



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 44/2022 -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 22 de setembro
de 2022

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 44/2022

Processo SEI: 00390-00009398/2022-07
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 05/2016 – Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
Elaboração: Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGESP/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Esquilo Empreendimentos Eireli - ME.
Endereço: Gleba de Matrícula n.º 111.515, localizada no Largo do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina, RA-PLAN.
Área: 2,022 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](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar Nº 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

1.2. A DIUPE, de acordo com a [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão

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

1.3. Esta DIUPE detalha a DIUR 05/2016, 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 05/2016, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** 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 de propriedade de Antonio Pereira dos Santos (Esquilo Empreendimentos Eireli – ME), em gleba de Matrícula nº 111.515 (8º CRI), com área de 2,022 ha, localizada no Largo do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D’Armas, na Região Administrativa de Planaltina - RA PLAN, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00007164/2022-17;

1.5.1. De acordo com o Despacho - SEDUH/SELIC/UAI (90776087) que consta no Processo SEI 00390-00007016/2021-11, o supracitado processo possui pendência na documentação apresentada: “Dessa feita, ainda que se permita, nesta oportunidade, o prosseguimento das análises técnicas pertinentes, de modo a possibilitar eventual aprovação do parcelamento, seria, ressalvado melhor entendimento, imprescindível que a interessada apresentasse ao feito a documentação adequada, qual seja, a matrícula do imóvel devidamente saneada, constando o registro da transferência de propriedade à empresa Esquilo Empreendimentos, até momento anterior à eventual aprovação técnica do projeto e submissão do processo ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan.”;

1.5.2. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00007164/2022-17, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.6. O polígono das Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana em **até 20% (vinte por cento)** em relação ao polígono original, de acordo com §2º do Art.125 do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#));

1.7. A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Mestre D’Armas I (15.S-1), em que se localiza a gleba objeto desta DIUPE, configura-se como **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#) de acordo com o art. 126 do

PDOT;

1.8. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas, aprovada pela [Portaria nº109, de 26 de outubro de 2016](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

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. 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](#));

1.11. 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;

1.12. 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](#);

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

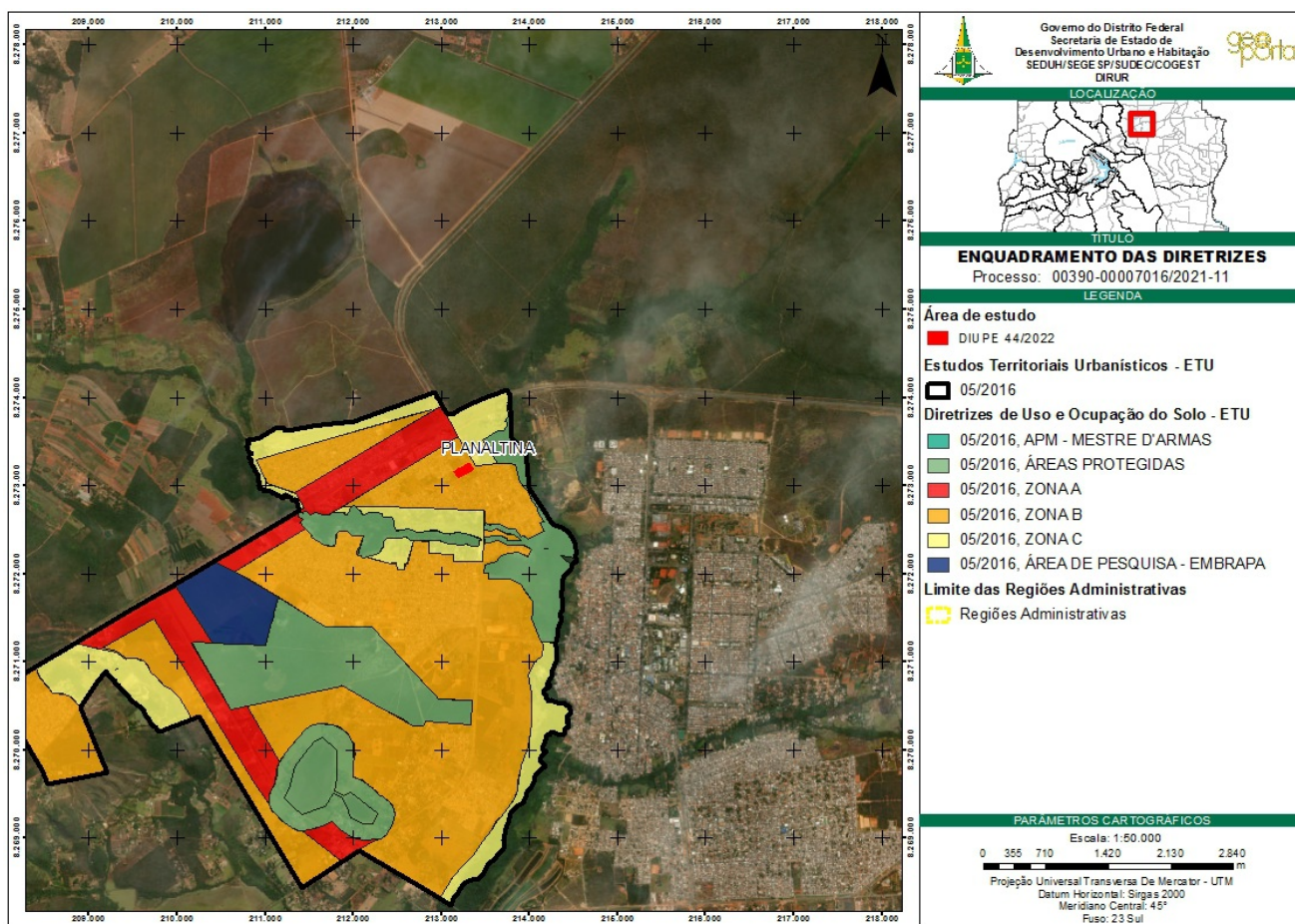


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC I**(Figura 2) da Macrozona Urbana do PDOT, devendo ser observados os art. 59, 60, 70 e 71, da [Lei Complementar Nº 803, de 25](#)

[de abril de 2009](#), que tratam, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas de cada zona citada;

