



## 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 34/2021 -  
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 04 de julho de  
2022

### DIRETRIZES URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 34/2021

<b>Processo SEI:</b> 00390-00005274/2021-63
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 01/2019 - Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião 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;
<b>Elaboração:</b> Gabriela Branquinho Antonio – Assessor 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)
<b>Interessado:</b> Valdir de Castro Miranda
<b>Endereço:</b> Parcelamento de solo a ser realizado em gleba de matrícula nº 90.437 (2º CRI-DF) denominado Condomínio Residencial Village Golden Green, localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico RA XXVII.
<b>Área:</b> 9,65 ha

#### 1. Disposições Iniciais

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

**1.2.** Esta DIUPE detalha a DIUR 01/2019, 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 (DIUR - 01/2019) emitidas para a Região do SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E SÃO SEBASTIÃO no Processo SEI 00390-00006313/2018-44 no Documento - (20083039) 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](#);

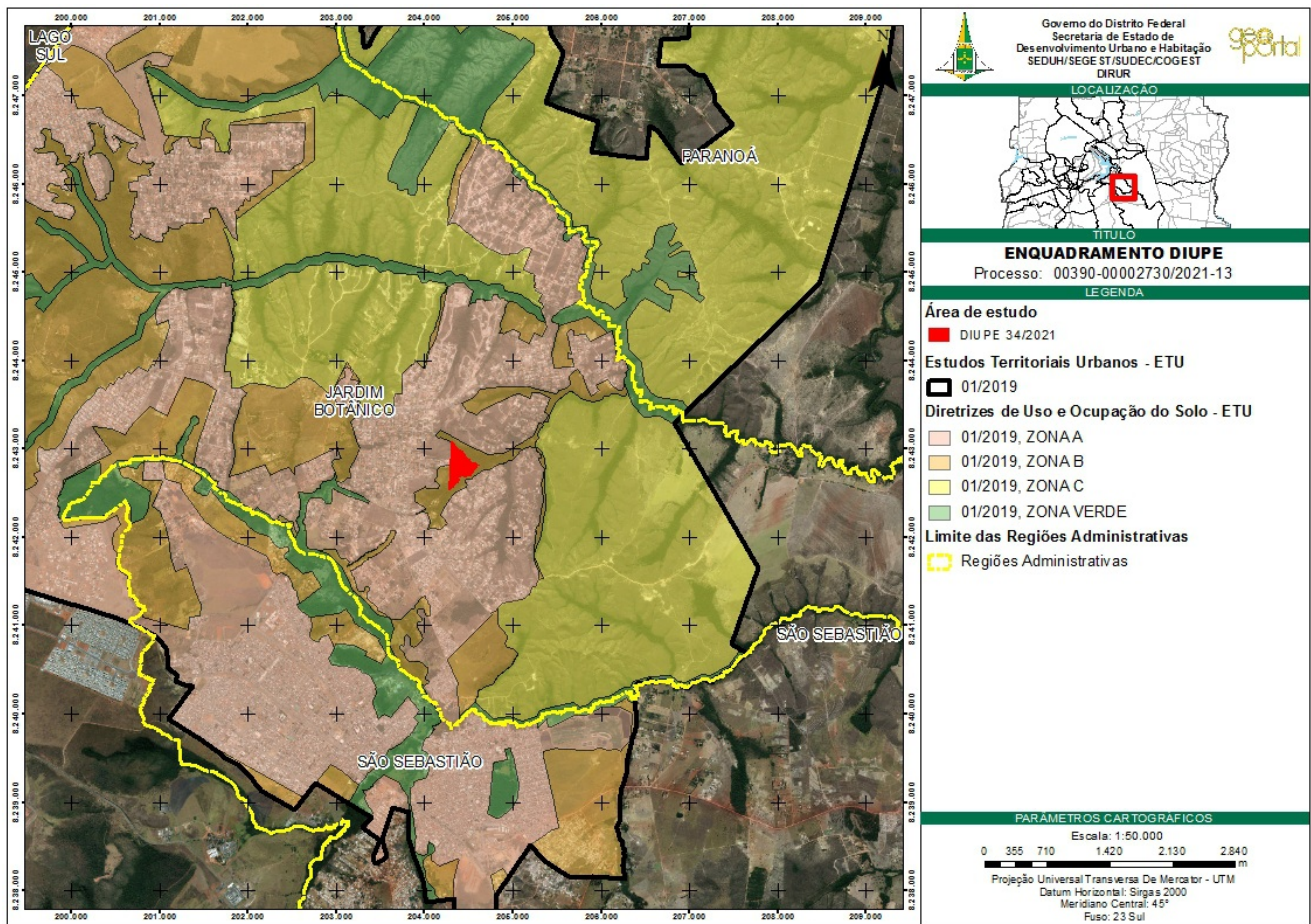
**1.6.** Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

**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. 1.1.** Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo em gleba objeto da nº 90.437 (2º CRI-DF), com área 9,65 ha, denominado Condomínio Residencial Village Golden Green, no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico RA XXVII, cuja poligonal consta do PR SEI 00390-00002730/2021-13, despacho (60122902);

