GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 47/2022 - SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

Brasília-DF, 10 de abril de 2024

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 47/2022

Processo SEI: 00390-00003464/2022-27
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Letícia Luzardo de Souza – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEADUH/SEDUH)
Interessado: JARDINS DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO SPE LTDA; CASA AMSTERDAM CONTRUÇÕES e GEO LÓGICA CONSULTORIA AMBIENTAL.
Endereço: Parcelamento do solo urbano em glebas de matrícula nº 12.540, nº 12.541, nº 12.543, nº 12.932, nº 16.542 e nº 171.762 (2º CRI), localizadas no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA JB.
Área: Gleba de Matrícula nº 12.540: 1,82 ha; Gleba de Matrícula nº 12.541: 2,08 ha; Gleba de Matrícula nº 12.543: 1,94 ha; Gleba de Matrícula nº 12.932: 1,95 ha; Gleba de Matrícula nº 16.542: 1,97 ha; Gleba de Matrícula nº 171.762: 2,00 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 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 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 07/2018, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o art. 6º da **Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020**, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da **Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, 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 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 Jardins das Águas, de "interesse das empresas *JARDINS DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTO URBANÍSTICO SPE LTDA*, proprietária de imóveis objetos das matrículas nº 12.540, nº 12.541 e nº 12.543, CASA AMSTERDAM CONTRUÇÕES, proprietária de imóvel objeto de matrícula nº 12.932, e *GEO LÓGICA CONSULTORIA AMBIENTAL*, proprietária dos imóveis objeto das matriculas nº 16.542 e nº 171.762 do 2º Cartório de Registro de Imóveis", com áreas de matrícula nº 12.540 (Área 1,82ha); matrícula nº 12.541 (Área 2,08ha); matrícula nº 12.543 (Área 1,94ha); matrícula nº 12.932 (Área 1,95ha); matrícula nº 16.542 (Área 1,97ha); matrícula nº 171.762 (Área 2ha); localizada no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa Jardim Botânico - RA JB;

1.5.2. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta **DIUPE** constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00006136/2022-82, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.6. A gleba objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudeste, aprovada pela Portaria n°105, de 14 de agosto de 2018, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.7. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação**, **Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**, **Diretrizes de Áreas Públicas**, **Densidade Populacional** e **Aspectos Ambientais**;

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

1.9. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito

Federal - ZEE-DF, **Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

1.10. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** e na **Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT**;

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

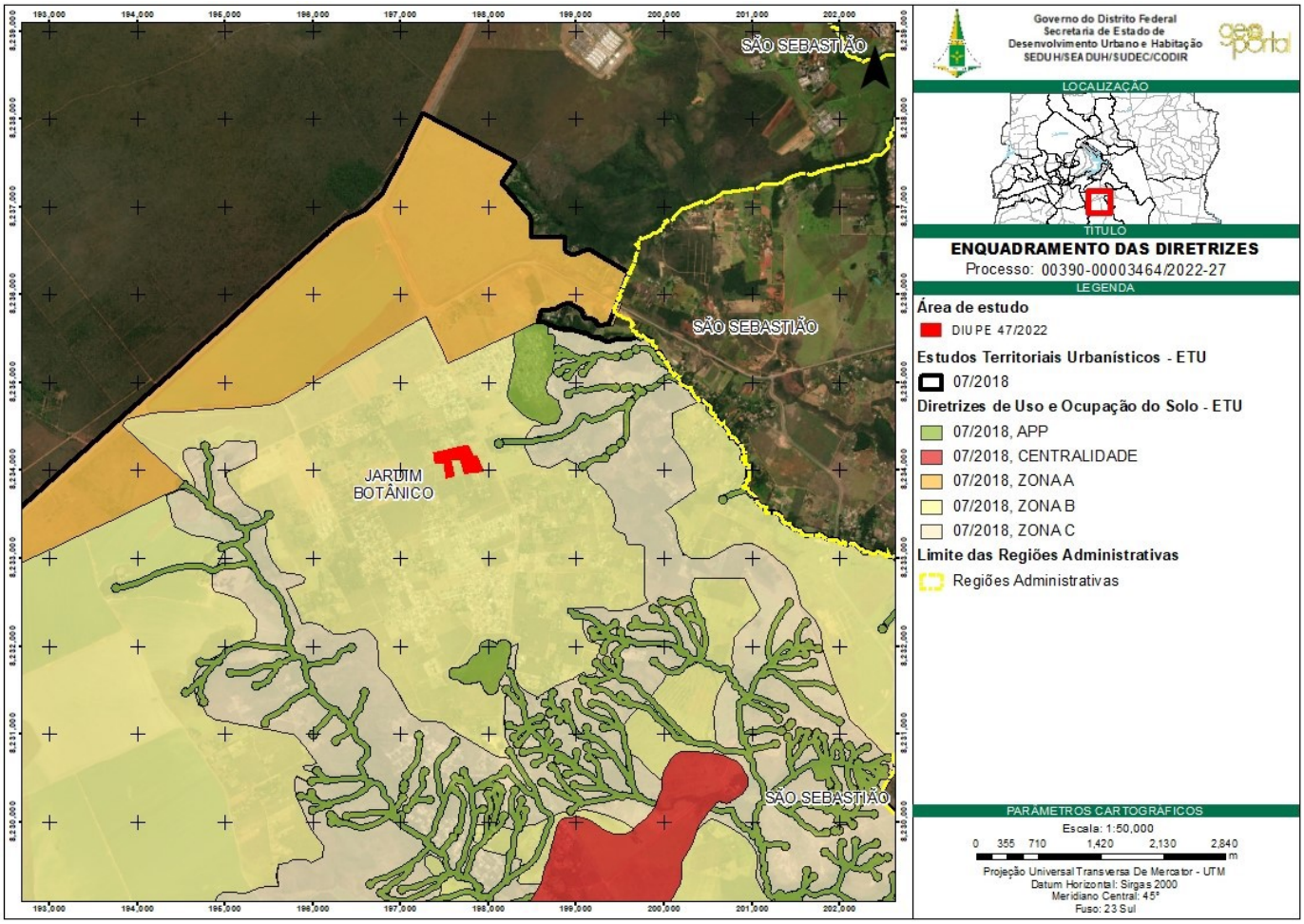

Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na **Zona de Uso Sustentável - ZUS**da **APA do Planalto Central** criada através do **Decreto de 10 de janeiro de 2002**;