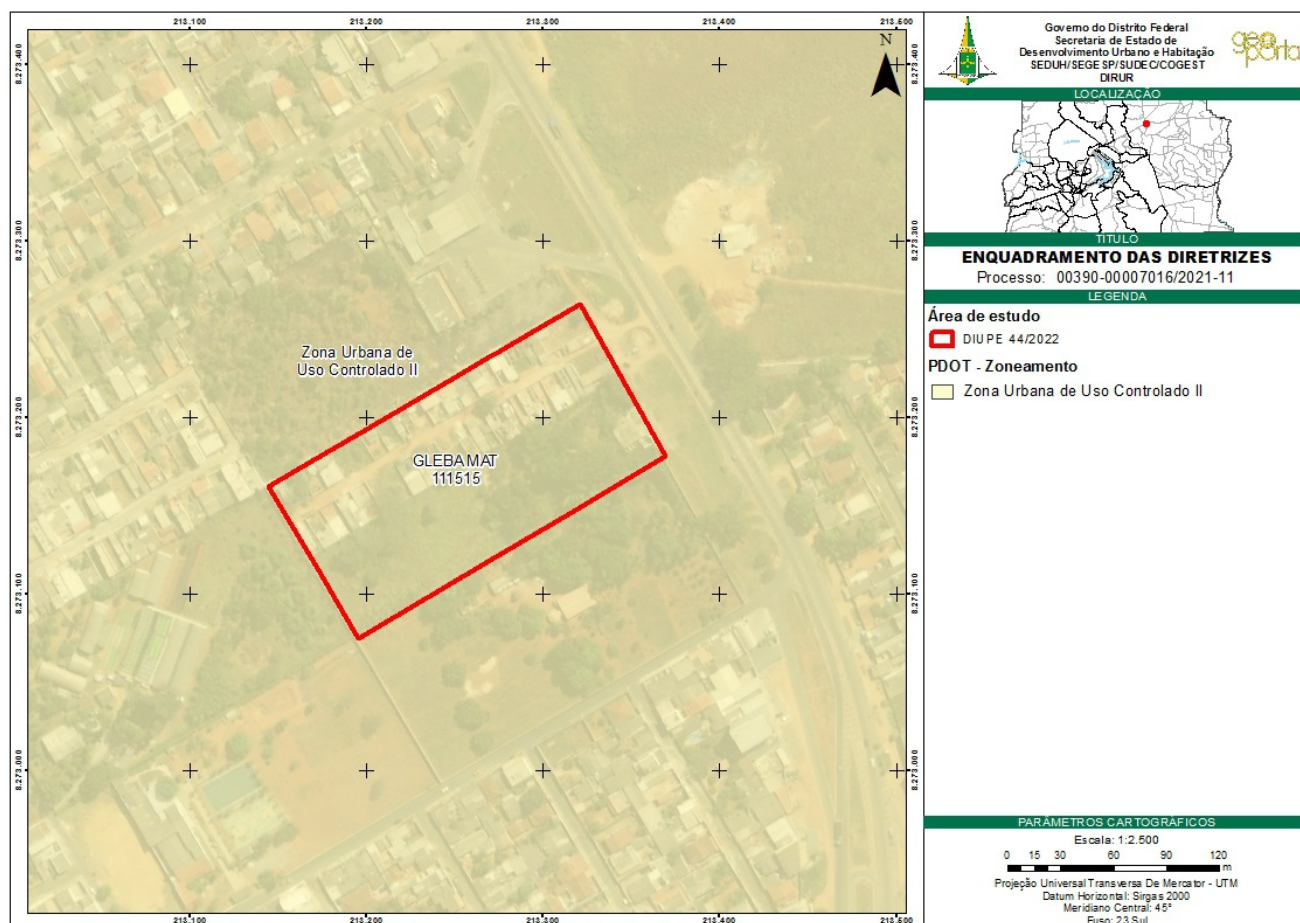


Figura 2: Localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT

2.2. A gleba está inserida nas **Estratégias de Regularização Fundiária Urbana (Figura 3)**, conforme os art. 117 e 125 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

2.2.1. A fixação dos índices urbanísticos para as **Áreas de Regularização** deverá considerar o disposto no art. 131 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) e os parâmetros definidos no “ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO” da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#).

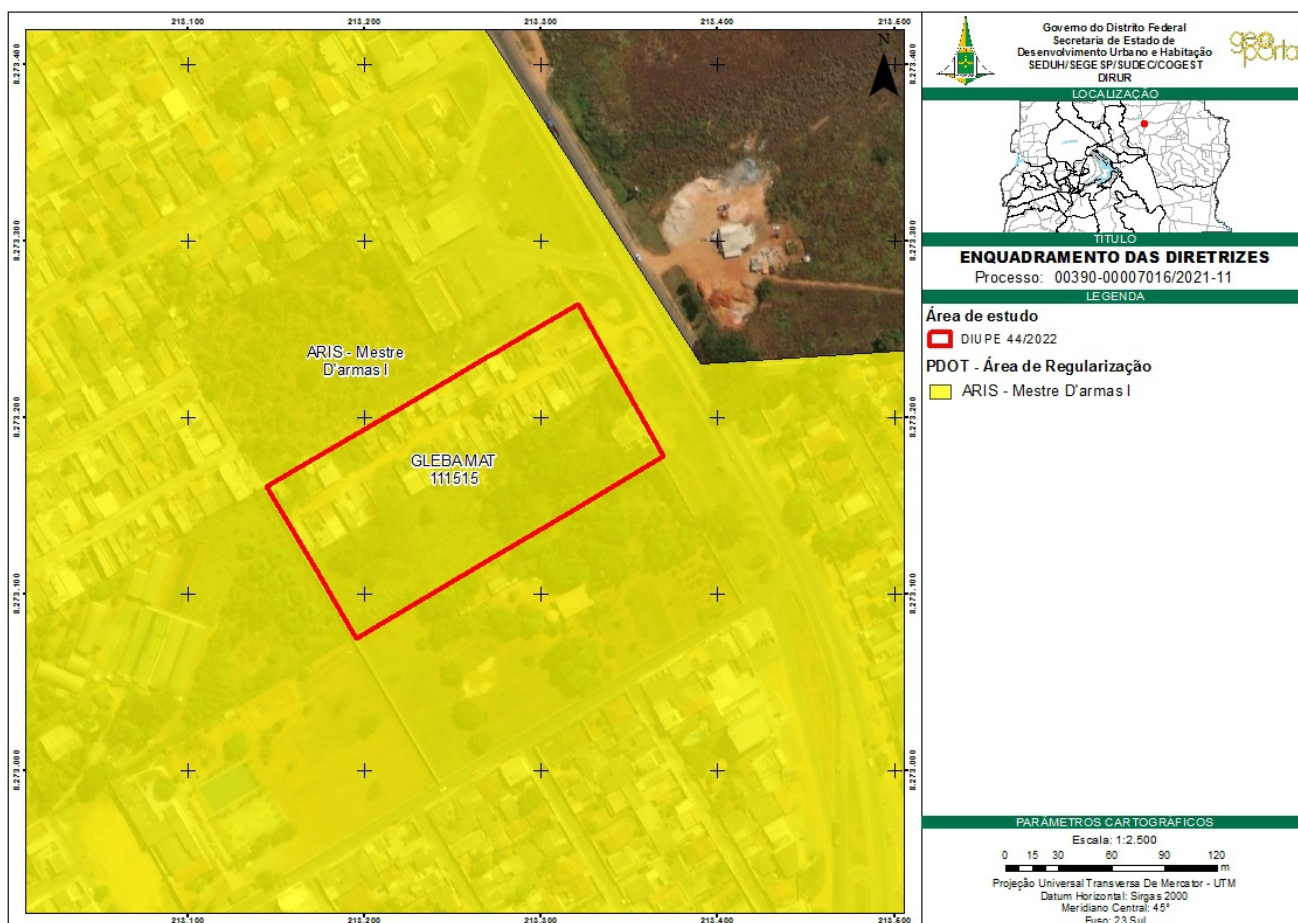


Figura 3: Detalhe da localização da gleba em relação à Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT

3. Aspectos Ambientais

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

3.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona Urbana - ZU da APA do Planalto Central**, onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**, aprovado pela [Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#);