**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 da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

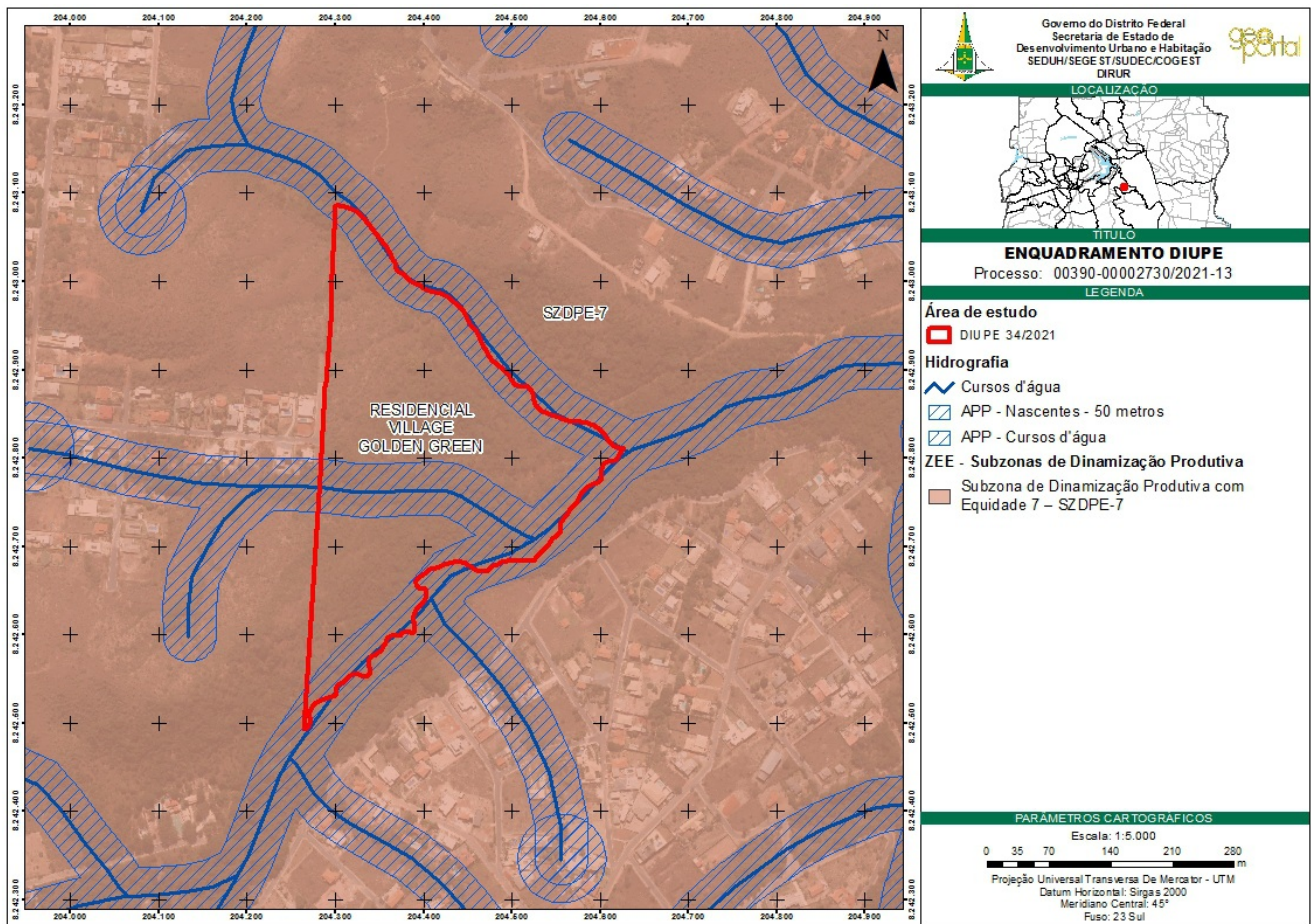


**Figura 1:** Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

- 1.11.** O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de 4 anos;
- 1.12.** No caso de revisão da DIUR 01/2019, 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 Subzonas da **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na/nas **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7** (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 Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7** 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 – ZEE-DF.

2.4. A gleba está relacionada com os 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 – Muito Baixo (Figura 4); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto (Figura 5); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo (Figura 6); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Médio (Figura 7).**