2.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Uso Sustentável - ZUS** da **APA do Planalto Central** onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**, aprovado pela **Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;**

2.2. A gleba está inserida na **Unidade de Conservação do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central)**, criada pelo **Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015 (Figura 2)**;

2.2.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para o **Setor 05 da Zona de Amortecimento (ZA) do Parque Distrital Salto do Tororó**, onde a gleba está inserida, de acordo com o **Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015**;

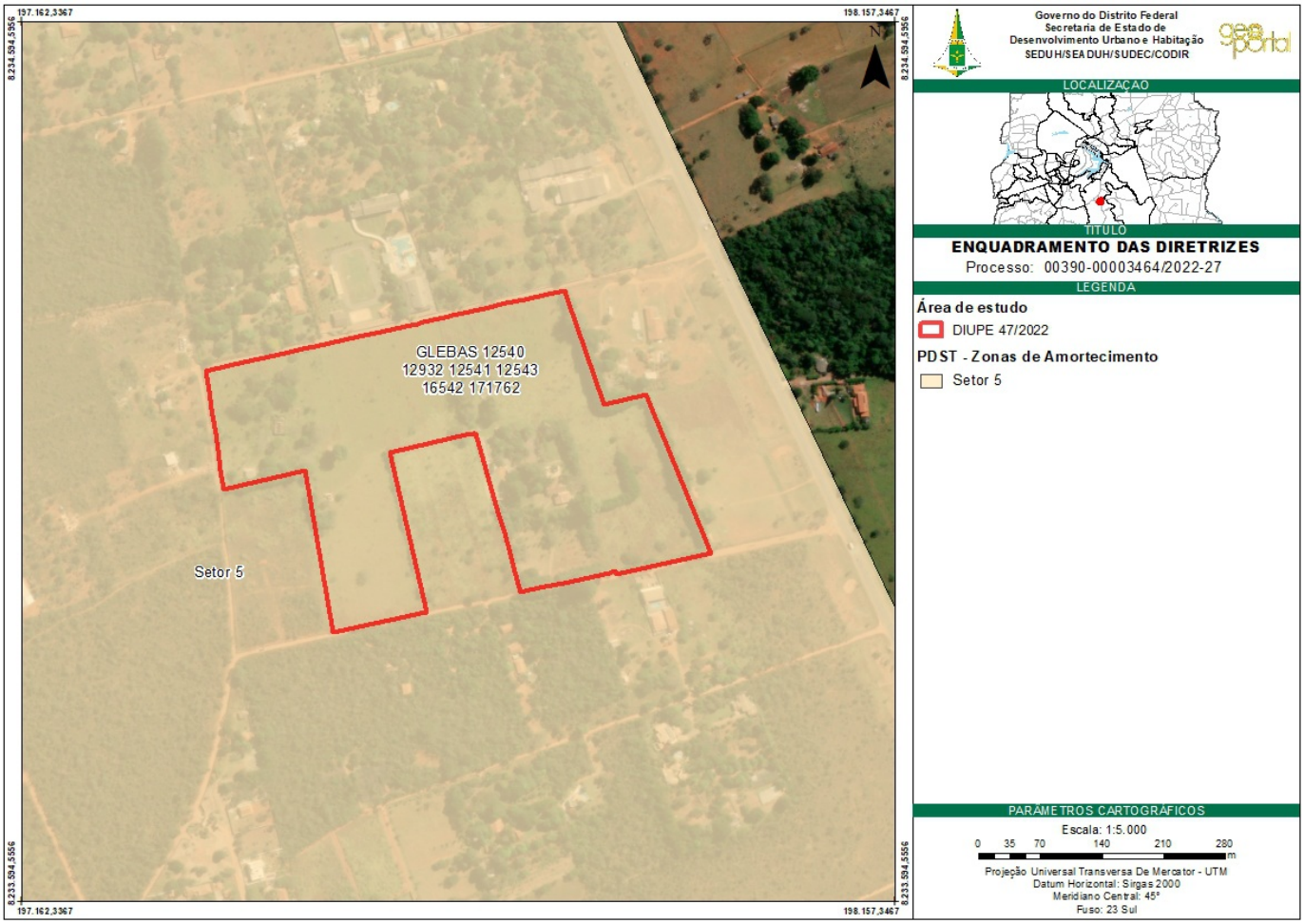

Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Parque Distrital Salto do Tororó

2.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE**, precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 – SZSE 6**, conforme os art. 11 e 12 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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 – SZSE 6 (Figura 3)**, onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 21 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;

