sua integração ao contexto urbano.
- Para a área que corresponde à vertente do Ribeirão Santa Maria: Proteção de encostas e APP, admite-se o uso com parque urbano.

São Diretrizes Específicas da **ZONA D** da DIUR 01/2020:

- O uso predominante pode ser residencial ou institucional;
- Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo;
- Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso;
- As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida;
- Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida;
- Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços;
- As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 7m de altura e dois pavimentos;
- Devem ser observados o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido a sensibilidade ambiental.

**4.4.** A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

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

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

**4.5.1.** O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá consultar os demais projetos em andamento de seu entorno, protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR)

desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade das características e UOS predominantes;

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

**4.7.** Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 01/2014 e DIUR 06/2016, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m<sup>2</sup>) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);

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

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

**4.10.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme 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](#));

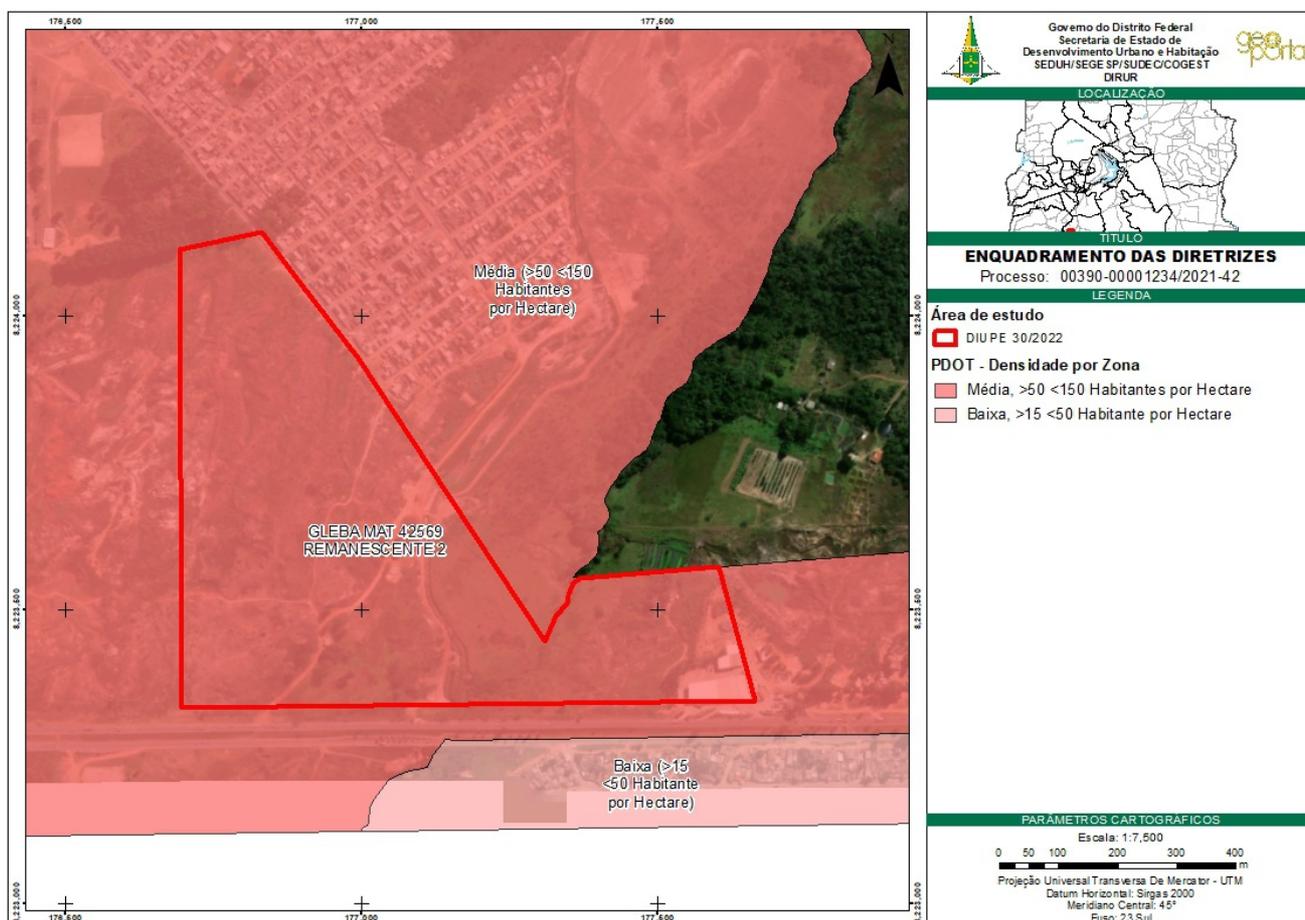
**4.10.1.** Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

**4.10.2.** Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 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](#));

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

## **5. Diretrizes de Densidade populacional**

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



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

**5.2.** 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**;

**5.3.** Conforme disposto na ETU 01/2020 referente a EXPANSÃO DE SANTA MARIA, de acordo com o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta – TAC, acordado entre o Governo do Distrito Federal, a TERRACAP e a CODHAB, o balanço de densidade foi feito de forma a garantir a compensação pela cessão de parte da área do Quinhão 23;

**5.3.1.** Reforçamos que o acréscimo de densidade, relativo a ARIS Ribeirão e ARIS Céu Azul, só poderá ser transferido à área remanescente do quinhão 23, após o projeto de regularização aprovado;

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

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Área Parcelável	35,53	50 a 150	1776	5329
APP	4,72	0	0	0
Acréscimo de densidade a ser utilizado na área parcelada		44,5	-	1581
<b>Total:</b>			<b>1776</b>	<b>6910</b>

(\*) Foram retiradas do cômputo as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente.

**5.4.** 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 50 a 150 hab/ha**.

## 6. Diretrizes de Áreas Públicas

**6.1.** Da área parcelável 15% (quinze por cento) 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*
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

*(\*) 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% (quinze por cento) 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;

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

**6.8.** 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;

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

**6.10.** Não serão considerados ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

**6.11.** 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 art. 34, § 2º da LUOS ( [Lei Complementar N° 948, de 16](#)

[de janeiro de 2019](#) e sua atualização, **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022**);

**6.12.** 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. Disposições Finais**

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

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

**7.3.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 01/2020;

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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 29/06/2022, às 09:19, 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.



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 09:33, 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 **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?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=89195906)  
verificador= **89195906** código CRC= **91BCDE5F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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