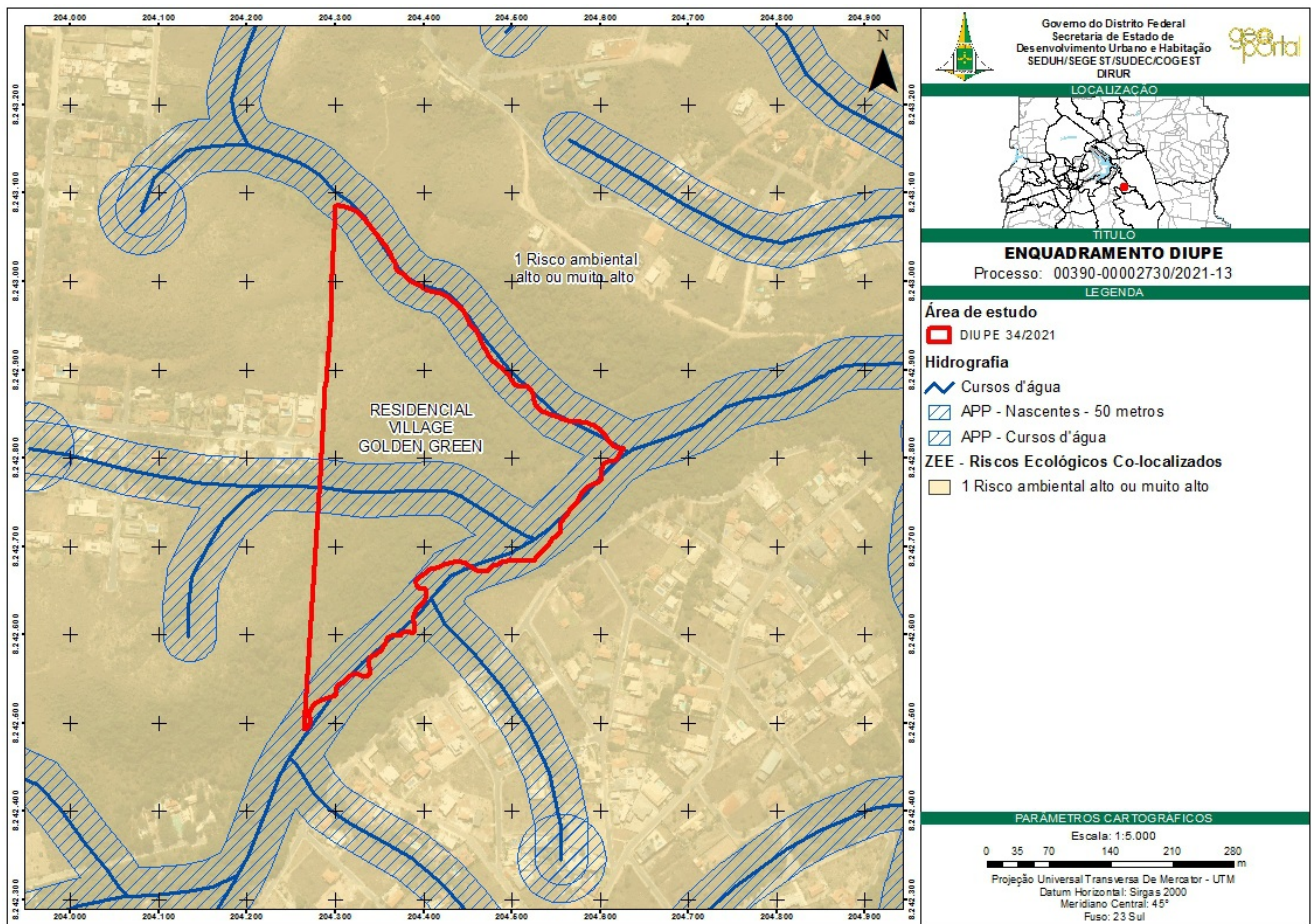


Figura 3: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

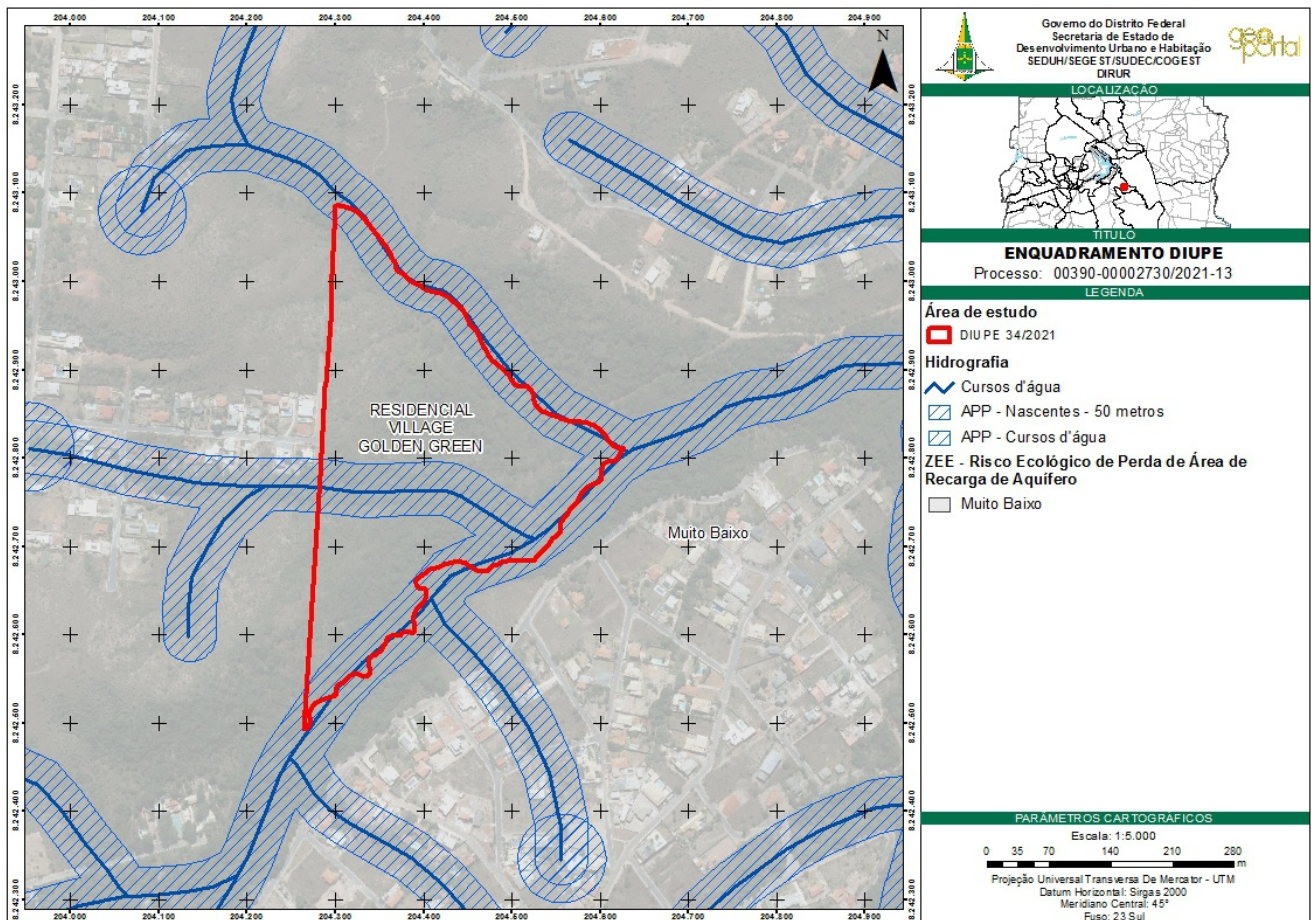


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero

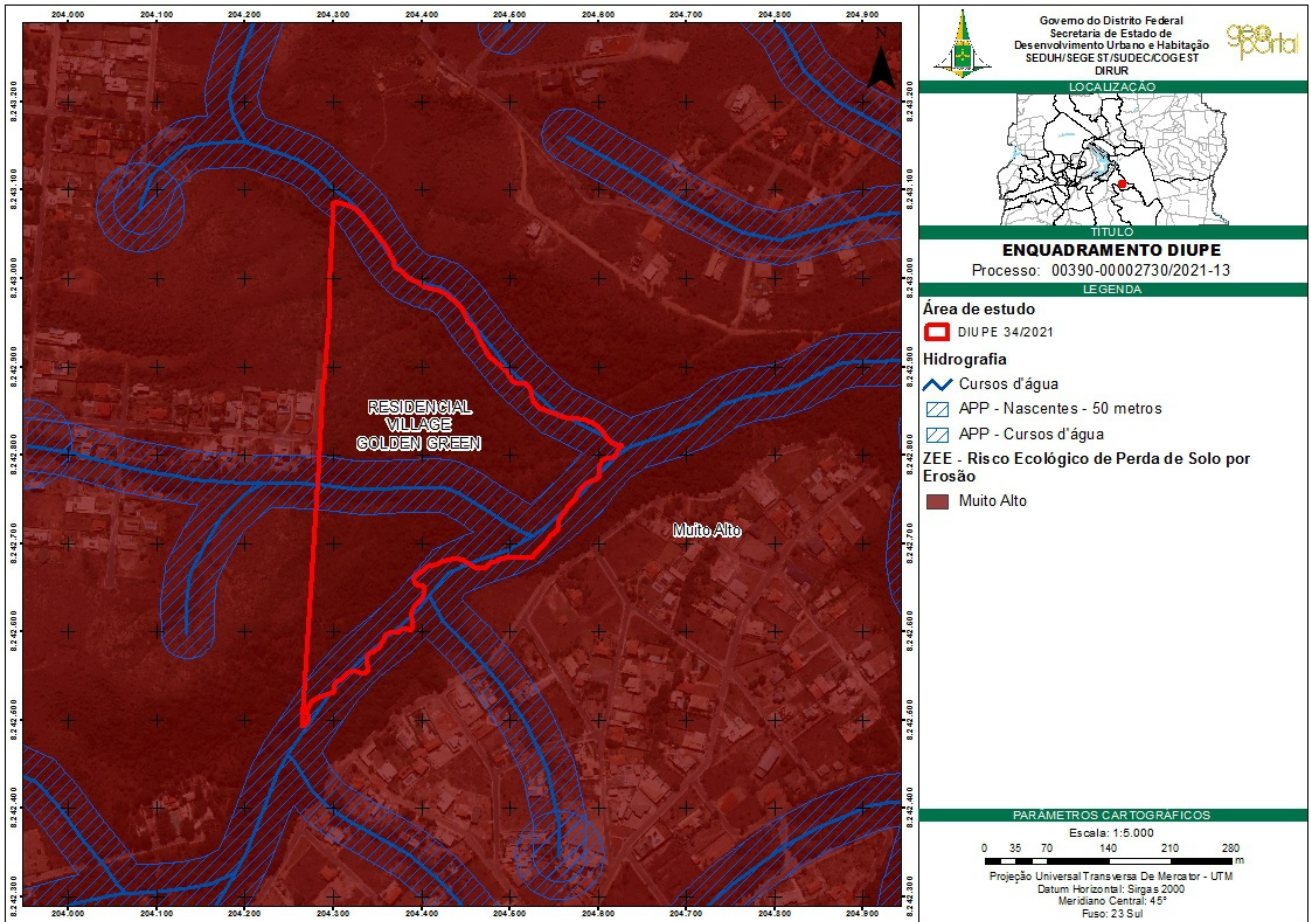


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

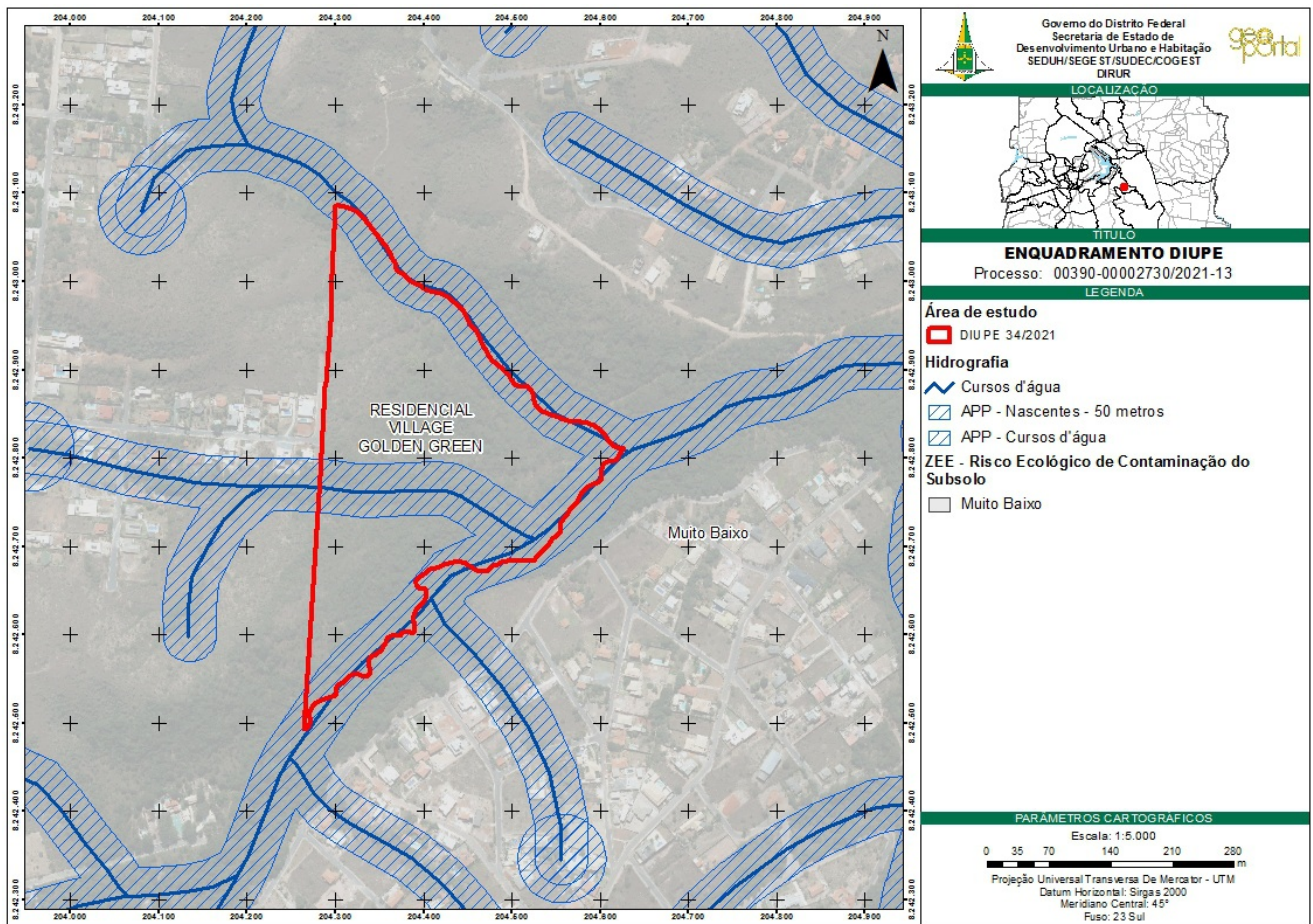
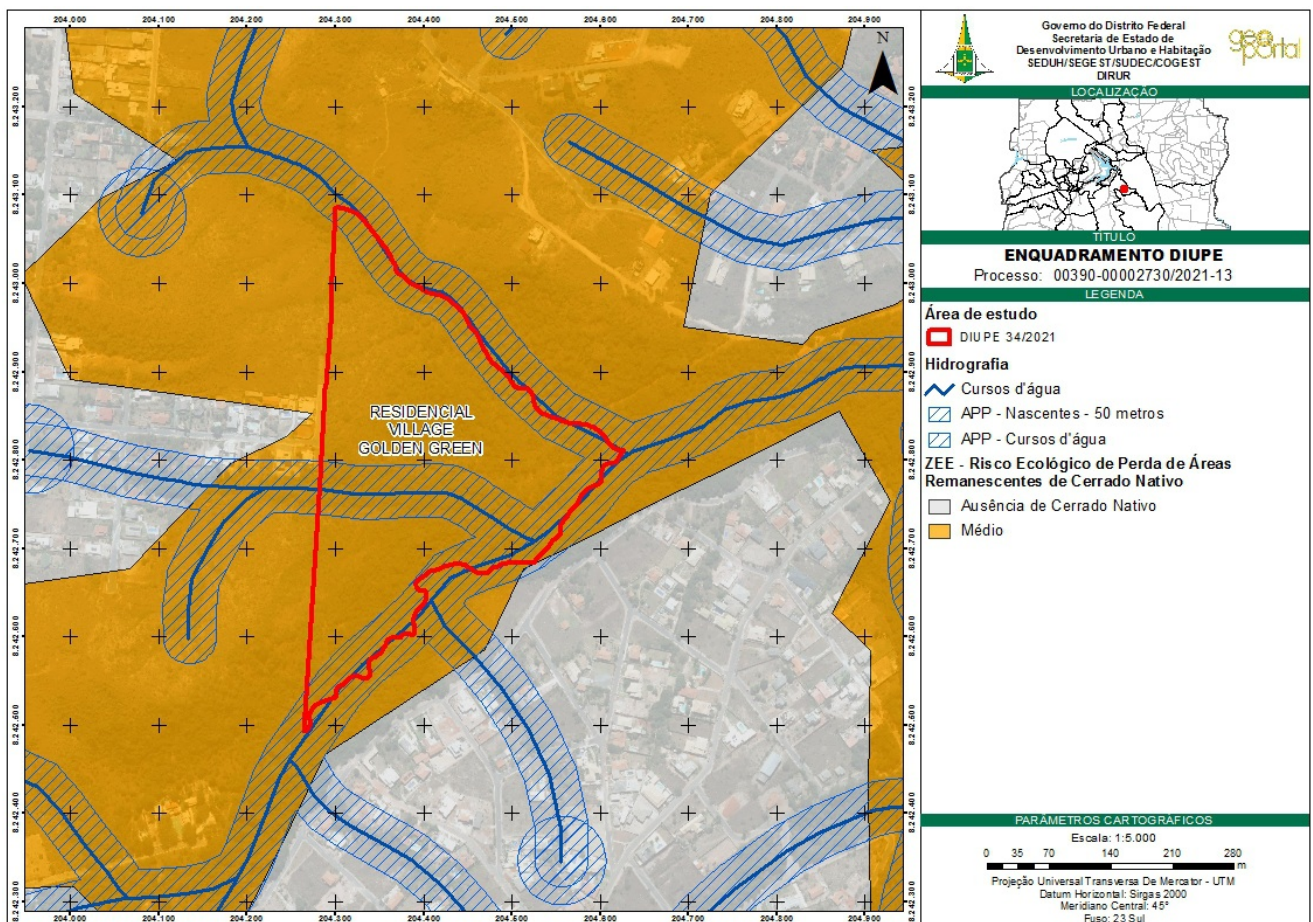


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.



**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, recomenda-se que sejam atendidas as recomendações mesmo nas áreas cujo risco é considerado mais baixo;

**2.6.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo**, 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 [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do DF](#);

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

**2.7.1.** Elaborar e executar plano de recuperação das áreas degradadas oriunda de intervenções antrópicas, incluindo a manutenção da vegetação nativa e quando possível um plantio compensatório, visando retardar a formação do escoamento superficial e minimizar a deflagração de processos hidroerosivos. A escolha das espécies para o plantio compensatório deve considerar a capacidade de reprodução e adaptabilidade às condições locais de solo e clima, sempre que possível, preferencialmente nativa;

**2.7.2.** Elaborar e executar plano de recuperação de processos hidroerosivos preexistentes ou oriundos das intervenções antrópicas necessárias para viabilizar o parcelamento da gleba, principalmente em declividades iguais e/ou maiores que 30%;

**2.7.3.** Adotar medidas para a mitigação do processo de assoreamentos dos recursos hídricos superficiais que intersectam a poligonal, em virtude da remoção da cobertura vegetal e do escoamento superficial;

**2.7.4.** Realizar obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, 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;

**2.7.5.** Implantação de técnicas compensatórias (infraestrutura verde) em drenagem urbana na escala “Fonte”, ou seja na escala do lote, visando facilitar a infiltração e dessa forma, reduzir o volume de água acumulado em superfície e o escoamento superficial, devendo ser observado as orientações que constam no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do DF](#) acerca do tipo de estrutura e a manutenção para a continuidade da sua função hidrológica;

**2.7.6.** A remoção da cobertura vegetal, quando estritamente necessária, 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;

**2.7.7.** Manter algum tipo de cobertura vegetal de forma contínua, preferencialmente nativa, independente da declividade visando manter a rugosidade superficial e evitar a deflagração de processos hidroerosivos;