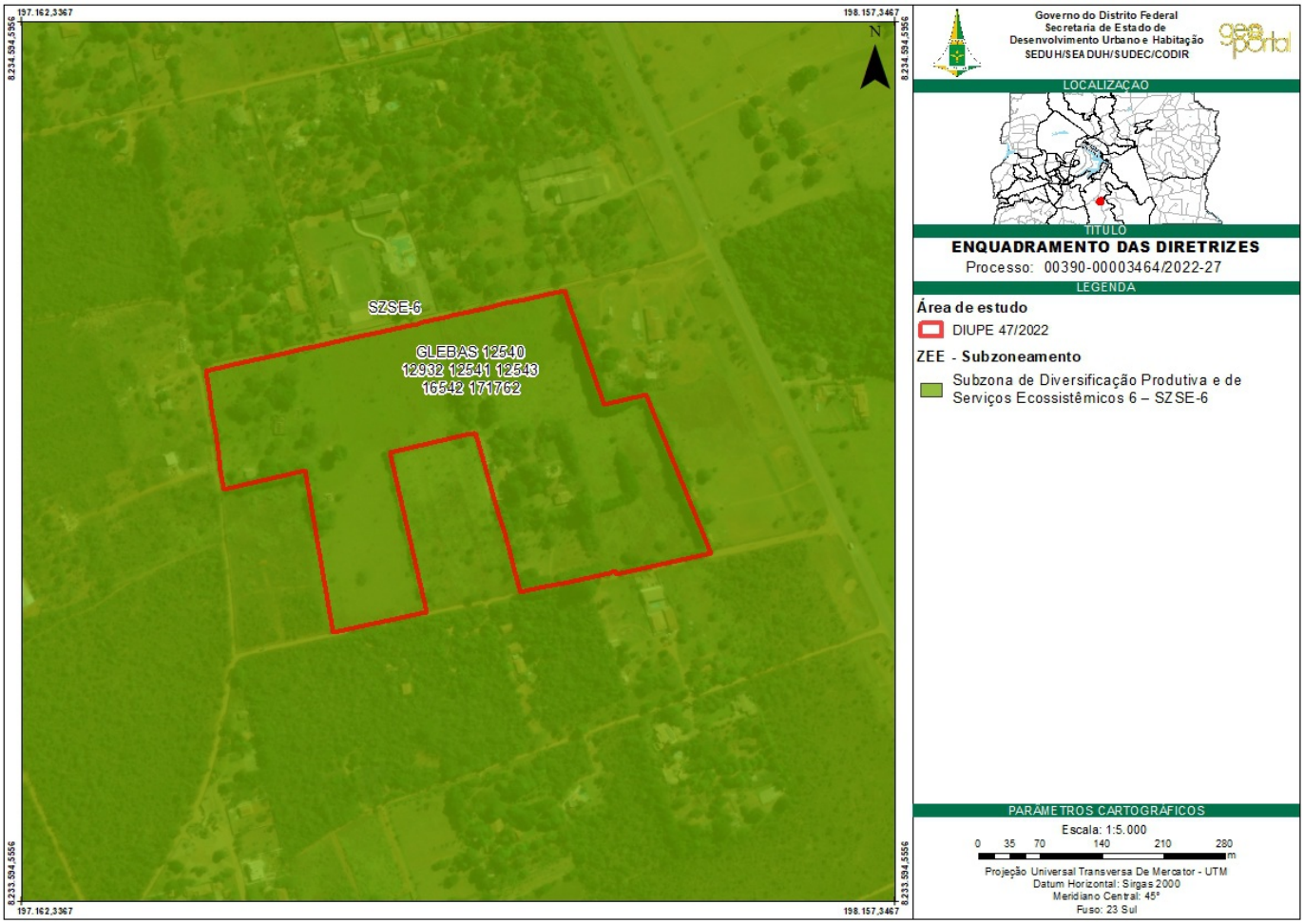

Figura 3: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

2.6. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **2 e 3 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 4)**; **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Alto (Figura 5)**; **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 6)**; **D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 7)**; **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Muito Alto e Ausência de Cerrado nativo (Figura 8)**;

