



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 49/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 03 de novembro
de 2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 49/2021

Processo SEI: 00390-00008745/2019-71
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: David José dos Santos e outros.
Endereço: Glebas objeto das Matrículas nº. 22.360, 22.361 e 22.362 (2ºCRI), localizada no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.
Área 19,63 ha (Área total das glebas)

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. 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 07/2018, 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**;

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do 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;

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

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, de propriedade de David José dos Santos e outros, em glebas de Matrículas nº 22.360, 22.361 e 22.362 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF), com área de com área de 06ha 56a 84ca, 06ha 56a 83ca e 06ha 56a 83ca respectivamente, localizada no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, sendo a área total de 19,629443 ha de acordo com poligonal que consta no PR SEI 00390-00003470/2021-01;

1.6. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudeste, aprovada pela **Portaria nº105, 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**;

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**;

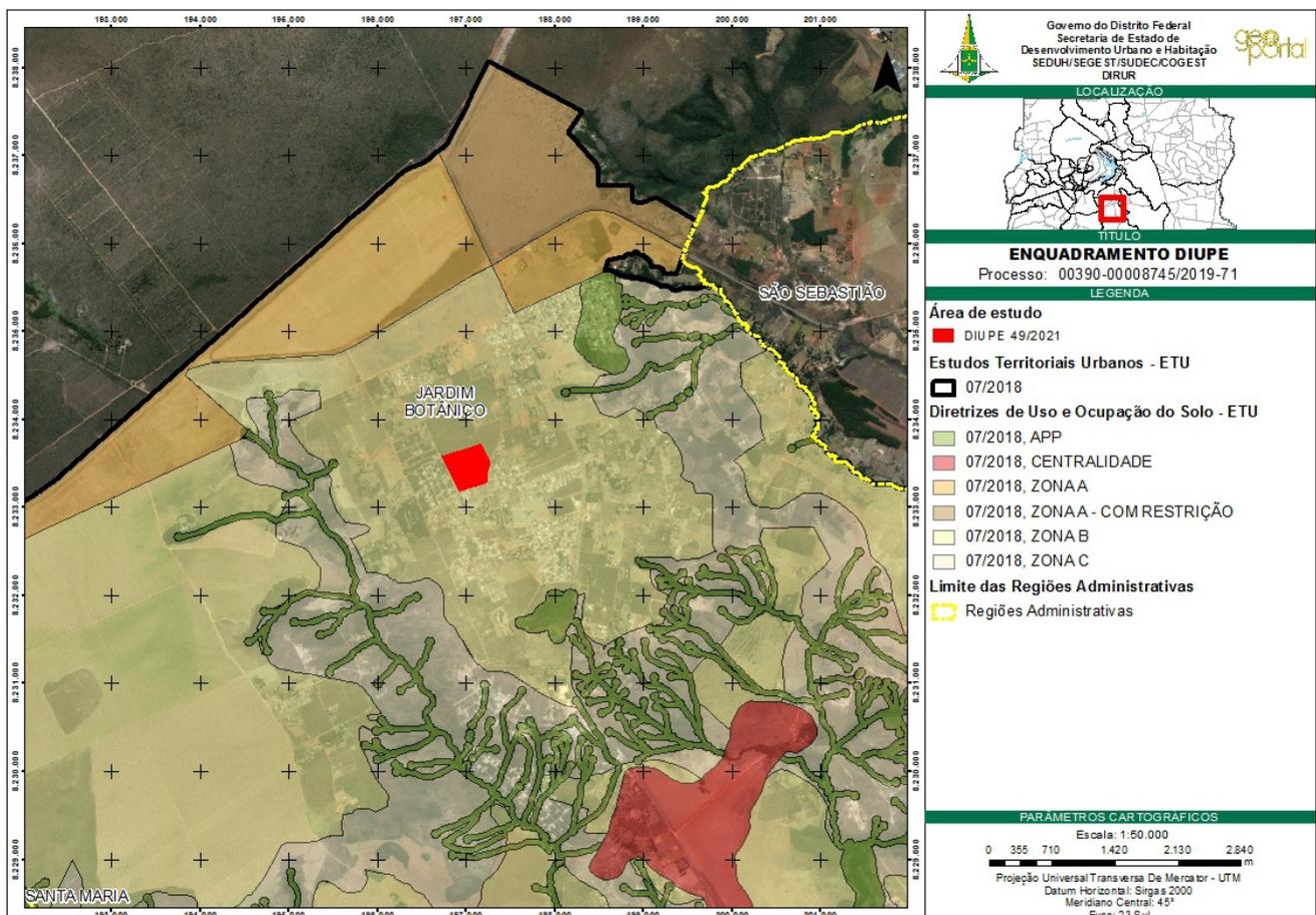


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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**.

Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na **Zona de Amortecimento (ZA) Setor 05 do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central)**, definida através do Art. 5º do Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015 (Figura 2);

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

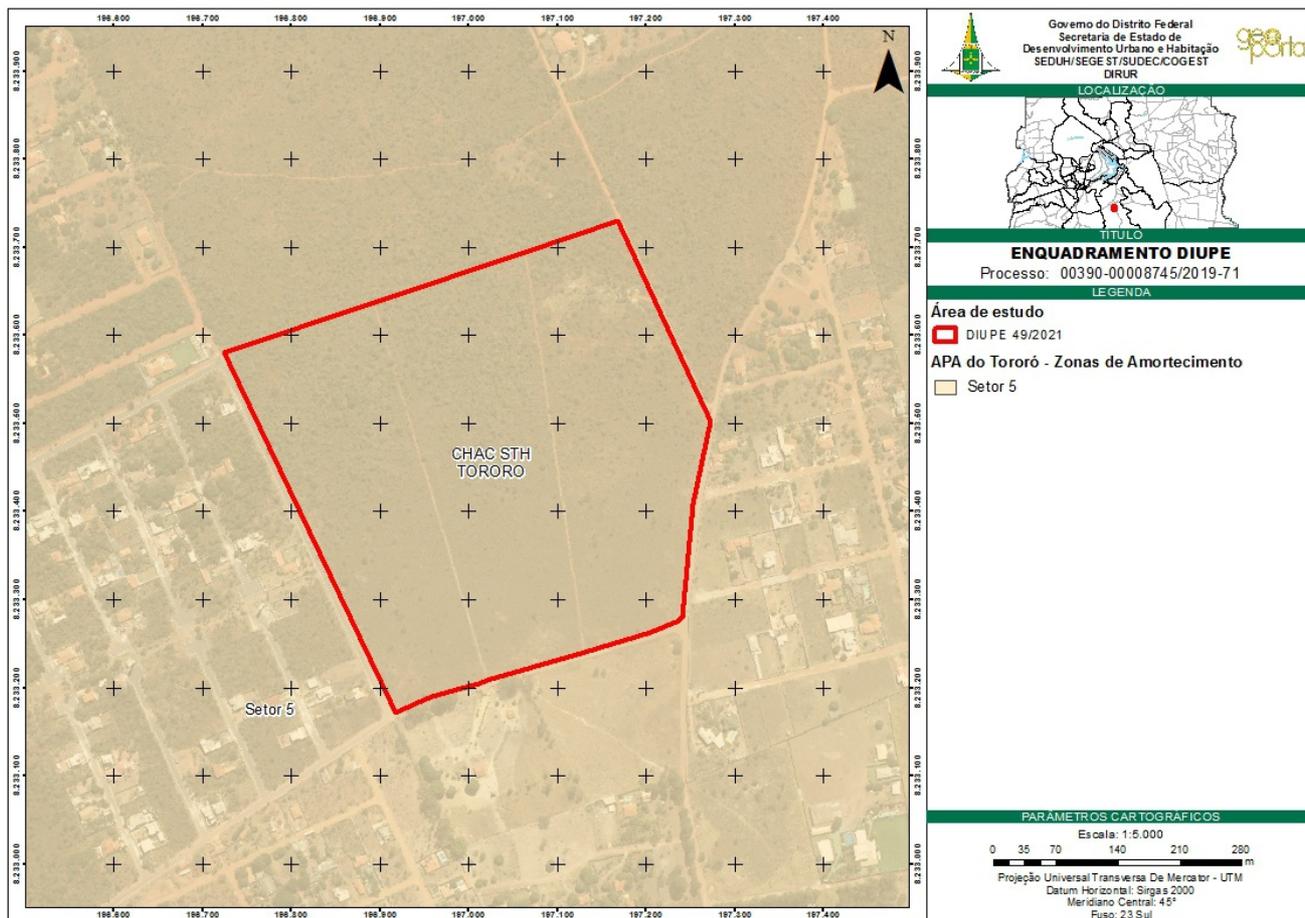


Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Parque Distrital Salto do Tororó

2.2. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6**, conforme os art. 11 e 12 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

2.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6** (Figura 3) onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 21 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