**2.7.8.** Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de taxa de permeabilidade.

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

**2.8.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo**



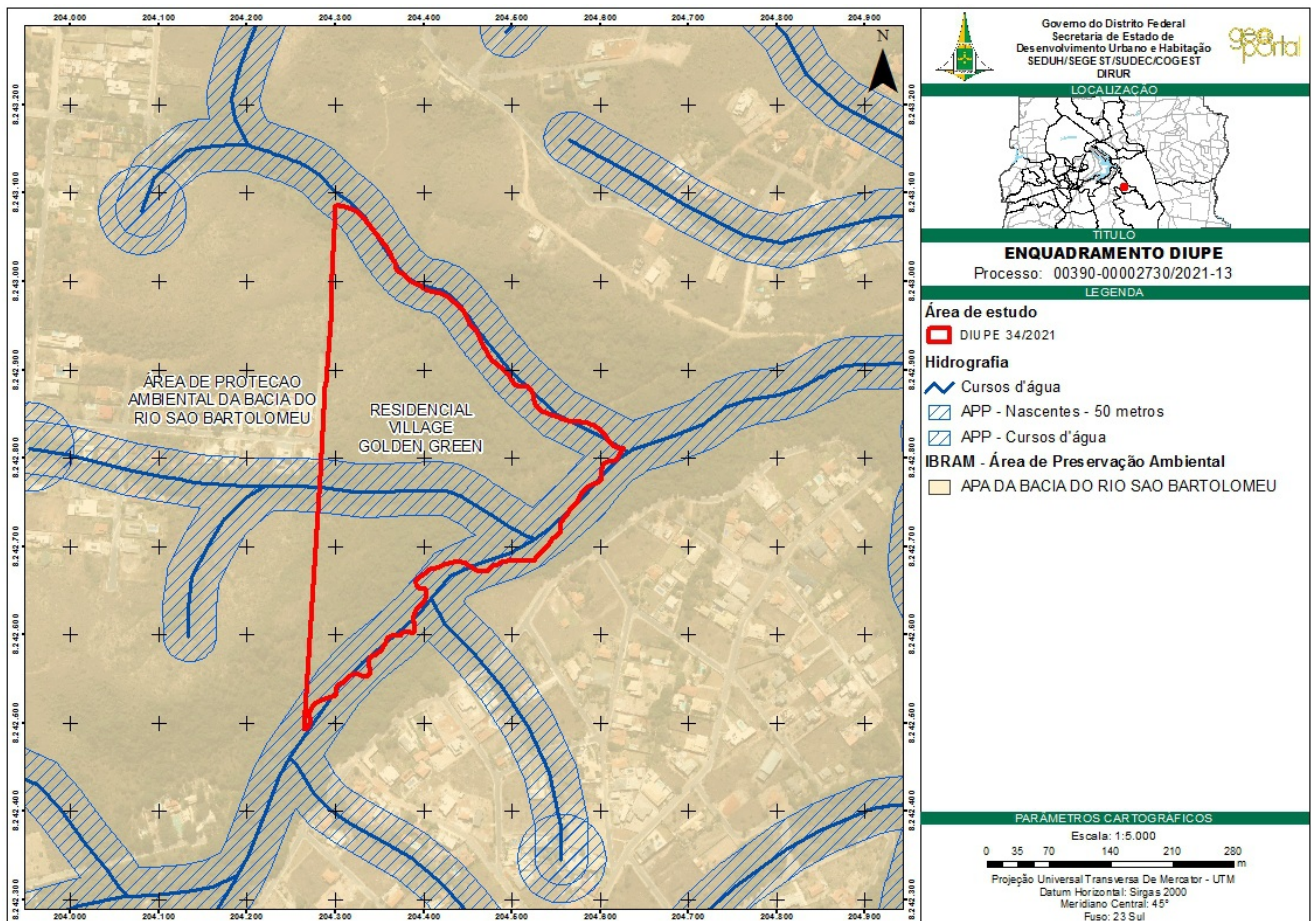
recomenda-se:

**2.8.1.** Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e/ou baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

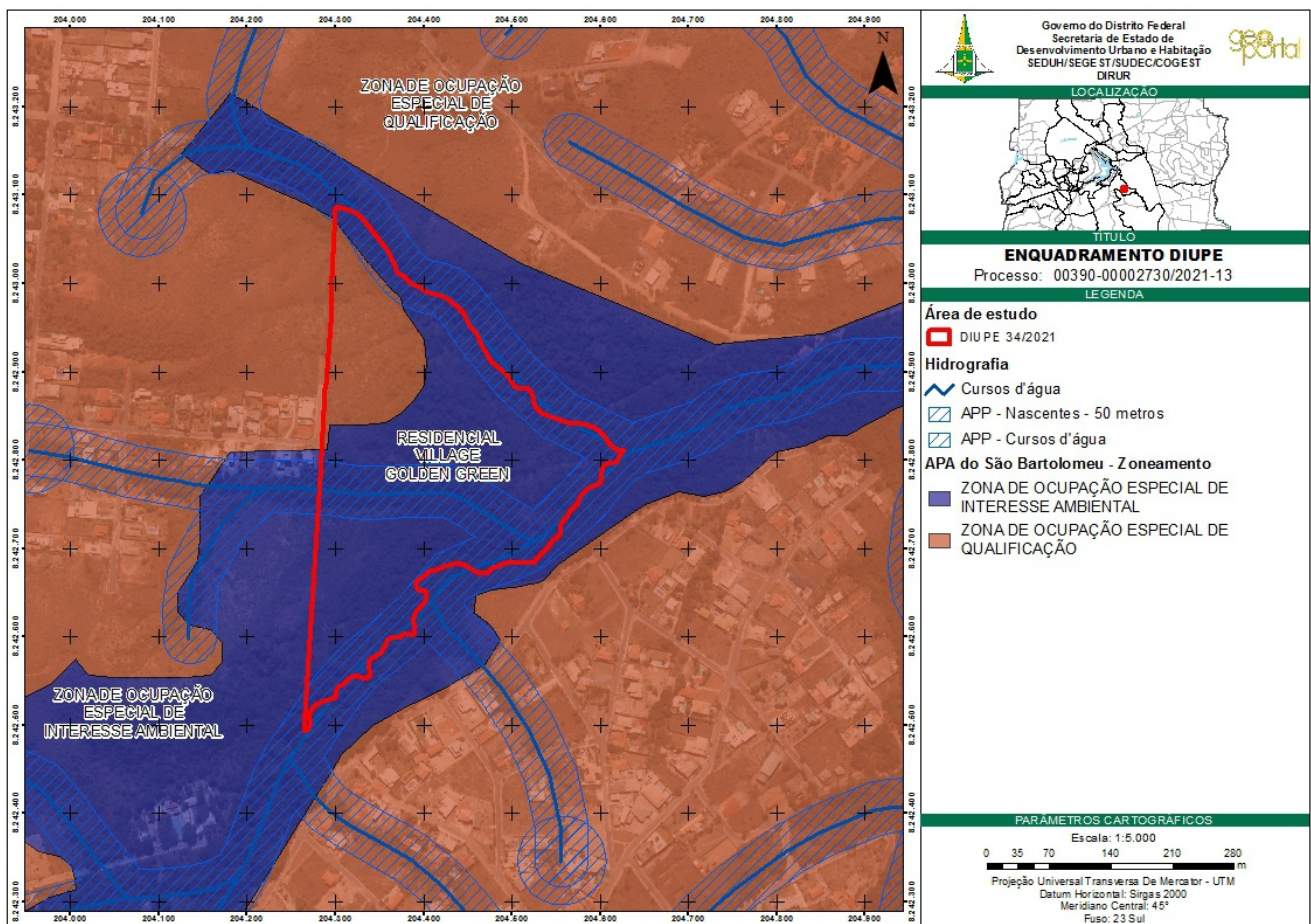
**2.8.2.** O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

**2.9.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo – Médio** recomenda-se: Considerando o contexto o qual a poligonal está inserida, sendo uma área com grande extensão de cobertura vegetal, a ocupação deve ser objeto de análise e autorização do Licenciamento Ambiental, o qual poderá identificar outras restrições quanto à ocupação do solo além das citadas nesse documento, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, assoreamento dos corpos hídricos e inundações, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

**2.10.** A gleba está totalmente inserida na APA São Bartolomeu (**Figura 8**), [Decreto Nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#), abrangendo duas categorias do Zoneamento, sendo eles: **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

**2.10.1. Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEI** 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](#)). Devem ser obedecidos as disposições do Art. 13 para novos parcelamentos;