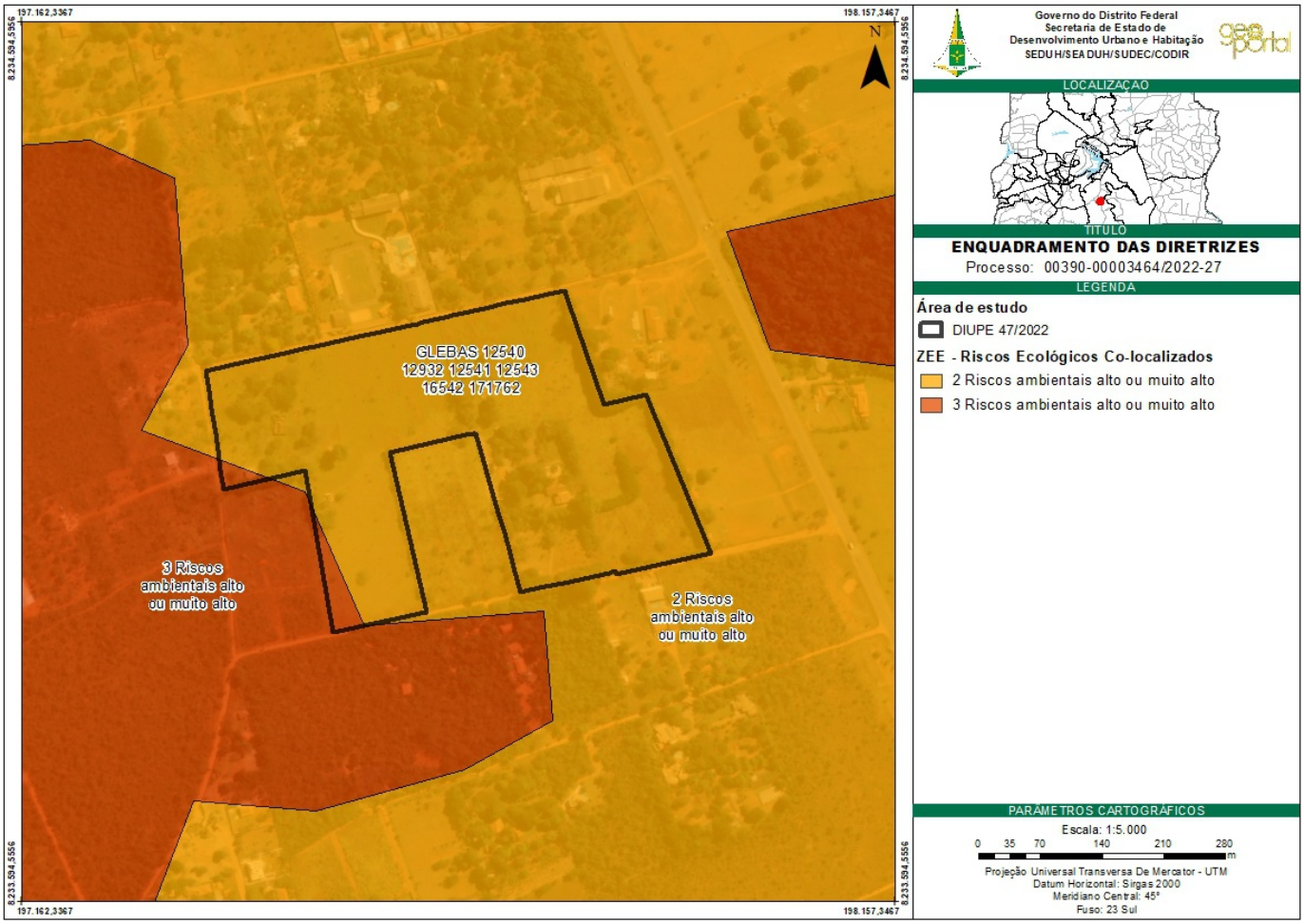

Figura 4: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

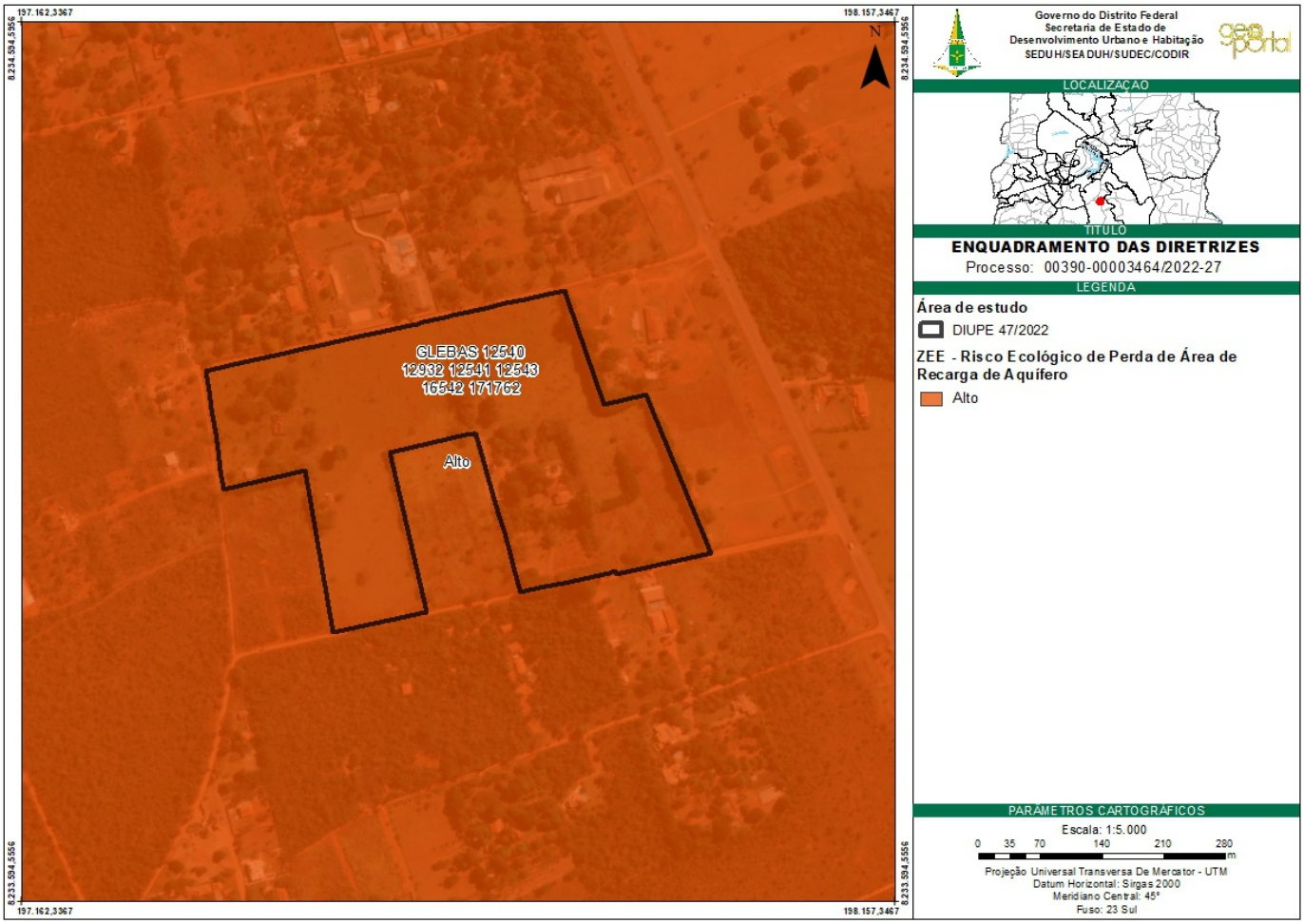

Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