2.4. O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14º 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;

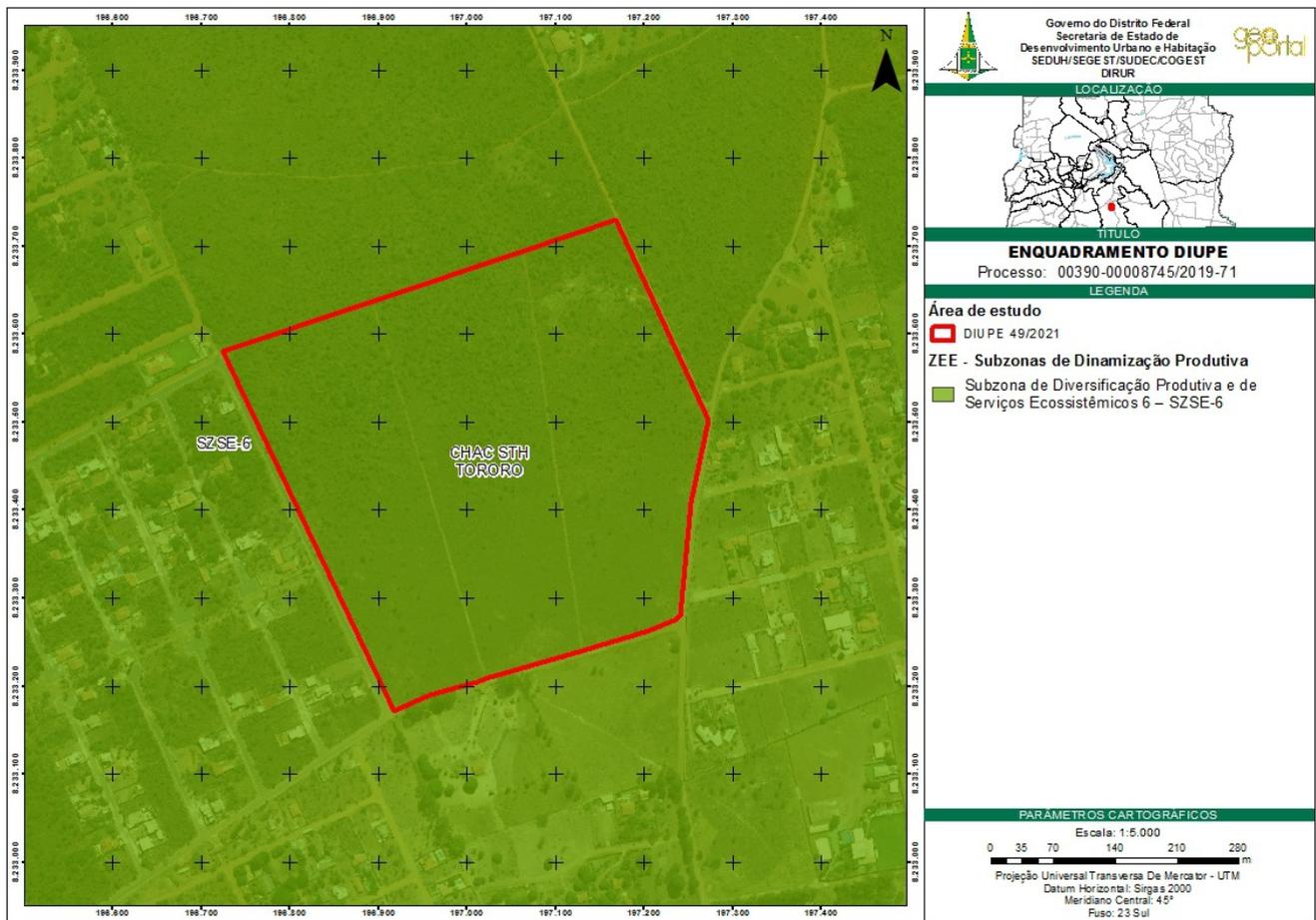


Figura 3: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

2.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 Riscos Ecológicos Alto e 3 Riscos Ecológicos 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);**