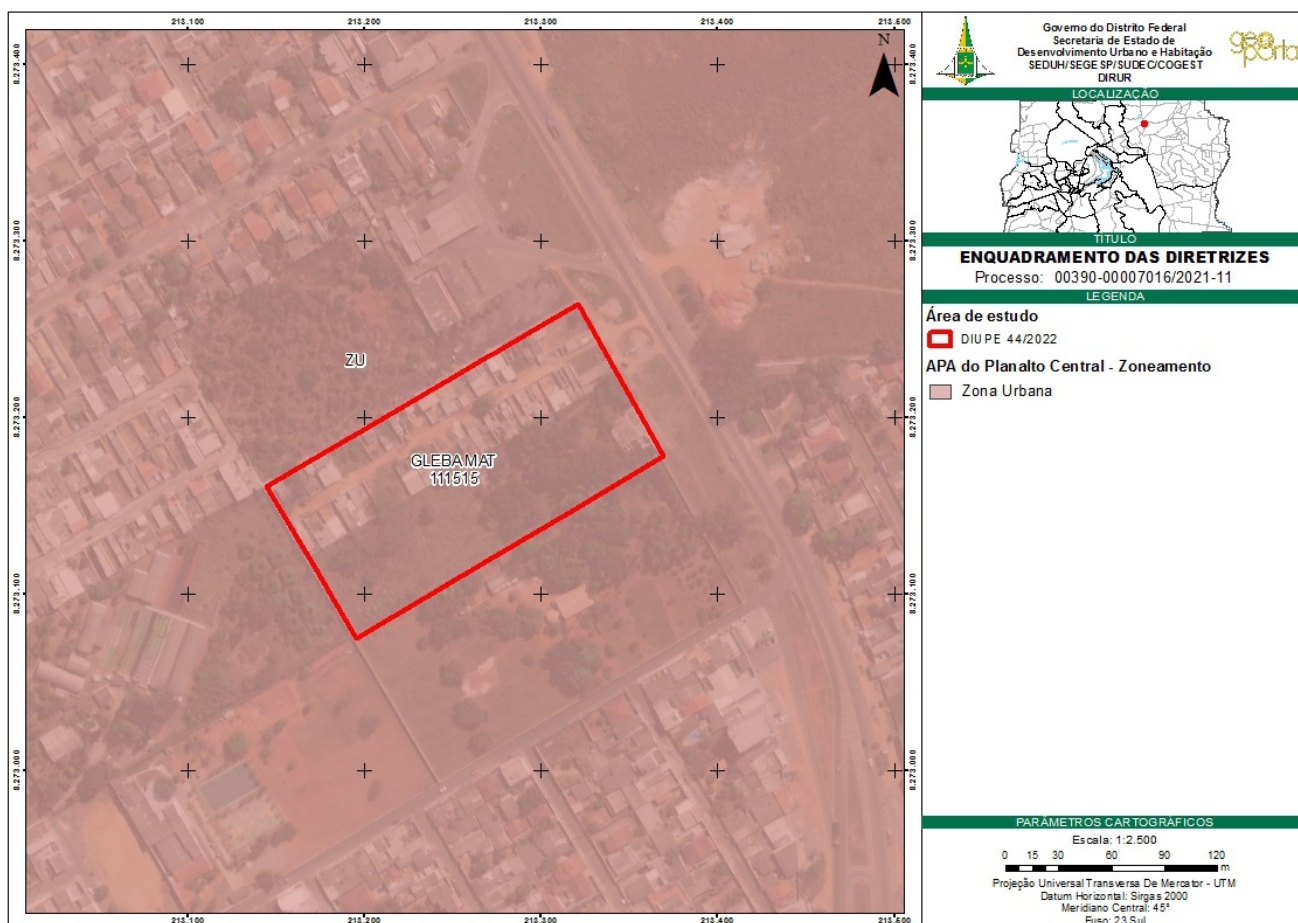


Figura 4: Detalhe da gleba em relação às zonas da APA do Planalto Central

3.2. 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 6 – SZDPE 6** (Figura 5) onde a área está inserida, conforme os art. 23 e 29 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

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

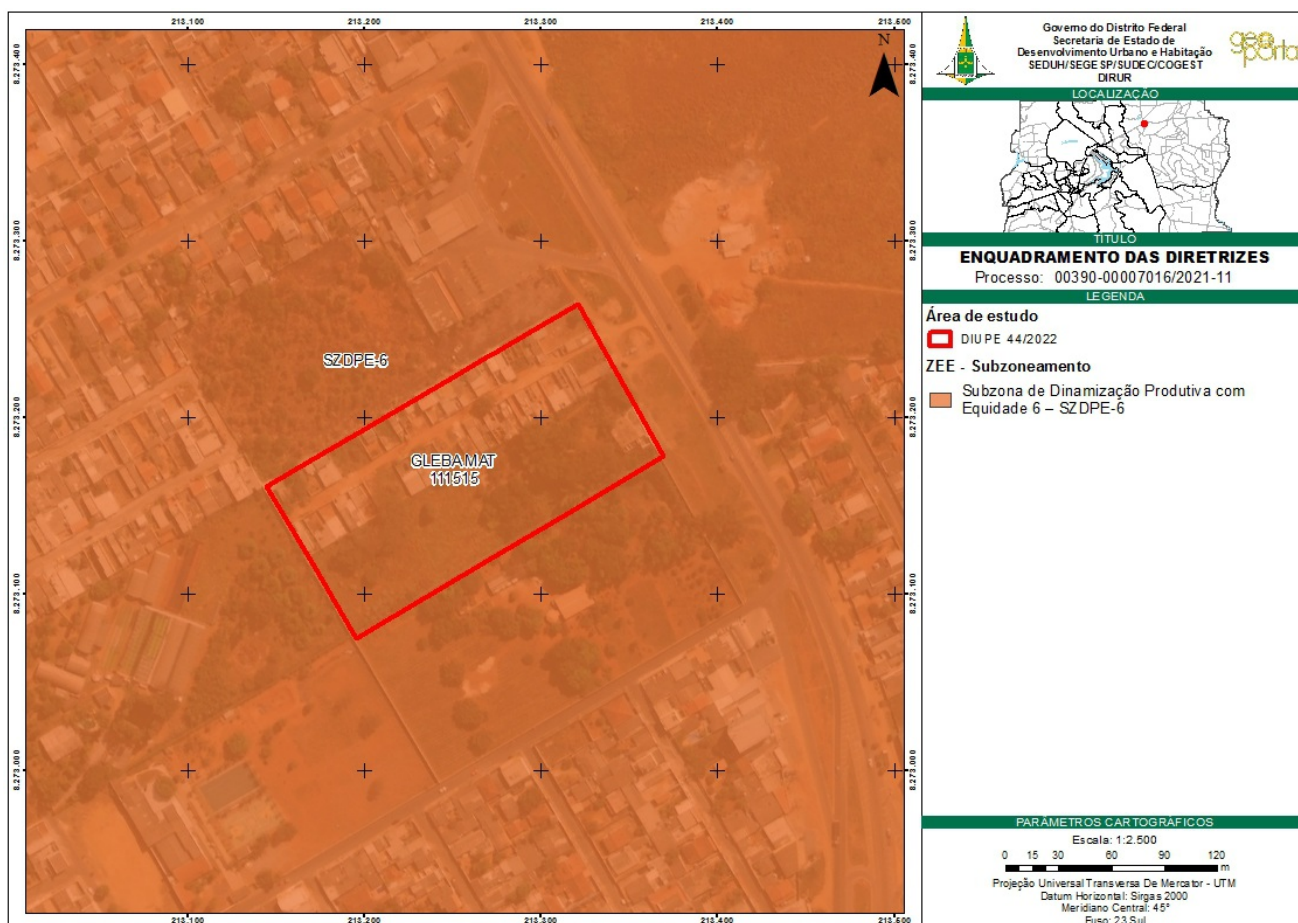


Figura 5: Localização da área objeto desta DIUPE em relação à Subzona da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE do ZEE-DF