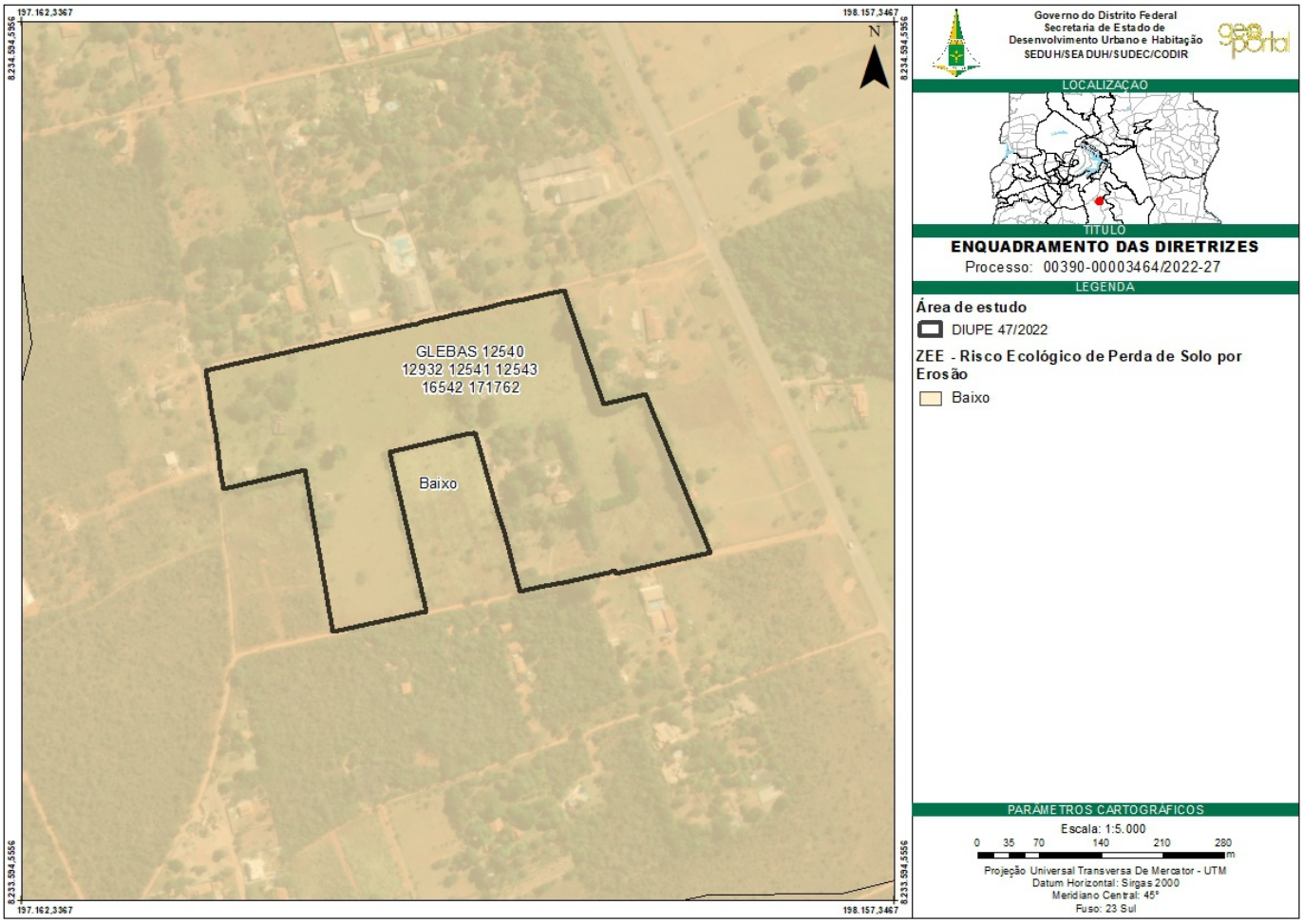

Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

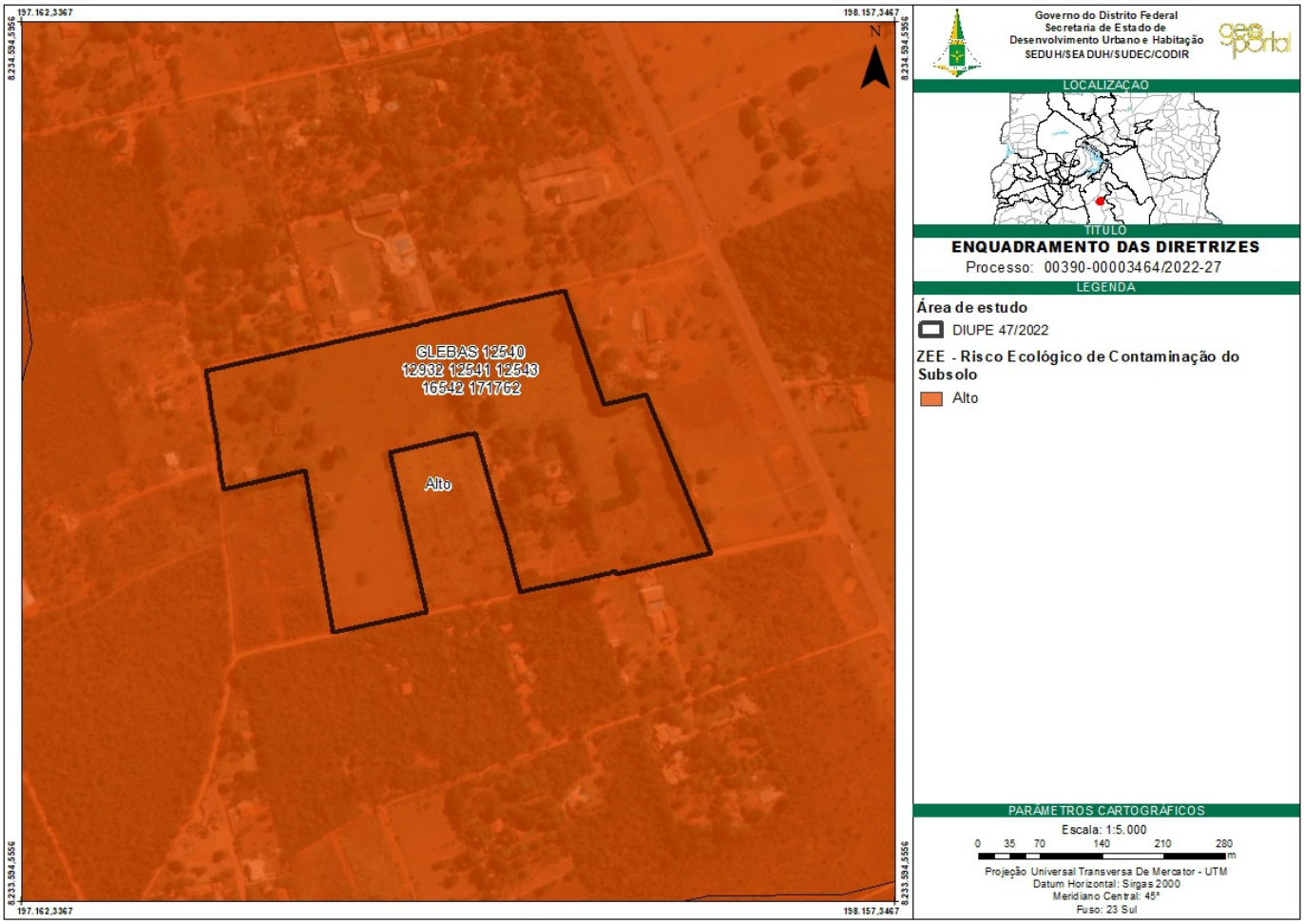

Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