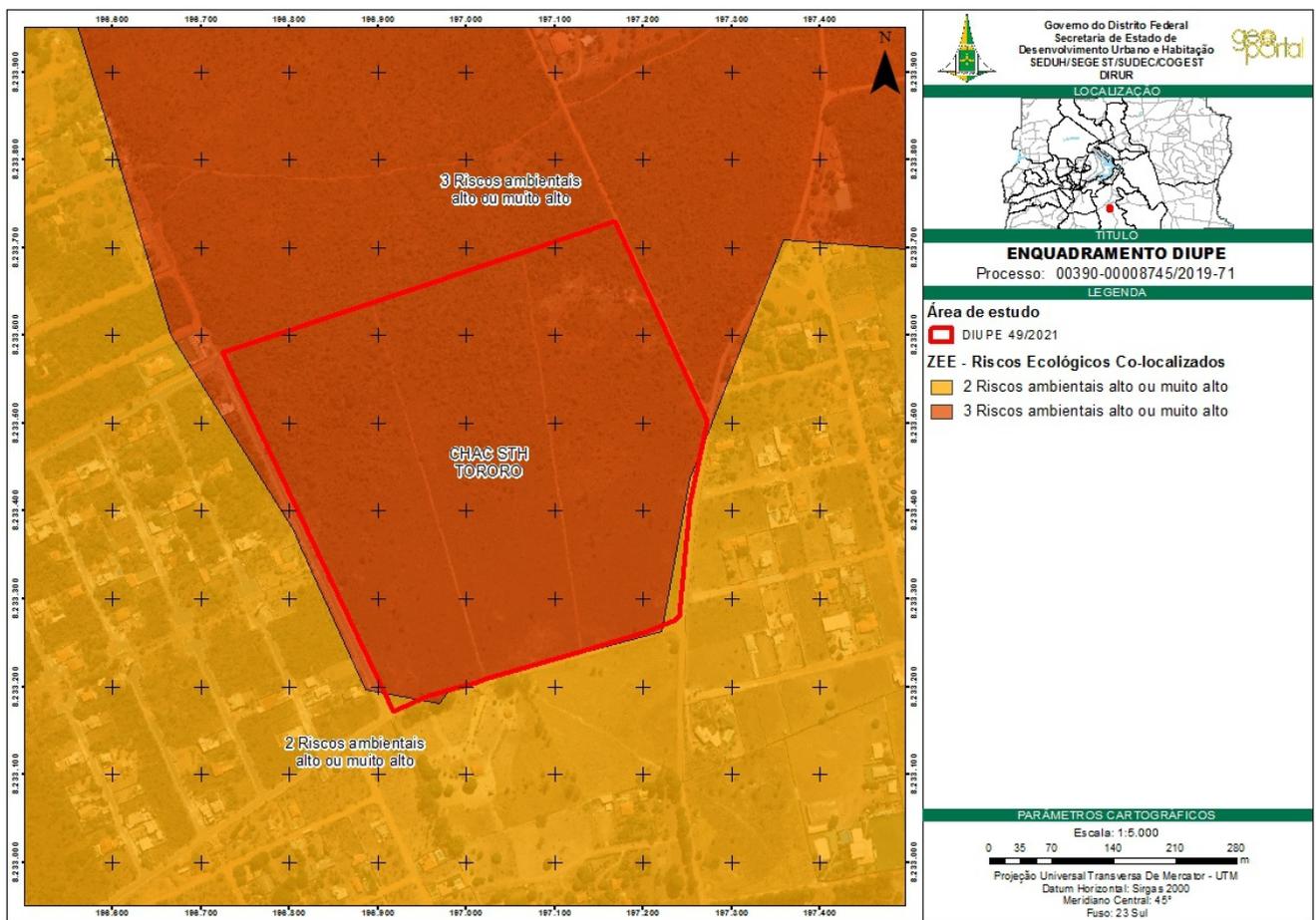


Figura 4: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

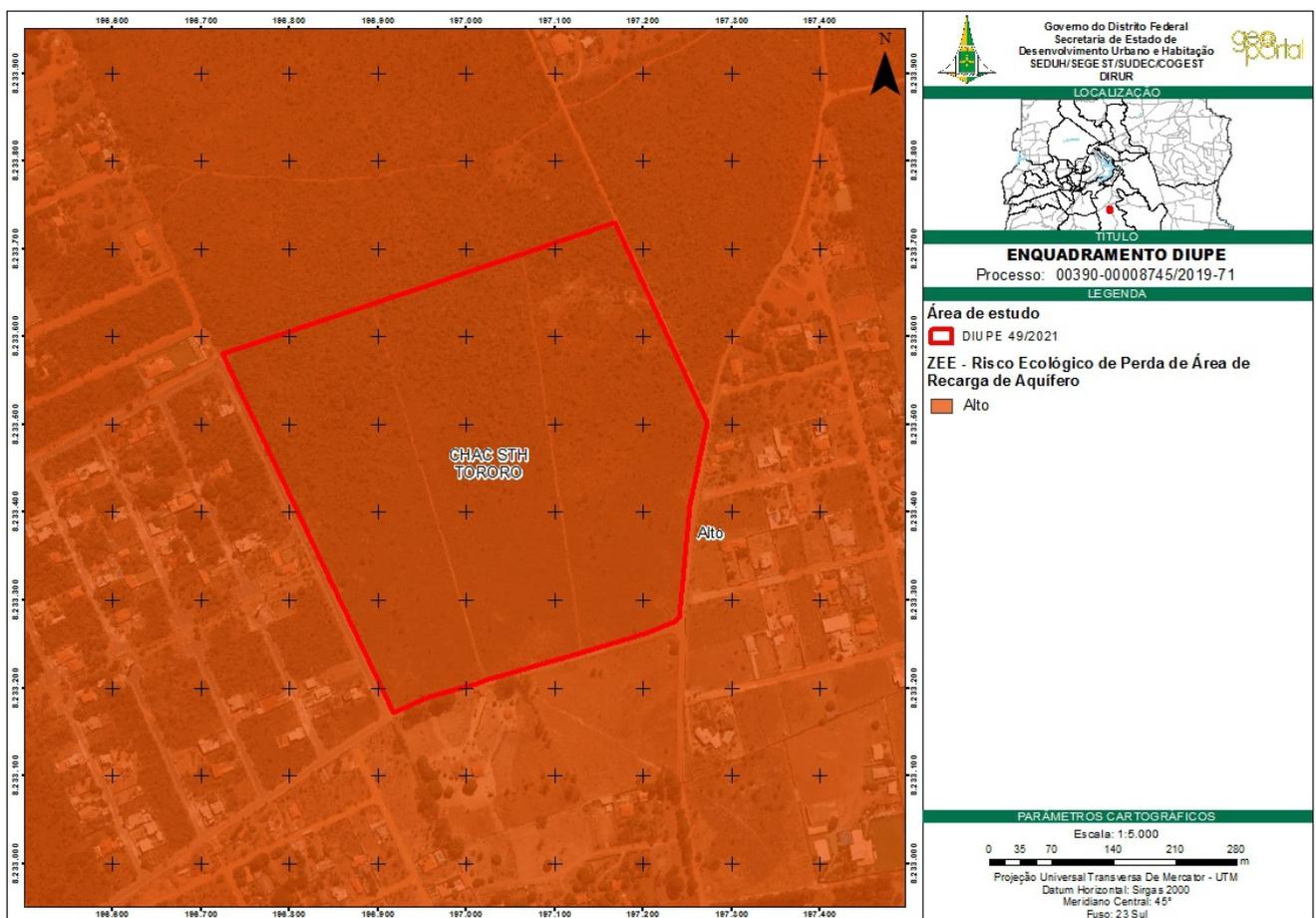


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

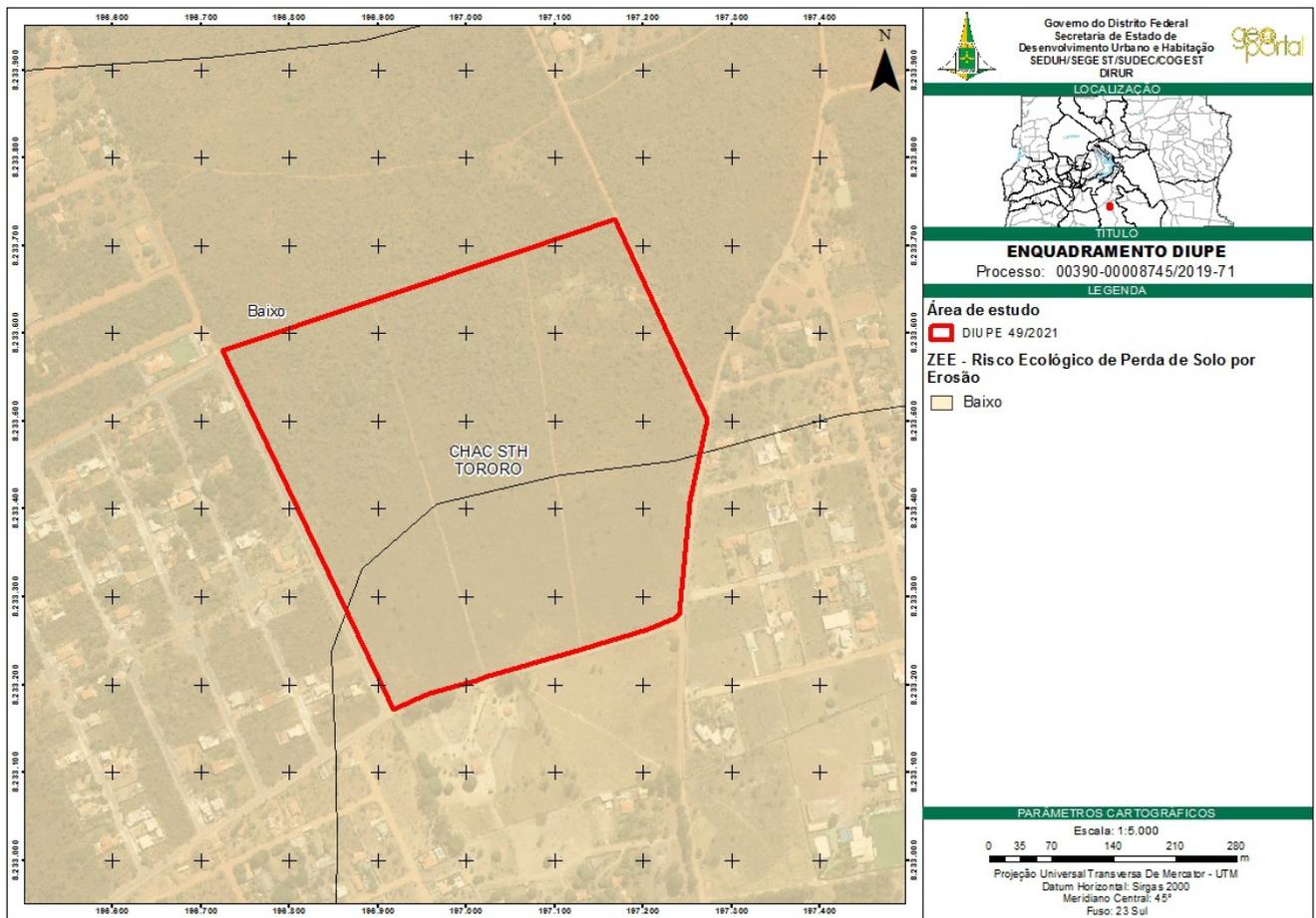


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

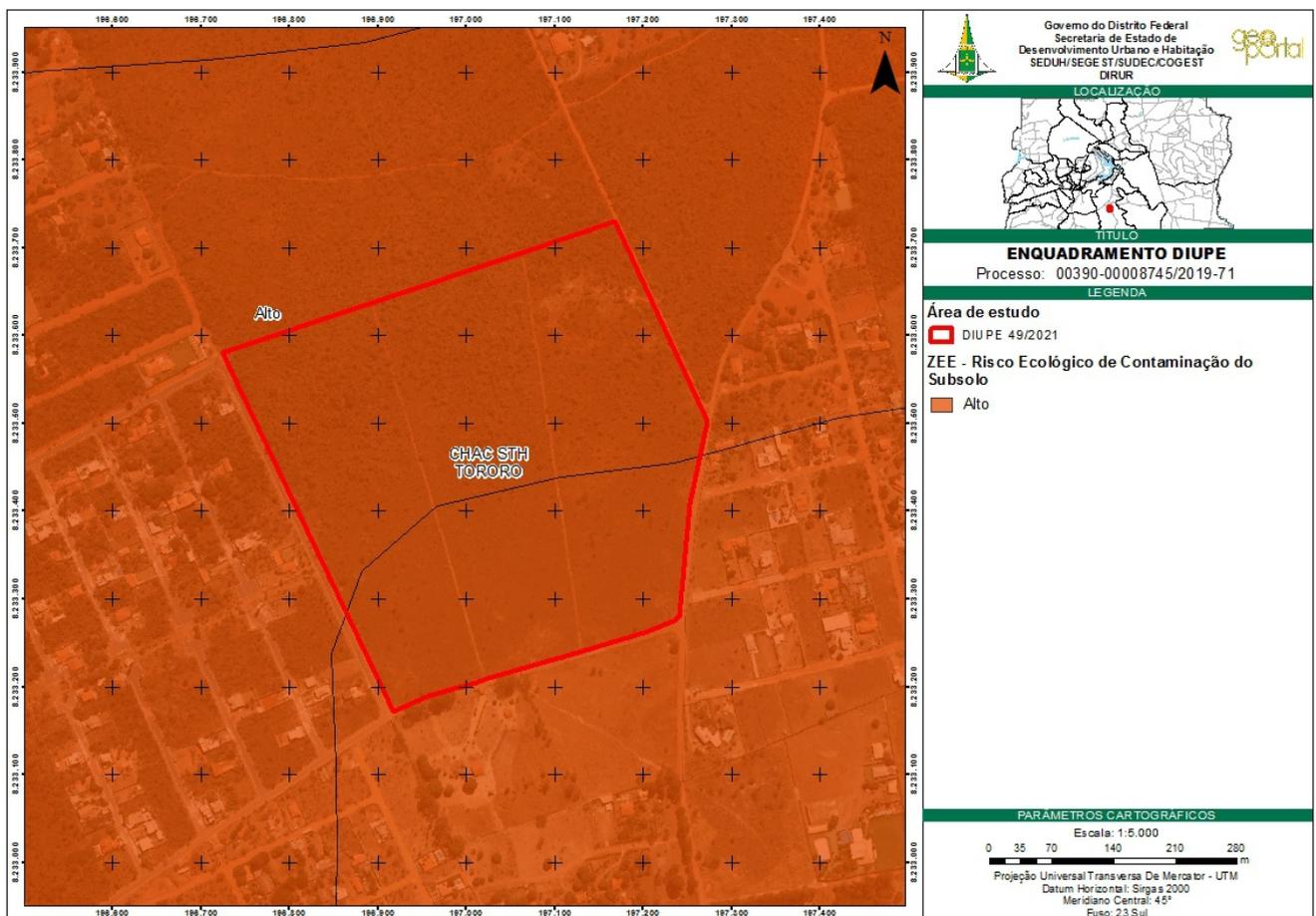


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

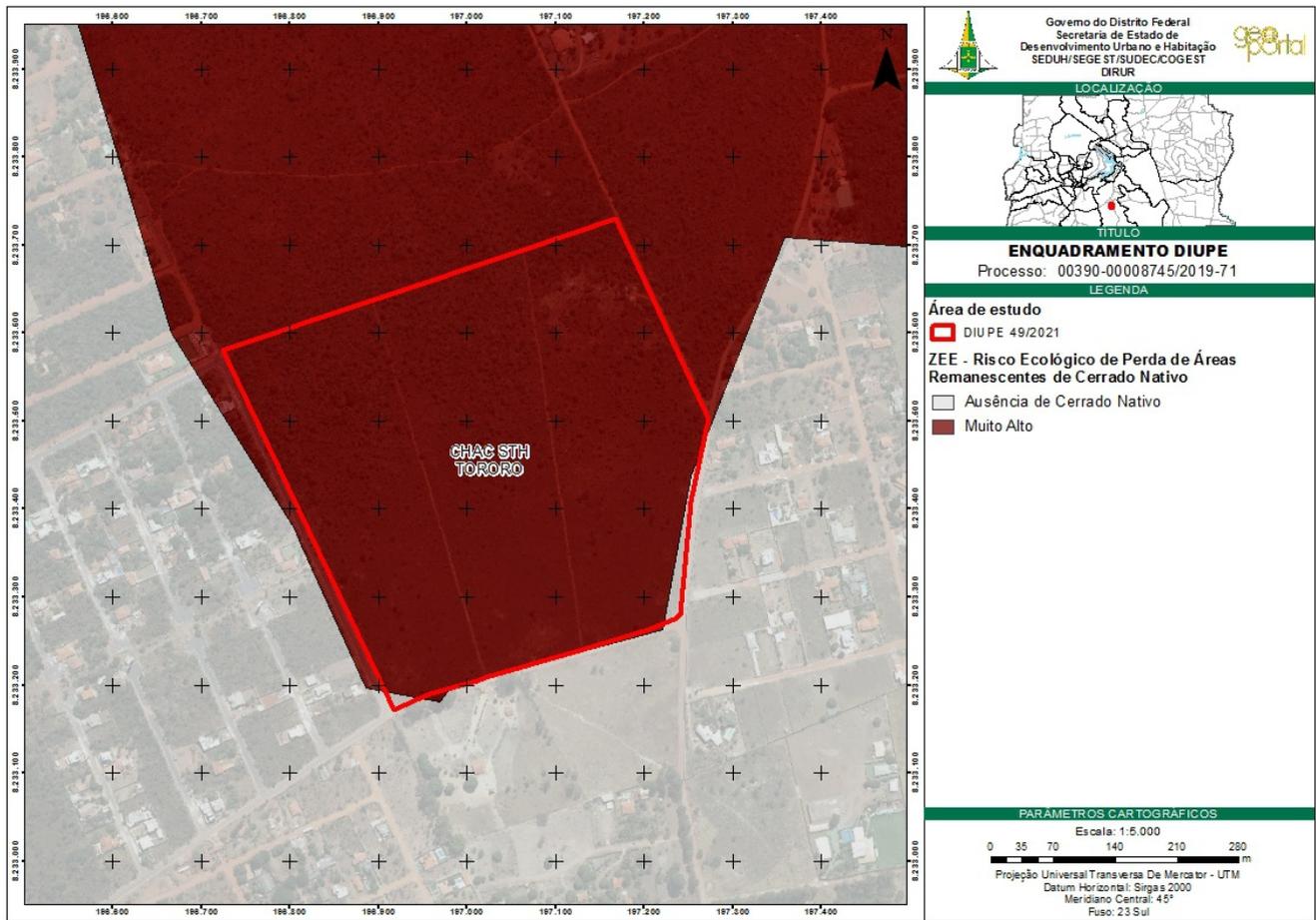


Figura 8: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

2.5.1. 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;

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

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

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

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

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

2.5.3.1. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito**;

2.5.3.2. Gerais: A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%.

Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

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

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

2.5.4.2. Adotar um desenho urbano orgânico e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos de processos erosivos;

2.5.4.3. Realizar obras de pavimentação nas vias e de micro e macrodrenagem de águas pluviais, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto;

2.5.4.4. Sempre que possível, deve ser mantido algum tipo de cobertura vegetal viva, visando manter a rugosidade superficial do solo a fim de evitar a deflagração de processos hidro-erosivos;

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

2.5.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto no **CONAMA nº 420 de 28/12/2009** de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

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

2.5.5.3. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área Remanescente de Cerrado Nativo – **Muito Alto** recomenda-se que, a ocupação seja objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

2.6. A Gleba encontra-se inserida na APA do Planalto Central criada pelo [Decreto s/n de 10 de Janeiro de 2020](#). De acordo com o zoneamento proposto pelo Plano de Manejo, criado pela **Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015**, a gleba está totalmente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana, de modo que devem ser observadas as diretrizes que constam no mesmo, principalmente a impermeabilização máxima do solo restrita a 50% da área da gleba;

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.

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**;