3.4. A área gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto (Figura 6)** **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Médio (Figura 7)**; **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 8)**; **D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 9)**; **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 10)**;

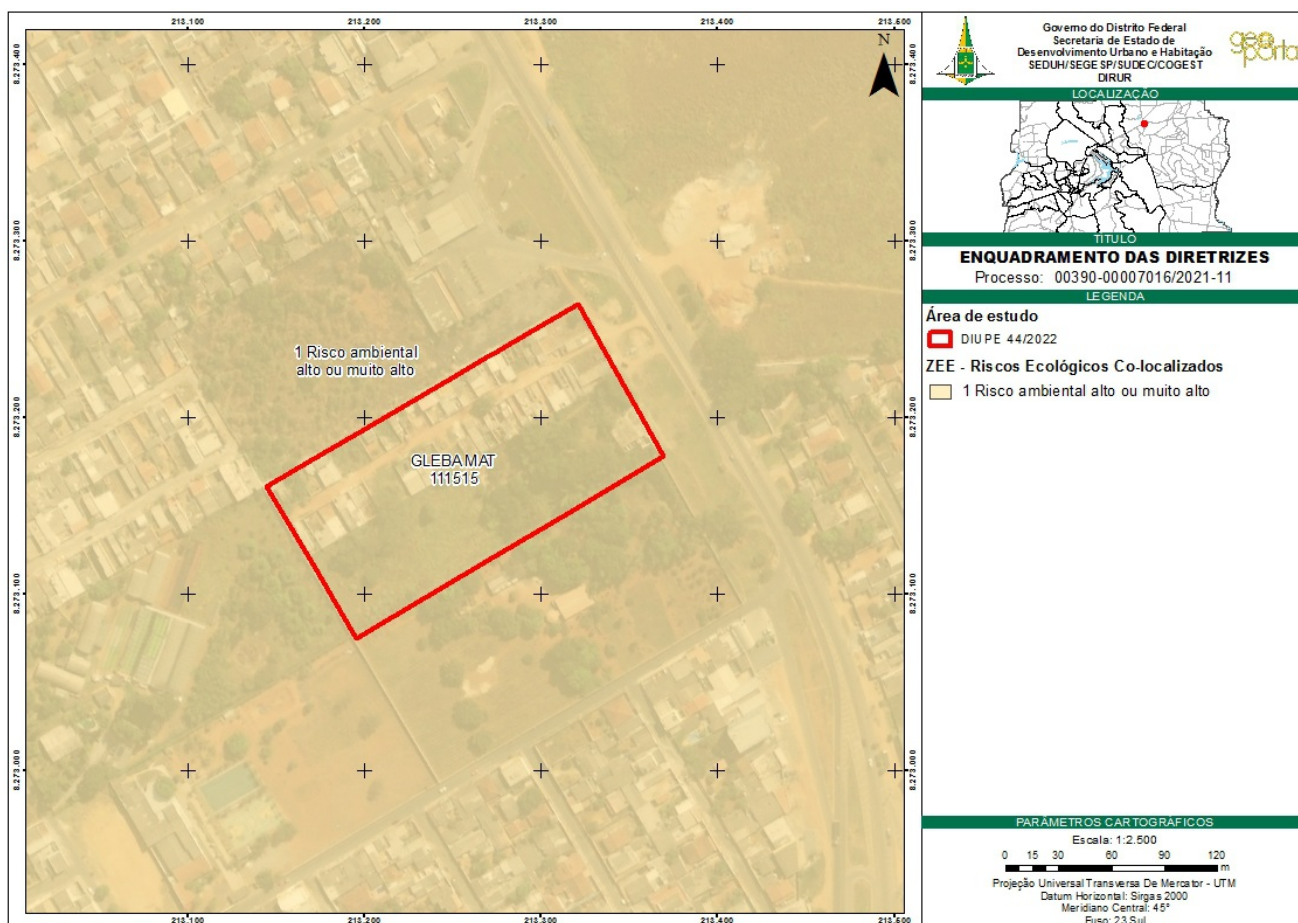


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

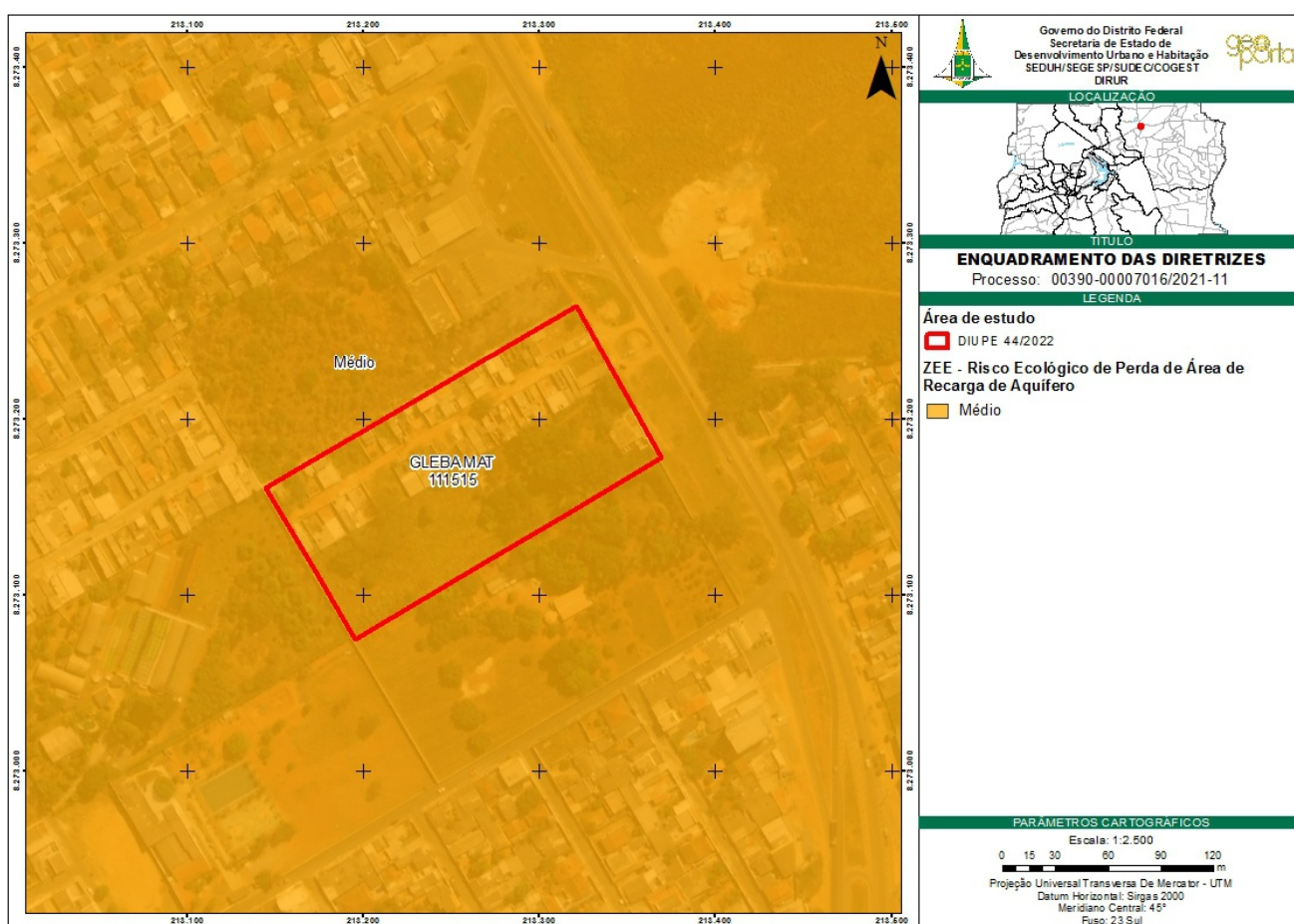


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

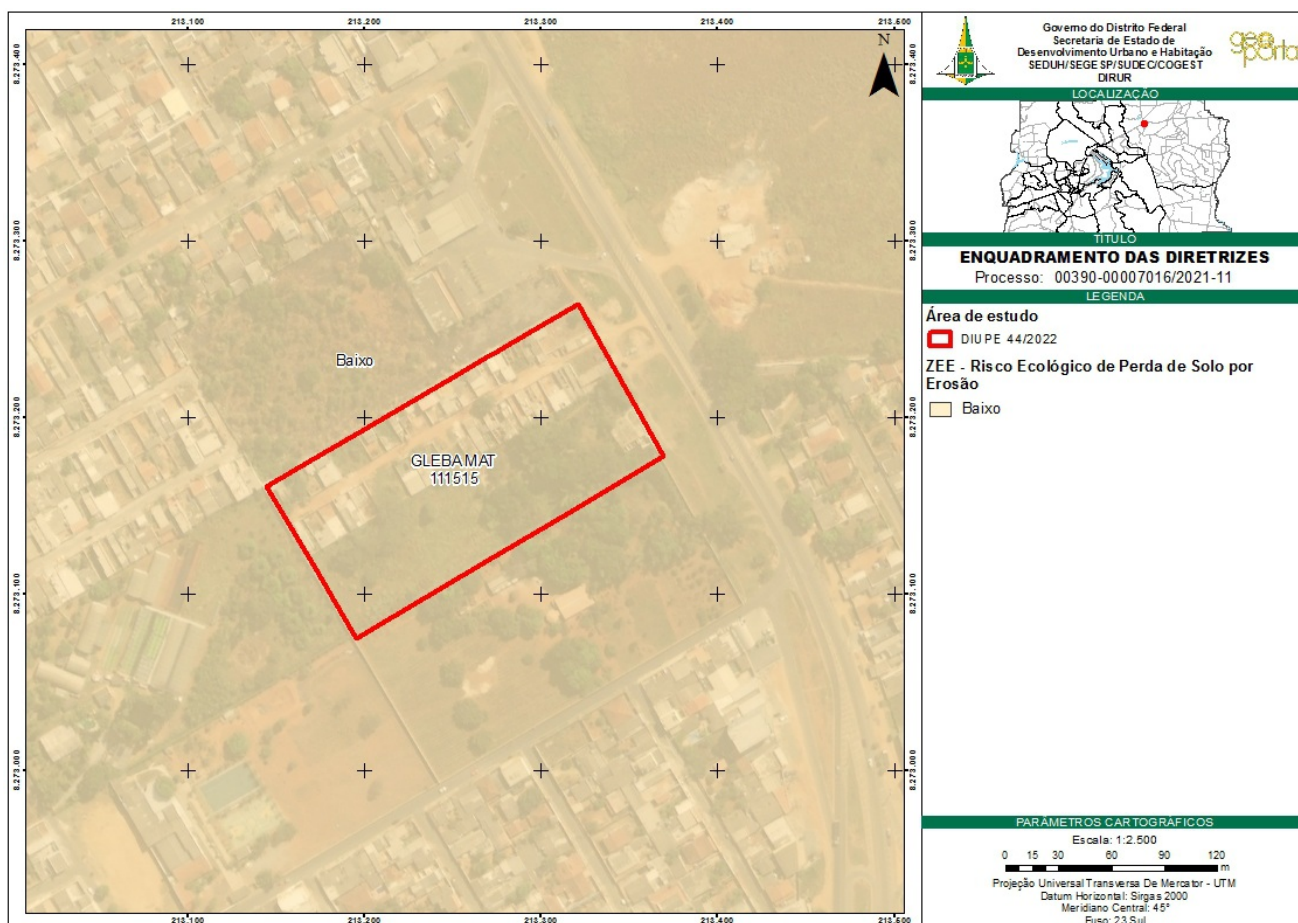


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

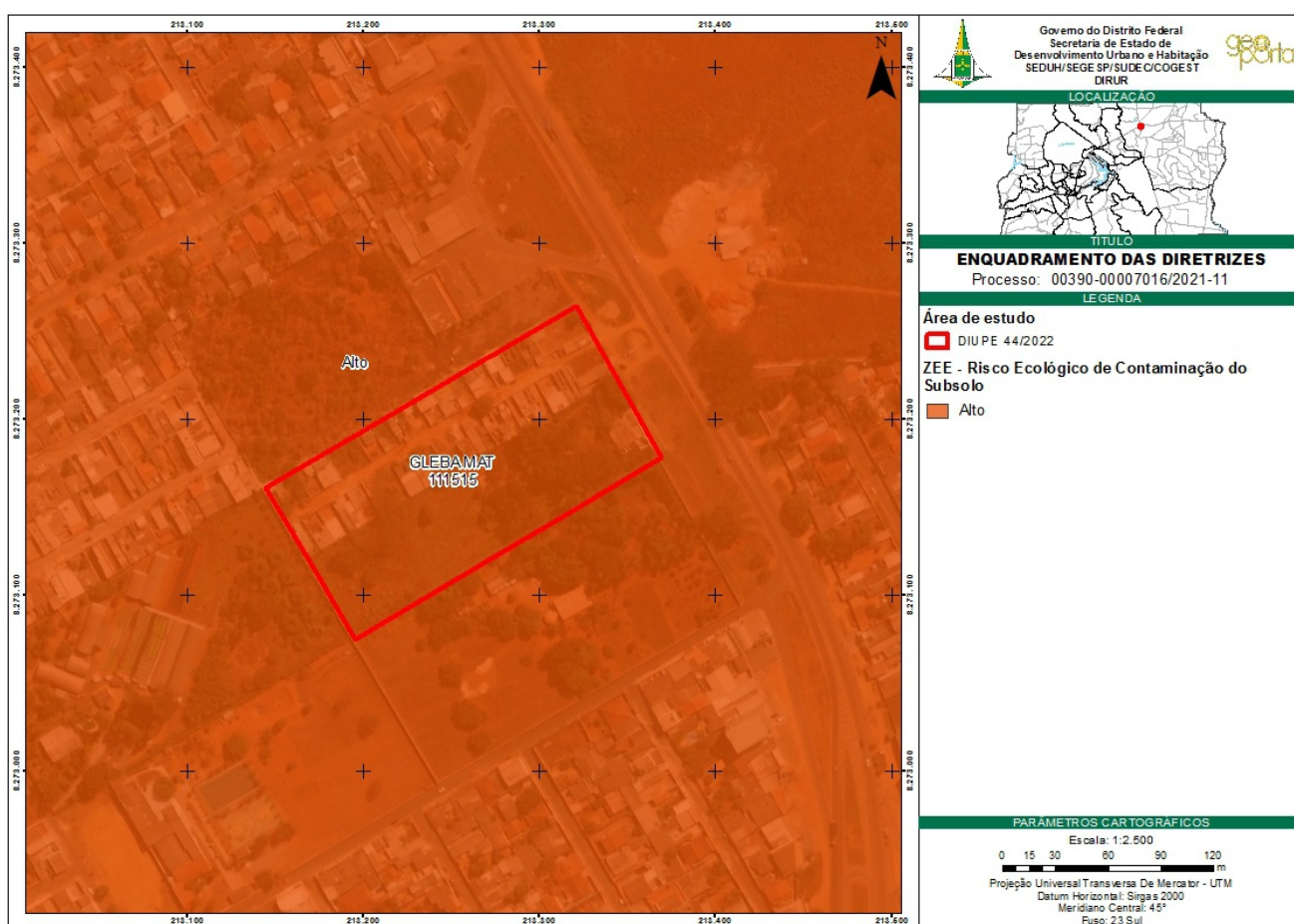


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

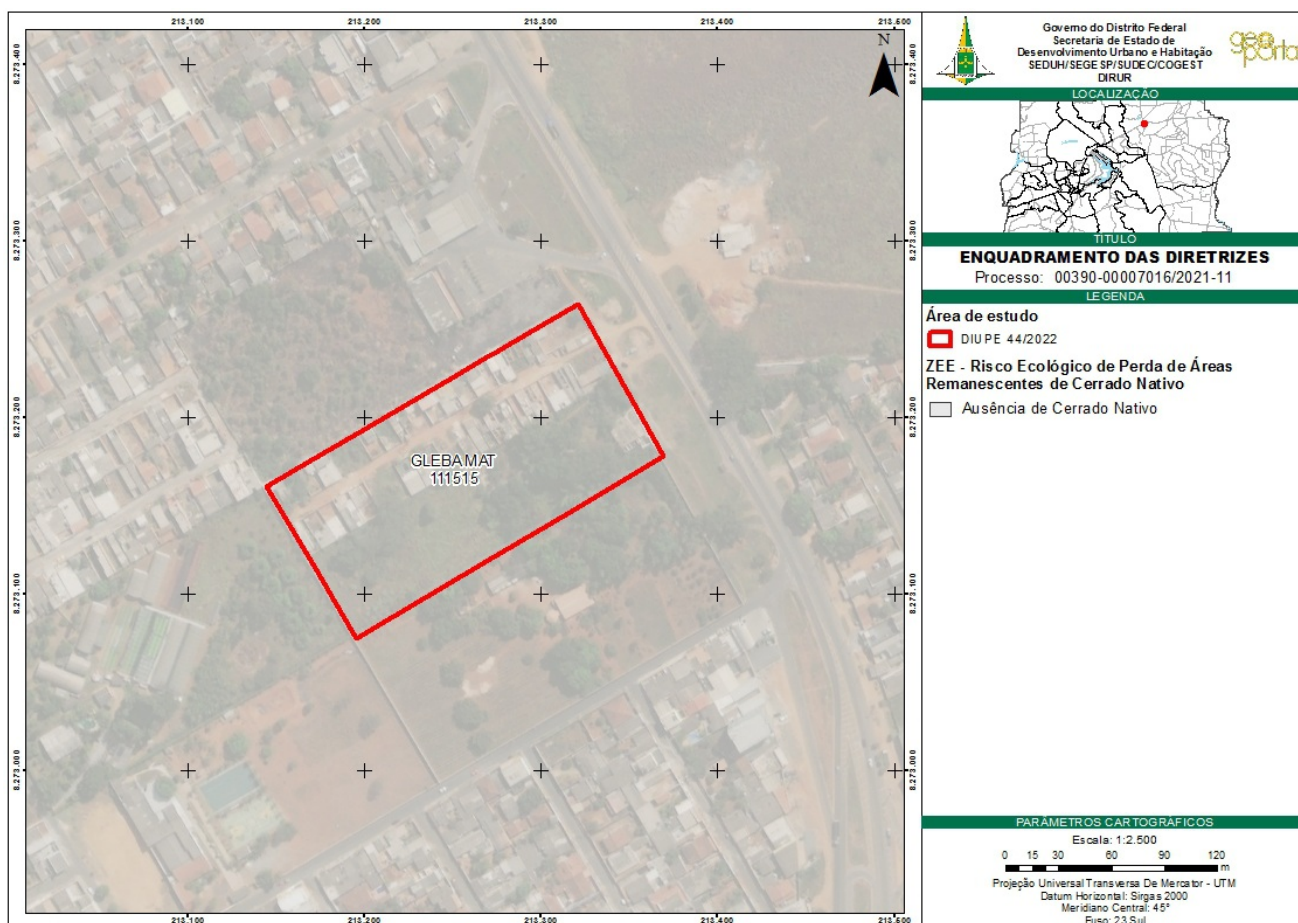


Figura 10: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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

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

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

3.4.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

3.4.2.3. 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;

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

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

3.4.3.2. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

3.4.3.3. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

3.4.3.4. 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;

3.4.3.5. A previsão e/ou manutenção de lotes de maiores dimensões e que preservem maiores taxas de permeabilidade do solo;

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

3.4.4.1. Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.4.4.2. Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos;

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

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

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

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

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

3.4.5.5. A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba (**Tabela 117 – Áreas de risco por Alagamentos e Deslizamentos ou Desabamentos – Defesa Civil e Mapa de Zoneamento de Risco de Alagamento, Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, pág. 250 e 257**);

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

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

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A indicação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 05/2016 está representada na **Figura 11**;