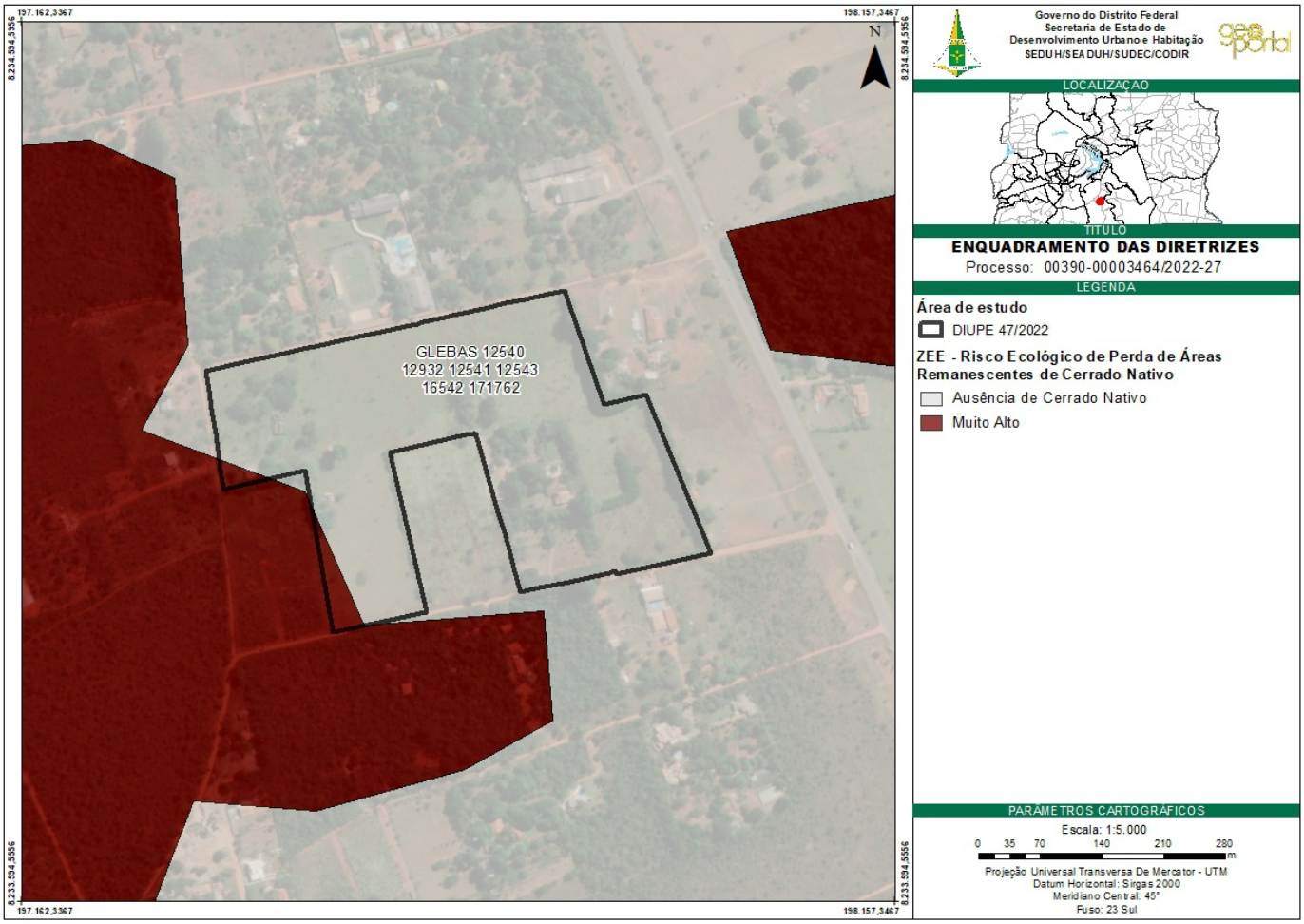

Figura 8: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

2.6.2.4. Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Caderno Técnico Zoneamento Final;