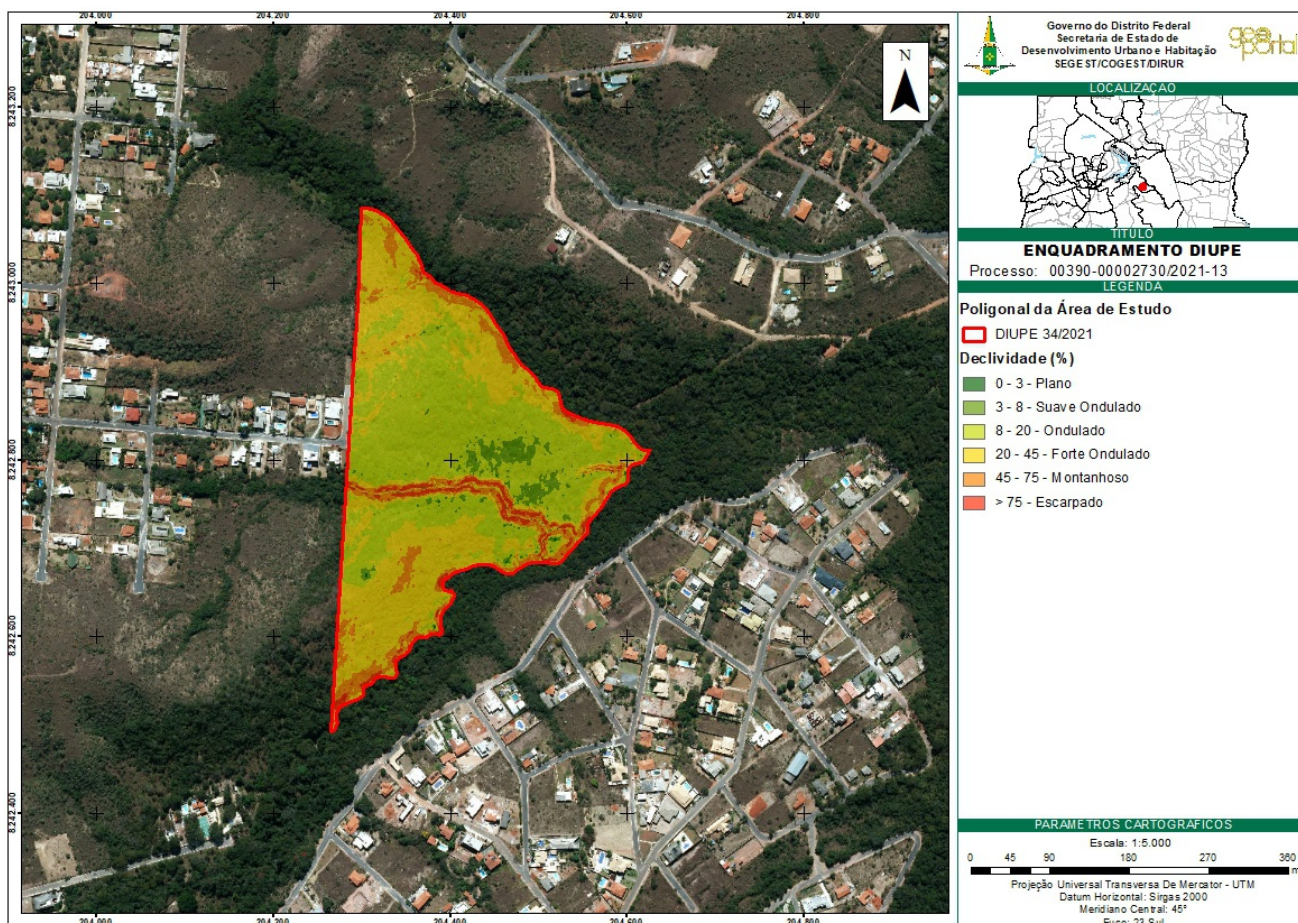
**2.10.1.1.** De acordo com o zoneamento da APA, a impermeabilização máxima do solo, em novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50% (50 por cento) da área total da gleba parcelada (Art. 13, V da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)); e que as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80% (80 por cento) de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental (Art. 13, VI da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#));

**2.10.2. 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](#)). Devem ser obedecidos as disposições do Art. 15 para novos parcelamentos;

**2.11.** Devido as condições atuais da Gleba em que foi constatada grande extensão de área vegetada e circundada por áreas de APP, recomenda-se que o projeto urbanístico tenha soluções orientadas pelo [Low Impact Development - LID](#) o qual tem por objetivo preservar as funções naturais e hidrológicas da área, além da conservação dos recursos naturais do local, visando, dentro do possível, manter as funções hidrológicas o mais próximo da condição pré-ocupação, evitando dessa forma problemas como erosão, assoreamento dos rios, inundações e alagamentos;

**2.12.** De acordo com o mapa de Declividade (**Figura 10**), a poligonal tem como características um terreno predominantemente ondulado e forte ondulado e apresenta de forma mais discreta áreas

planas a suave ondulado, montanhoso e escarpado. As áreas com declividades mais acentuadas têm grande potencial para deflagração de processos hidro-erosivos, principalmente quando ocorre o processo de retirada da cobertura vegetal e movimentação do solo, dessa forma, deve ser seguido as recomendações contidas no item 2.7.

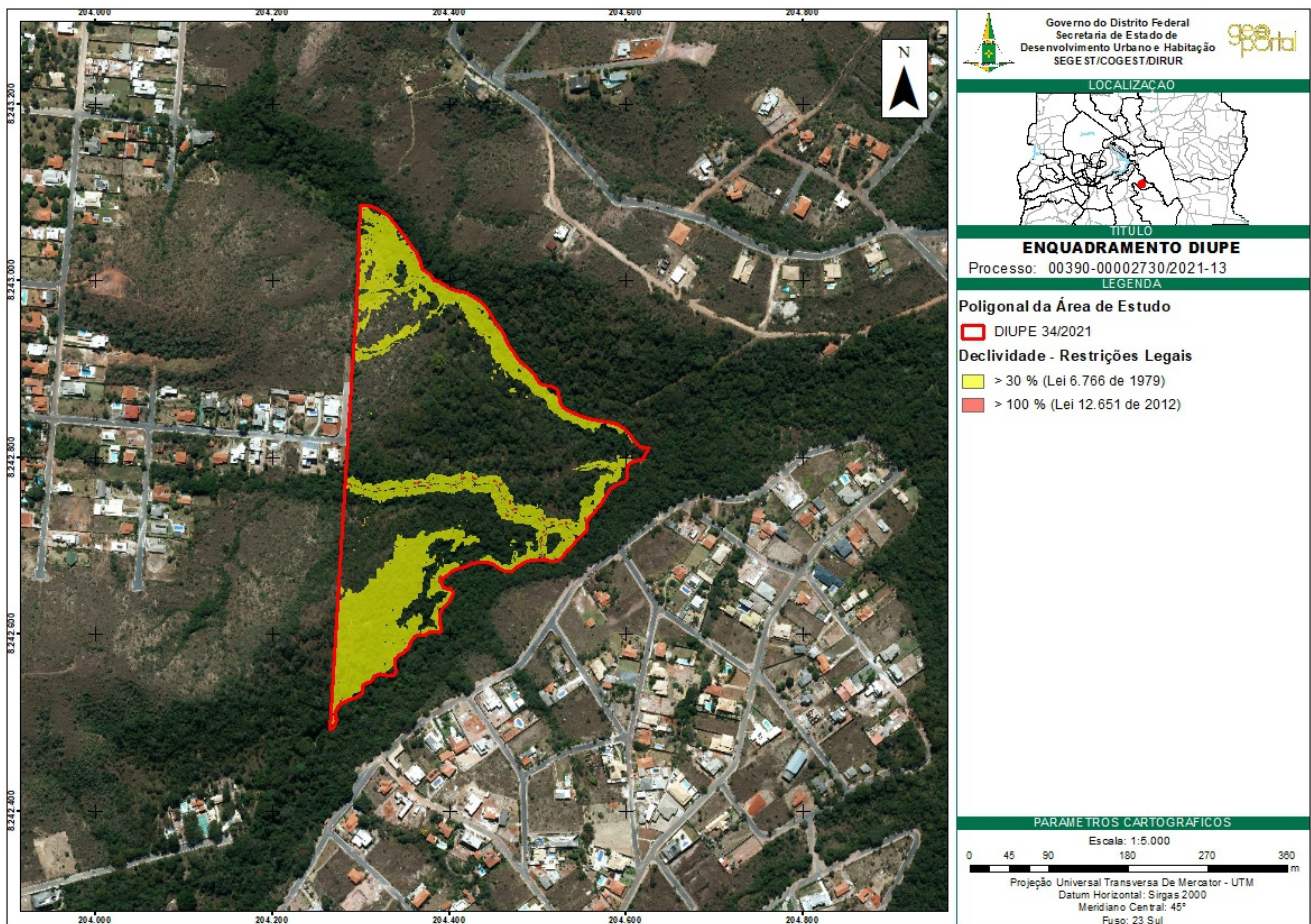


**Figura 10:** Mapa de declividade da poligonal da área de estudo

**Fonte:** Levantamento Topográfico PR SEI: 00390-00002730/2021-13

**2.12.1.** Deve ser observado no Relatório Ambiental a existência da faixa marginal de proteção, não-edificável, do canal natural de escoamento superficial, em atenção aos canais a norte e a sul da poligonal, conforme disposto no Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009;