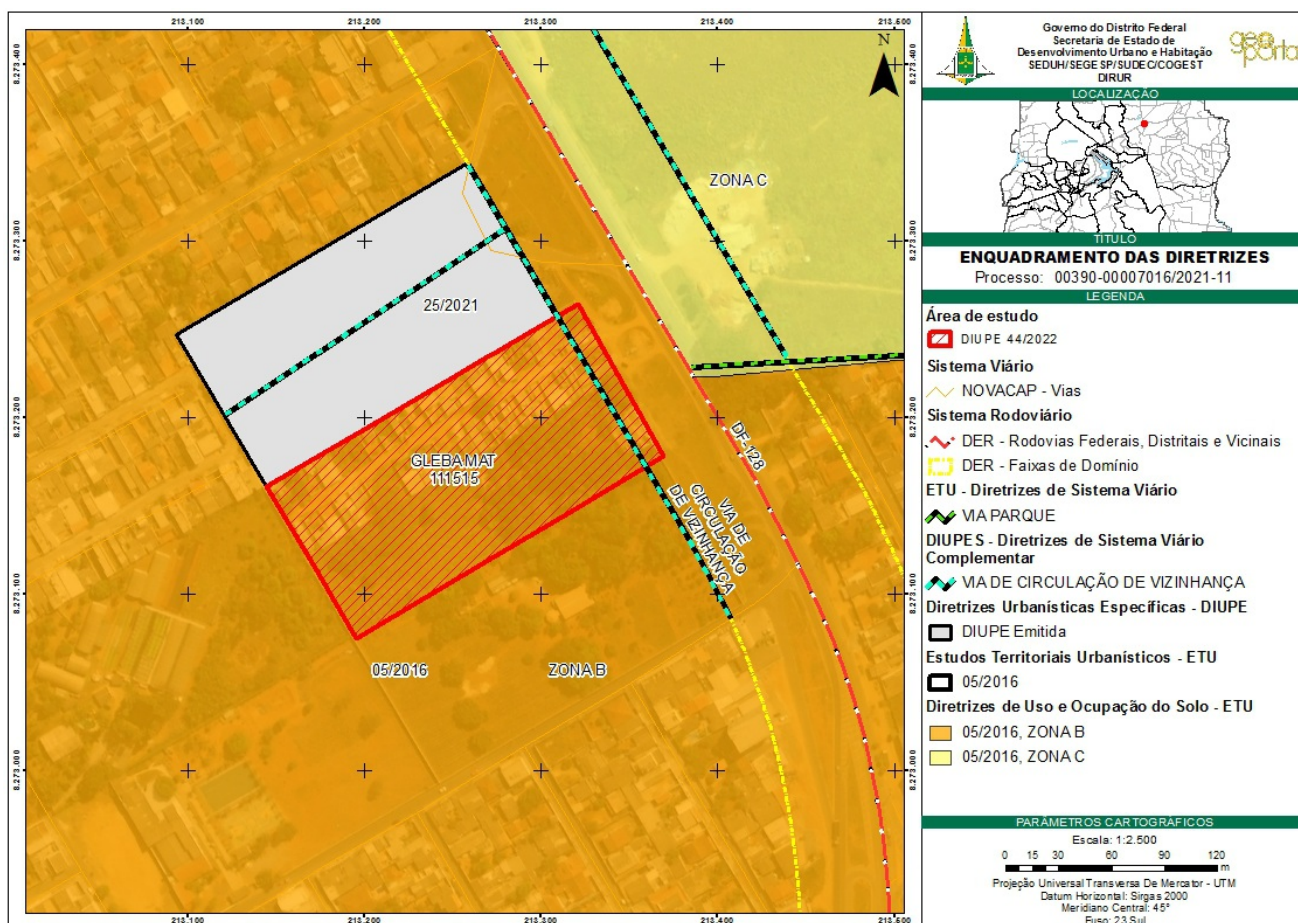


Figura 11: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 11**, a área objeto desta DIUPE é acessada pela **Via de Circulação** (referente à rodovia **DF-128**) da DIUR 05/2016, e pela **Via de Circulação de Vizinhança** proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPES adjacentes;

4.1.1.1. A **Rodovia DF-128** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

4.1.1.2. 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);

4.1.1.3. As **Vias de Circulação de Vizinhança** visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

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

4.3. O traçado viário proposto nas áreas objetos desta DIUPE deve garantir a continuidade dos sistemas viário, ciclovário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.3.1. 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 Circulação**, observada a situação fática;

4.3.2. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-128** e/ou **Via de Circulação**, observada a situação fática;

4.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

- 4.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 4.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico e de regularização deverá prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 4.7.** O projeto de regularização deverá prever o espaço necessário para implantação de caixas das vias com todos os seus componentes, sendo observada a situação fática;
- 4.8.** Os projetos de sistema viário e de circulação devem considerar os parcelamentos 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. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;
- 4.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;
- 4.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);
- 4.11.** O sistema viário deve considerar o disposto na seção na **Norma Técnica 11/2017 – CBMDF**, que define a largura mínima de 6 m (seis metros) para as vias de acesso, em toda sua extensão, de forma a possibilitar o acesso de viaturas de socorro;
- 4.12.** A caixa das vias limítrofes às áreas objetos desta DIUPE deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;
- 4.13.** O projeto do sistema viário previsto para as áreas objetos desta DIUPE deverá observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.9**, **4.10** e **4.11**;
- 4.14.** O projeto urbanístico deve priorizar a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana, observada a situação fática das áreas;
- 4.15.** O projeto urbanístico e de regularização deverão 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, observada a situação fática;
- 4.16.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para as áreas, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- 4.17.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);
- 4.17.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 4.18.** Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;
- 4.18.1.** As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;
- 4.19.** As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;

4.20. 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;

4.21. Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

4.22. As vias existentes, inseridas na área objeto desta DIUPE devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

4.23. 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;

4.24. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo [Decreto nº 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o Zoneamento Ecológico-Econômico do DF, conforme o Art. 14 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

5.2. A área objeto desta DIUPE, integrante da **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Mestre D’Armas I** e inserida no **Setor Habitacional de Regularização Mestre D’Armas**, deve respeitar o zoneamento presente na **DIUR 05/2016**;

5.2.1. A gleba está inserida na **Zona B** da **DIUR 05/2016**, correspondem às áreas que devem ser destinadas a usos diversificados, sendo admitidos os 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;

5.2.2. Na **Zona B** da **DIUR 05/2016** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIInd 1, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, Inst e Inst EP**;

5.2.3. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARIS Mestre D’Armas I, de acordo com o “ANEXO VI: ANEXO VI – 01 – ÁREAS INSERIDAS EM SETORES HABITACIONAIS” da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), estão demonstrados na **Tabela 1**;

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

Área de Regularização	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
		R≤200 m²	R>200 m²			
ARIS Mestre D’Armas I (15.S-1)	RO 1 RO 2	1,0	0,8	-	10,00	10%
	CSIIR 1 NO	2,0		-	23,00	10%
	CSII 1 CSII 3	1,0		-	23,00	10%
	CSIInd 1	1,0		-	23,00	10%
	CSIIR 1 CSIIR 3	2,0		-	23,00	10%
	Inst	1,0		-	23,00	10%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

1. Os lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
2. Área Máxima admitida aos lotes residenciais (**UOS RO 1 e RO 2**): 500 m² (quinhentos metros quadrados);
3. Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data da publicação da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que possuam área inferior ao lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que localizados na área da ARIS e observada a situação fática;
4. Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
5. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
6. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
7. 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;
8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores, 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](#));
9. Os valores definidos para Taxa de Permeabilidade (% Mínima) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores apenas para as **UOS RO 1 e RO 2**, desde que comprovada a situação fática;
10. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
11. Os novos parcelamentos do solo (glebas não ocupadas) inseridos na ARIS Mestre D'Armas I devem observar o zoneamento proposto na DIUR 05/2016 quanto aos usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima admitidos para cada Zona, dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo da **DIUR 05/2016**.