2.6.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – 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;

2.6.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** referentes à **Zona de Uso Sustentável**, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

2.6.3.3. 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 e ou manutenção 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;

2.6.3.4. 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;

2.6.3.5. 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 para a sua implantação e funcionamento, observando os critérios geotécnicos, hidrológico e hidráulico da área. Devendo ainda observar e seguir o disposto no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA e no Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal;

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

2.6.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos 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. 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 – 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 07/2018 está na **Figura 9**;

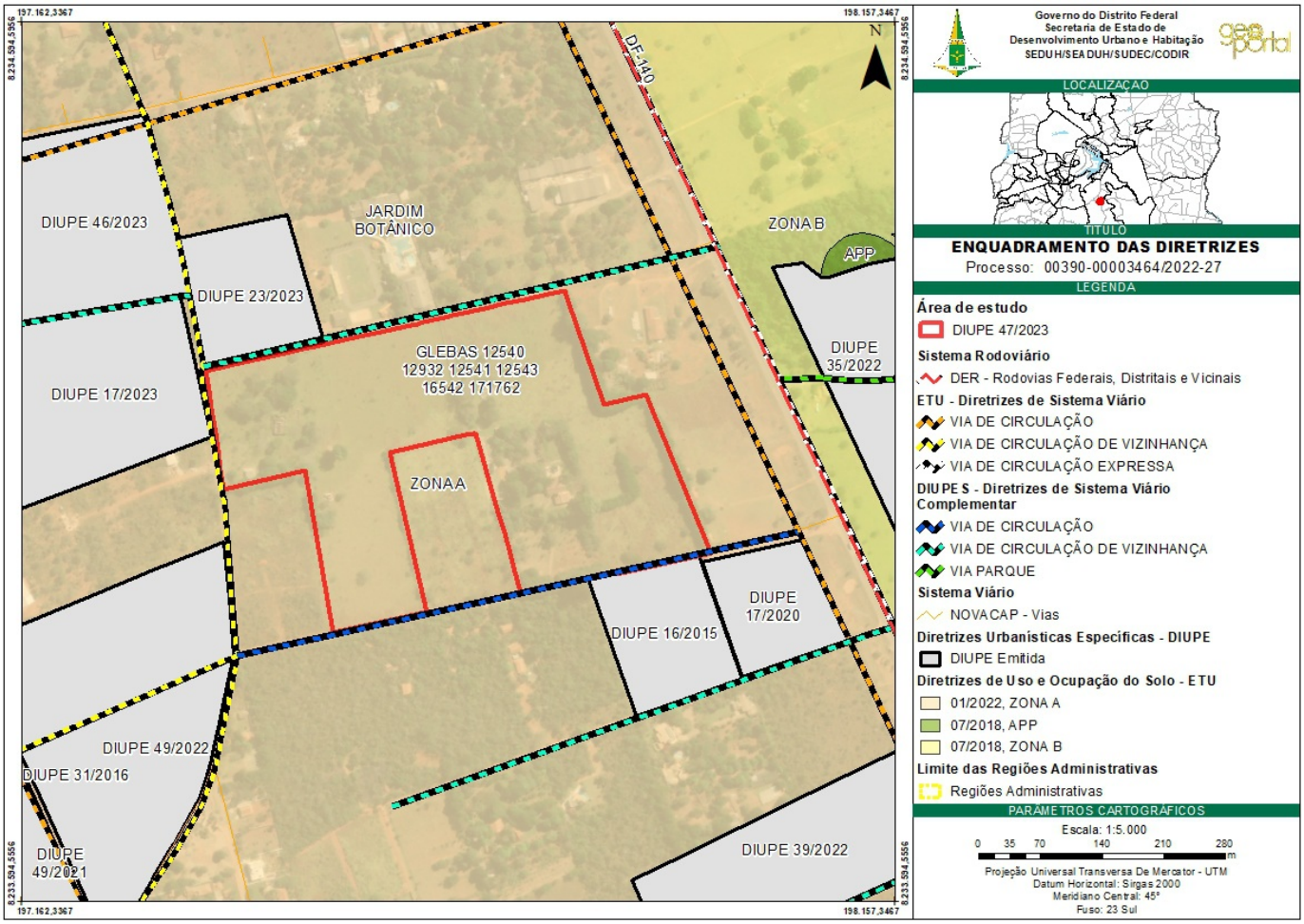

Figura 9: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 9**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

3.1.1.1. As **Vias de Circulação** visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

3.1.1.2. 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;

3.2. 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. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-140** e/ou **Via de Atividades**;

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 para 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 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;

3.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**;

3.11. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

3.12. O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **3.9** e **3.10**;

3.13. O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

3.14. O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;

3.15. As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

3.16. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047, 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. 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;

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

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

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

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

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

3.22. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias compartilhadas, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

4. 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** da DIUR 07/2018;