**2.12.2.** De acordo com o **Figura 11**, a poligonal apresenta áreas com declividade igual ou maior que 30 % e com declividade igual ou maior que 100%, sendo enquadradas respectivamente, no Art. 3º da **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, que proíbe o parcelamento de áreas com declividades iguais ou maiores que 30% e no [Código Florestal Brasileiro, na Lei nº12.651 de 25 de maio de 2012](#) o qual enquadra as áreas com declividades maiores que 100% como Área de Proteção Permanente – APP;



**Figura 11:** Mapa com as restrições de declividade da poligonal da área de estudo

**Fonte:** Levantamento Topográfico PR SEI: 00390-00002730/2021-13

**2.13.** Considerando que a poligonal tem áreas com declividades acentuadas e está inserida em um tipo de solo denominado Cambissolo, comumente caracterizados pelas baixas espessuras, topo rochoso raso e enquadrado na classe de grupo de solos hidrológicos D o qual favorece a ocorrência de escoamento superficial já que possui baixo potencial para infiltração, recomenda-se:

**2.13.1.** Adotar técnicas que possam prevenir possíveis pontos de alagamentos que podem surgir em virtude da impermeabilização do solo;

**2.13.2.** Verificar a existência de condições geológicas da Gleba, em escala compatível com o parcelamento, que se enquadrem no Art. 3º da Lei Federal 6766 de 1979 acerca da não permissão de novos parcelamentos em locais cuja as condições geológicas não aconselham a edificação;

**2.13.3.** Edificações em áreas com declividades elevadas, nos casos permitidos pelo estudo geotécnico, deverão ter sua parte frontal apoiada sobre pilotis (ou equivalentes) para evitar cortes profundos nas encostas associadas a recursos que reduzam o impacto visual desta solução e adotar lotes com maior dimensão paralela às curvas de nível de forma a reduzir a necessidade de encaixe do lote ao terreno;

**2.14.** Recomenda-se a elaboração de estudo geológico-geotécnico elaborado por um técnico capacitado que identifique a existência de áreas de risco geológico, áreas susceptíveis a processos hidroerosivos e movimentos gravitacionais de massa, de forma a subsidiar a elaboração do plano de ocupação e minimizar os riscos a população frente ao processo de ocupação;

**2.14.1.** O relatório que deve abordar aspectos relacionados a estabilidade de taludes, condições de fundação e escavação, águas subterrâneas (nível, qualidade e direção dos fluxos de água), adequabilidade da implantação de sistema de esgotamento sanitário, drenagem, abastecimento e outros aspectos que forem necessários;

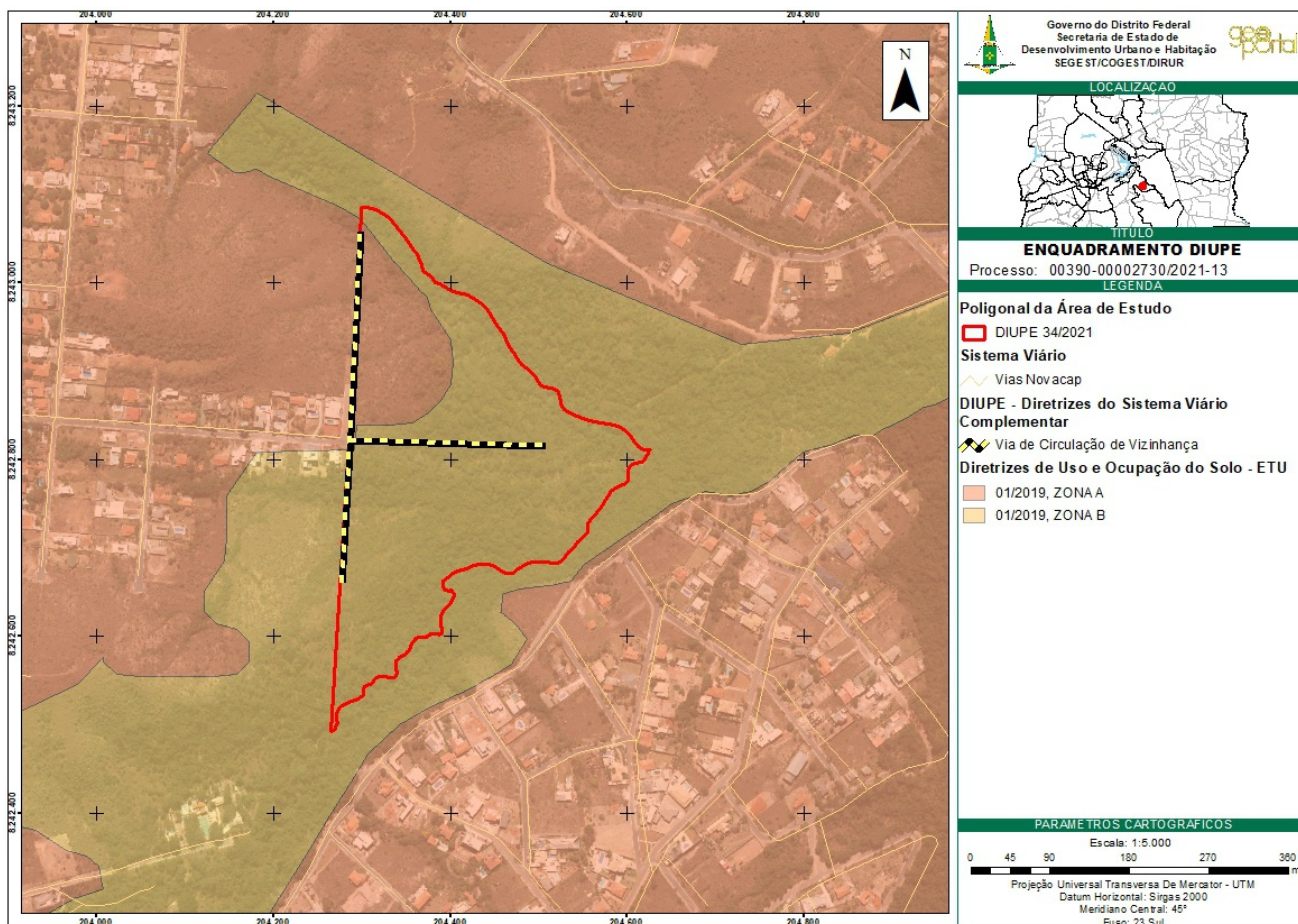
**2.15.** As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação

de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

**2.15.1.** 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 11**;



**Figura 12:** 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 pelas **Via de Circulação de vizinhança**;

**3.1.2. Via de Circulação de vizinhança** se caracteriza como sistema viário que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.