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

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

5.4. O projeto urbanístico e de regularização devem considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

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

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

5.7. 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 m² (sessenta mil metros quadrados) de área, observada a situação fática;

5.8. O projeto de urbanismo e de regularização devem 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](#)), observada a situação fática;

5.8.1. 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.;

5.8.2. 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](#)), observada a situação fática;

5.9. As obrigações constantes no item **5.8** não se aplicam à **UOS CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltados para o logradouro público;

5.9.1. Para os limites dos lotes de **UOS CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

5.9.2. Os lotes de **UOS CSII 3** devem prever via de serviços, acesso de serviços, acesso a bolsão de estacionamento e acesso às áreas de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

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

6. Diretrizes de Densidade populacional

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

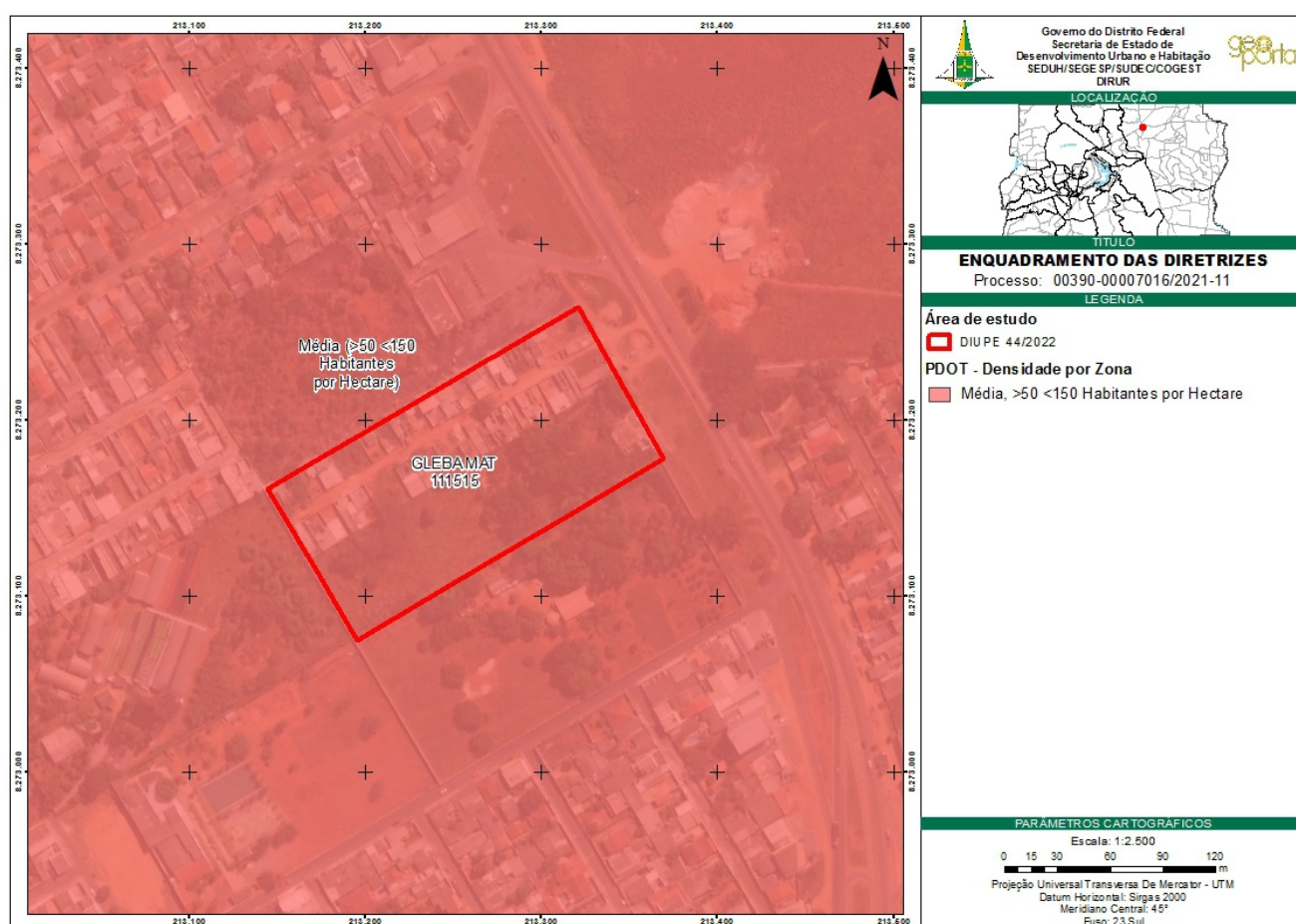


Figura 12: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

6.2. As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na **Tabela 2**:

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

Zona da DIUR 05/2016	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	2,022	50 a 150	101	303
Total:			101	303

6.3. 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**.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. De acordo com o art. 43 e com o “ANEXO II – Tabela 2A – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO” da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 10% (dez por cento) da área correspondente às áreas integrantes de ARIS devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

7.2. 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)	0%
Total mínimo exigido:	10%

7.2.1. Os valores de Percentual Mínimo (%) para ELUP, EPC e EPU, definidos na **Tabela 3**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 10% (dez por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.2.2. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 10% (dez por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

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

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

7.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

7.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30%

(trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

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

7.8. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;

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

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

7.11. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

7.12. Os projetos de urbanismo e de regularização devem evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)), observada a situação fática;

7.13. Considerando a situação fática, poderá ocorrer o ajuste do polígono da ARIS Mestre D'Armas I em **até 20% (vinte por cento) em relação ao polígono original**, em caso de inviabilidade do atendimento de destinação de Áreas Públicas, de acordo com §2º do art. 125 do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#)).

8. Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização Fundiária

8.1. Para a gleba objeto desta DIUPE, integrante da **ARIS Mestre D'Armas J** a Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares deverá: obedecer ao estabelecido pela [Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015](#), que dispõe sobre as autorizações para a localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências; seguir o disposto no [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#) e suas alterações, em especial o “Anexo XIII: Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 ou 3”, que classifica as atividades econômicas; e, observar as atividades constantes no “Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF”, da [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

8.2. Para a Viabilidade de Localização serão admitidas:

8.2.1. Nas **Vias de Circulação** da **DIUR 05/2016** presentes nesta DIUPE, admitem-se as atividades econômicas constantes nos **Grupos 1, 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

8.2.3. Nas **Vias de Circulação de Vizinhança** presentes nesta DIUPE, admitem-se as atividades econômicas constantes no **Grupo 1 e 2** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de

sua aprovação;

8.2.4. Nas demais vias não classificadas, para fins de Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares, serão permitidas somente as **UOS RO 1 e RO 2** (de acordo com a [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#)) até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

8.3. A Viabilidade de Localização de atividades econômicas e auxiliares constantes nos **Grupos 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), para a área objeto desta DIUPE, fica condicionado à elaboração de estudo específico, solicitado por ocasião do Estudo Ambiental e Licenciamento Ambiental, dada a sensibilidade quanto à ocupação urbana da região e devido, principalmente, à presença de indústrias altamente poluidoras na região;

8.4. A Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização Fundiária deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

9. Disposições Finais

9.1. 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;

9.1.1. Nos projetos urbanísticos de regularização para as Áreas de Regularização Fundiária indicadas pelo PDOT, em caso de ocorrência de parâmetros urbanísticos e/ou UOS não englobadas por esta DIUPE (nos termos do art. 5º da LUOS e do PDOT) e sendo identificados na observação da situação fática da área, estes poderão ser incluídos ao projeto, mediante a avaliação e a aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

9.2. No caso de o 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;

9.3. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 05/2016;

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

9.5. 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;

9.6. 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;

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

9.8. 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;

9.9. 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;

9.10. 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;

9.10.1. 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](#);

9.11. 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 **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Assessor(a)**, em 28/09/2022, às 10:23, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 28/09/2022, às 10:46, 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 28/09/2022, às 18:02, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 29/09/2022, às 08:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **96173486** código CRC= **7965B446**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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