4.2.1. A **Zona B,** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana;

4.2.2. Na **Zona B** as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, 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	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1,0	1,0	9,5	20
	CSIIR 1 NO	1,0	1,5	12,0	20
	CSII 1	1,0	2,0	15,5	20
	CSIIR 1			15,5	20
	Inst			8,5	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores 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 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei

Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);

8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 07/2018, 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 (m²) 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**);
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

São Diretrizes Específicas da Zona B – DIUR 07/2018:

- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;
- Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;
- Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;
- Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e
- Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

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. 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. 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;

4.9. A impermeabilização máxima do solo de novos empreendimentos urbanos inseridos na **Zona de Uso Sustentável (APA do Planalto Central)** fica restrita a porcentagem definida pelo **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**;

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**);

4.13. 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 **Baixa** (>15<50 Habitantes por Hectare) do PDOT **(Figura 10)**:

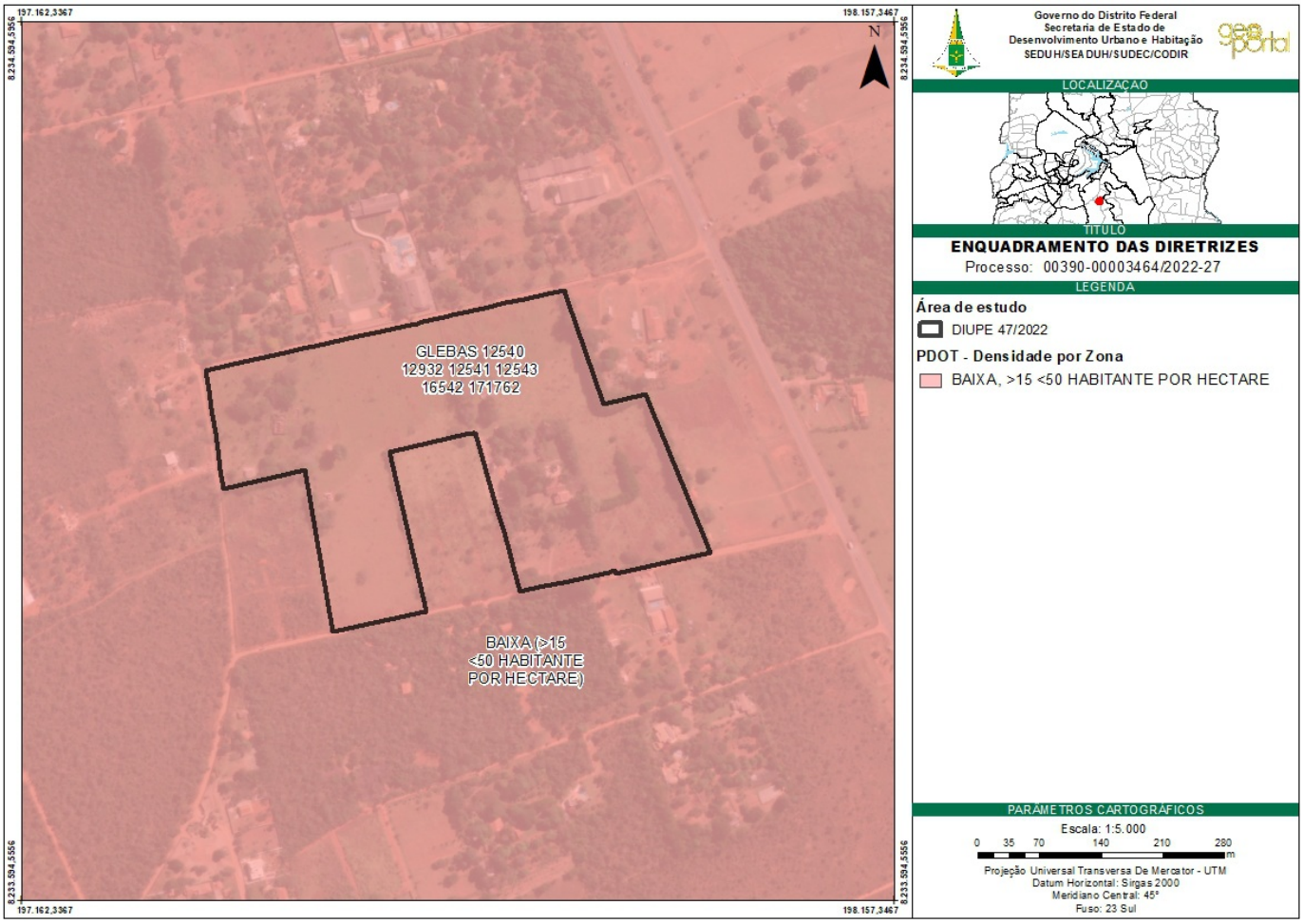

Figura 10: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

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**;

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)
Zona B	11,78	15 a 50	176	589

Total:	176	589

5.5. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

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)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
Total mínimo exigido:	**15%**

6.2.1. 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 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**;

6.2.2. 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 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**;

6.3. 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;

6.4. 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;

6.5. 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;

6.6. 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 N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979** e da **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**;

6.7. 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;

6.8. 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;

6.9. 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;

6.10. 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;

6.11. 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;

6.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS (**Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019** e sua atualização, **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022**).

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

7.3. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;

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 de Geoinformação Territorial e Urbana - COGEO/UNGEO/GAB/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.

Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4**, **.Assessor(a)**, em 29/05/2024, às 10:57, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr.0274799-5**, **Coordenador(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 29/05/2024, às 11:39, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4**, **Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 07/06/2024, às 14:08, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7**, **Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a)**, em 10/06/2024, às 10:52, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **138095278** código CRC= **A21375A8**.