**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 n.º 38.047, de 09 de março de 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.** 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.
- 3.19.** Deverão ser previstos bolsões de estacionamento, públicos e privados, que devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial.
- 3.20.** 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;
- 3.21.** Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 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 90.437 está inserida no Setor Habitacional Estrada do Sol, de acordo com o ANEXO II - TABELA 2A, do PDOT 2009, na Zona de uso Controlado II, nas Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – **ZOEIA**, Zona de Ocupação Especial de Qualificação – **ZOEQ** da APA do São Bartolomeu e nas Zonas A e B da DIUR 01/2019

**4.1.1.** Apesar da gleba estar inserida no Setor Habitacional Estrada do Sol, essa não se encontra em área de regularização, dessa forma, se tratando de um novo parcelamento;

**4.1.2.** A **zona de Uso Controlado II**, de acordo com o PDOT DF na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 no Art. 70, é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. O Art. 71 ressalta que que o uso urbano deverá ser compatibilizado a fim de alcançar a conservação dos recursos naturais por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, devendo ser seguidas as diretrizes dispostas nesse artigo;

**4.1.3.** Para a ocupação das **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;

**4.1.4.** Considerando a sensibilidade ambiental da gleba, o art. 43 PDOT/2009 estabelece no § 2º que para novos parcelamentos urbanos as diretrizes urbanísticas serão emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, considerando-se as disposições constantes neste Plano Diretor e o estabelecido no art. 6º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podem ser estabelecidos condicionantes mais restritivos mediante estudos ambientais e urbanísticos;

**4.1.5.** A parcela da gleba inserida na **Zona A da DIUR 01/2019** deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa. As concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar as Zona de Centralidades indicadas nas diretrizes, além daquelas propostas por novos parcelamentos. Sendo admissível os seguintes usos: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSInd 1, INST e INST EP;**

**4.1.6.** A parcela da gleba inserida na **Zona B** da DIUR 01/2019 deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana. Sendo admissível os seguintes usos: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 1, INST e INST EP;**

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

**Tabela 1:** Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para zona A.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico*	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número Máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona A	RO 1 RO 2	1,0	1,5	-	10,0
	CSII 1	1,0	2,0	-	22,5
	CSIIR 1	1,0	1,5	6	22,5
	Inst	1,0	2,0	-	12,5
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
Zona B	RO 1 RO 2	1,0	1	-	10
	CSII 1	1,0	2,0	8	22,5
	CSIIR 1	1,0	1,5	8	22,5

Inst	1,0	2,0	-	12,5
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

(\*) Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

(\*\*\*) Para a zona A e B: Lotes com área até 150m<sup>2</sup> não terão taxa de permeabilidade mínima.  
Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

#### Diretrizes Específicas para a Zona A:

- **Destinar prioritariamente ao uso residencial.**
- Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu.
- **Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.**
- Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

#### Diretrizes Específicas para a Zona B:

- Destinar prioritariamente ao uso residencial.
- Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais;
- Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverá ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014).
- Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu.
- Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível.
- Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%.
- Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
- Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa.
- Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.



**4.3.** A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;

**4.4.** Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;

**4.5.** 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**);

**4.5.1.** 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.** 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;

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

**4.8.** 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 [7] ([Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH](#)) e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

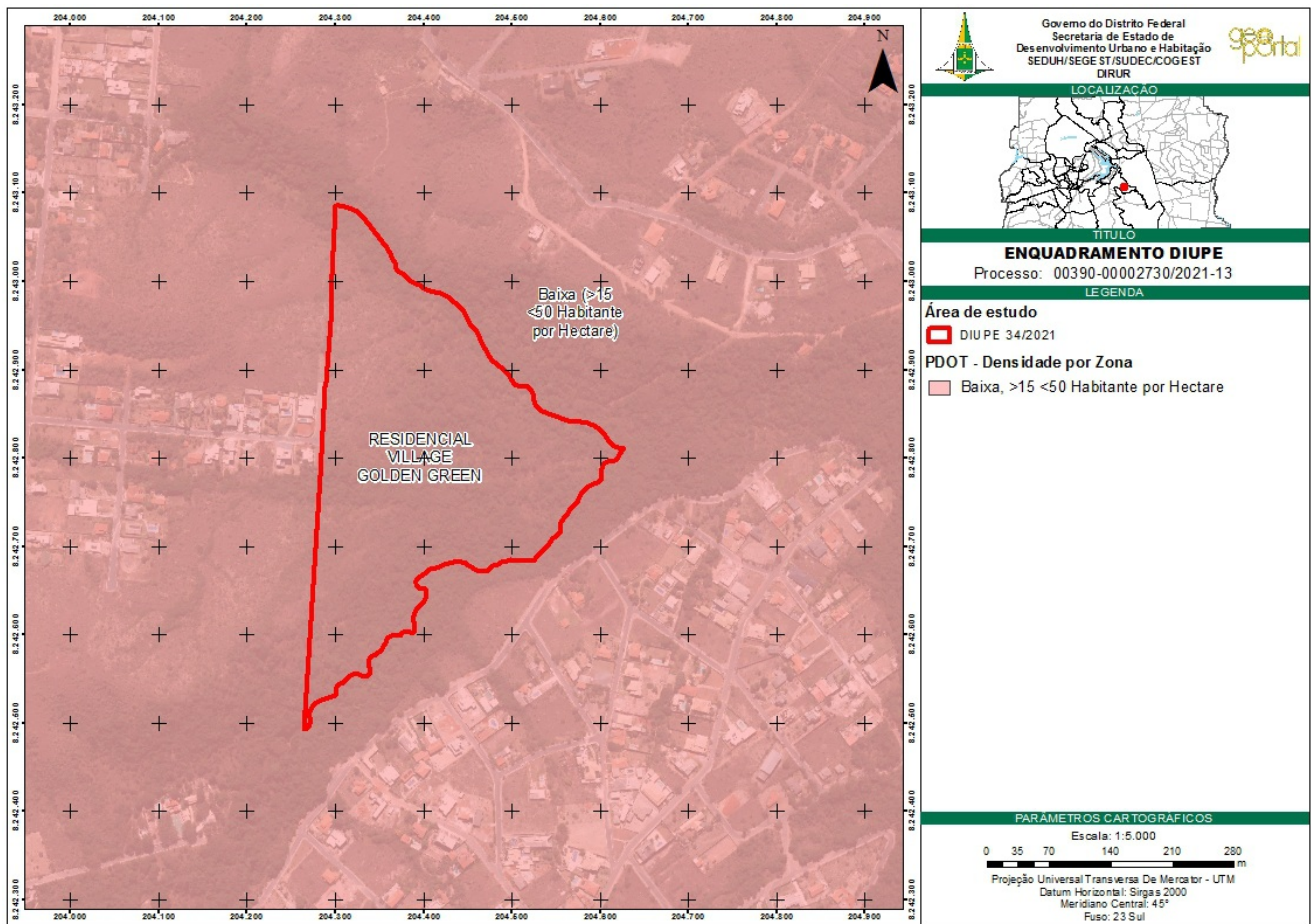
**4.8.1.** Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

**4.9.** Para lotes destinados a Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos, deverão ser observadas as disposições contidas no [Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006](#), principalmente acerca da infraestrutura básica, equipamentos urbanos, coeficiente máximo de ocupação, coeficiente de permeabilidade mínimo, os tipos e altura máxima dos cercamentos permitidos e transparência visual/permeabilidade visual mínima;

**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** do PDOT (**Figura 11**)



**Figura 13:** 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 3:** Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Área Total	Densidade admitida	População mínima	População máxima
9,65 ha*	15 a 50 hab/ha	144	482

\*A área da poligonal foi obtida através do processo SEI 00390-00002730/2021-13 o qual consta o Levantamento Topográfico.

**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.

## 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 4**;

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<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% de áreas públicas.

**6.3.** Não será exigido EPCs para o parcelamento da gleba objeto desta DIUPE devido a sua localização no Setor Habitacional e a dificuldade de acesso aos futuros lotes. Portanto, os 15% deverão ser destinados à ELUP.

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

**6.5.** 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;

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

**6.8.** 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;

**6.9.** 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 01/2019;

**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.

**7.9.** 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;



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 04/07/2022, às 11:27, 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 04/07/2022, às 14:23, 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 14:33, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 05/07/2022, às 09:02, 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=90143936)  
verificador= **90143936** código CRC= **EB59A490**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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