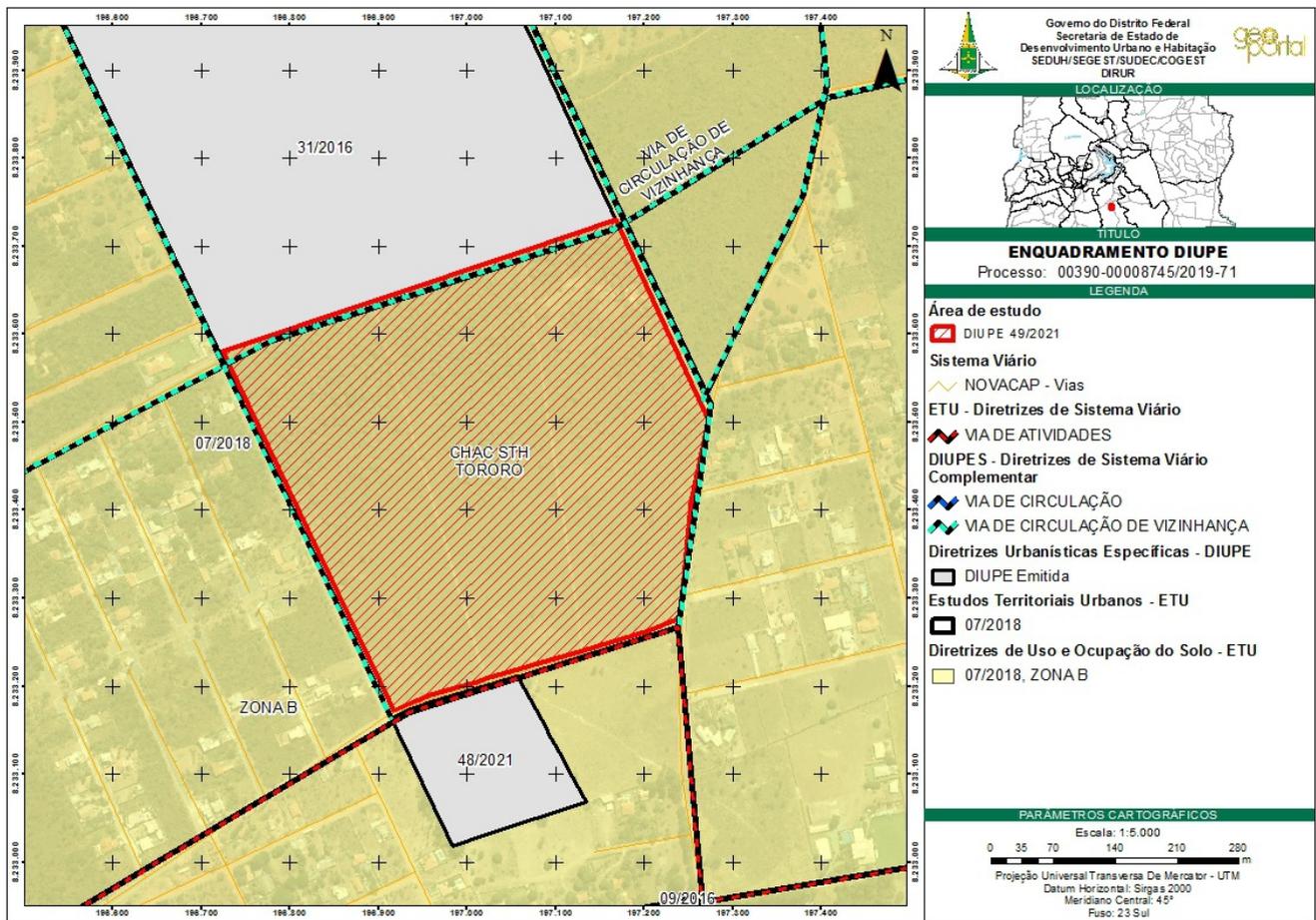


Figura 9: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 9**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Atividades** e pela **Via de Circulação de Vizinhança** da DIUR 07/2018;

3.1.1.1. As **Vias de Atividades** constituem o sistema viário estruturante, com vias de maior porte, que visam proporcionar alta acessibilidade ao bairro/centralidade, caracterizando-se como eixos de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e instituições, e incentivando o direcionamento das atividades e concentração de pessoas para o interior da região;

3.1.1.2. As **Vias de Circulação de Vizinhança**, 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 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 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**;

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

3.18. 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;

3.19.1. 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.

3.20. 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;

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

3.22. 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;

3.23. 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;

3.24. 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.

3.25. 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.

Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. O plano 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 totalmente inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado II** do PDOT – DF (2009) e na **Zona de Ocupação na Via de Atividades** e na **Zona B** da DIUR 07/2018;

4.2.1. A **Zona Urbana de Uso Controlado II** 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;

4.2.1.1. Devem ser observados o artigo 70 e 71 do PDOT – DF (2009) que, respectivamente define o que é a **Zona Urbana de Uso Controlado II** e as áreas que à integram, e da compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais;

4.2.2. A **Zona de Ocupação na Via de Atividades** corresponde aos usos e ocupação de lotes lindeiros e voltados para a Via de Atividades; caracteriza-se pela escala gregária, em que devem promover maior diversidade de usos, densidade populacional e de ocupação, assim como de verticalização. No caso de uso misto, é admitido acessos distintos para uso residencial e demais usos. Os usos industriais deverão ser compatíveis com a escala residencial;

4.2.2.1. Na **Zona de Ocupação na Via de Atividades** os usos/atividades admitidos são: **CSII 1, CSIIR 1, CSIIIndR, Inst e Inst EP**;

4.2.3. A **Zona B**, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos mistos e industriais devem ser de baixo incomodidade e deverão ser compatíveis com a escala residencial;

4.2.3.1. Na **Zona B** os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**;

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

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

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínima)
VIA DE ATIVIDADES	CSII 1	1	3	22,50	20
	CSIIR 1				
	CSIIIndR				
	INST	1	3	22,50	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	30
	CSII 1	1	2	22,50	20
	CSIIR 1				
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19,00	20
	INST	1	3	22,50	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

(*) A UOS **CSII 2** só será permitida nos lotes voltados para a Via de Atividades;

(**) A UOS **CSII 1** - Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público;

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 Via de Atividades o uso residencial é permitido apenas nos pavimentos superiores, não sendo permitido nos pavimentos térreo e sobreloja;
4. Fica proibido o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (*casas*) na Via de Atividades;
5. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
6. 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;
7. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
8. Não será permitido o acesso direto aos lotes residenciais (*habitação unifamiliar*) pela Via de Atividades.

Diretrizes Específicas para a Zona da Via de Atividades:

- Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%.
- Proibir uso residencial exclusivo;
- Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para a área;
- Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada;
- Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;
- Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;
- Admitir uso misto com comércio e serviços no mínimo nos dois primeiros pavimentos;
- Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;
- Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária;
- Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (*casas*); e
- Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) em torno de 40.000m². 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.

Diretrizes Específicas para a Zona B:

- 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; e
- Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda.

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 nº 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;

4.6. 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 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

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

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

4.9.2. As disposições contidas no item **4.7** não se aplicam aos lotes de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

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.

Diretrizes de densidade populacional

5.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (**Figura 10**)

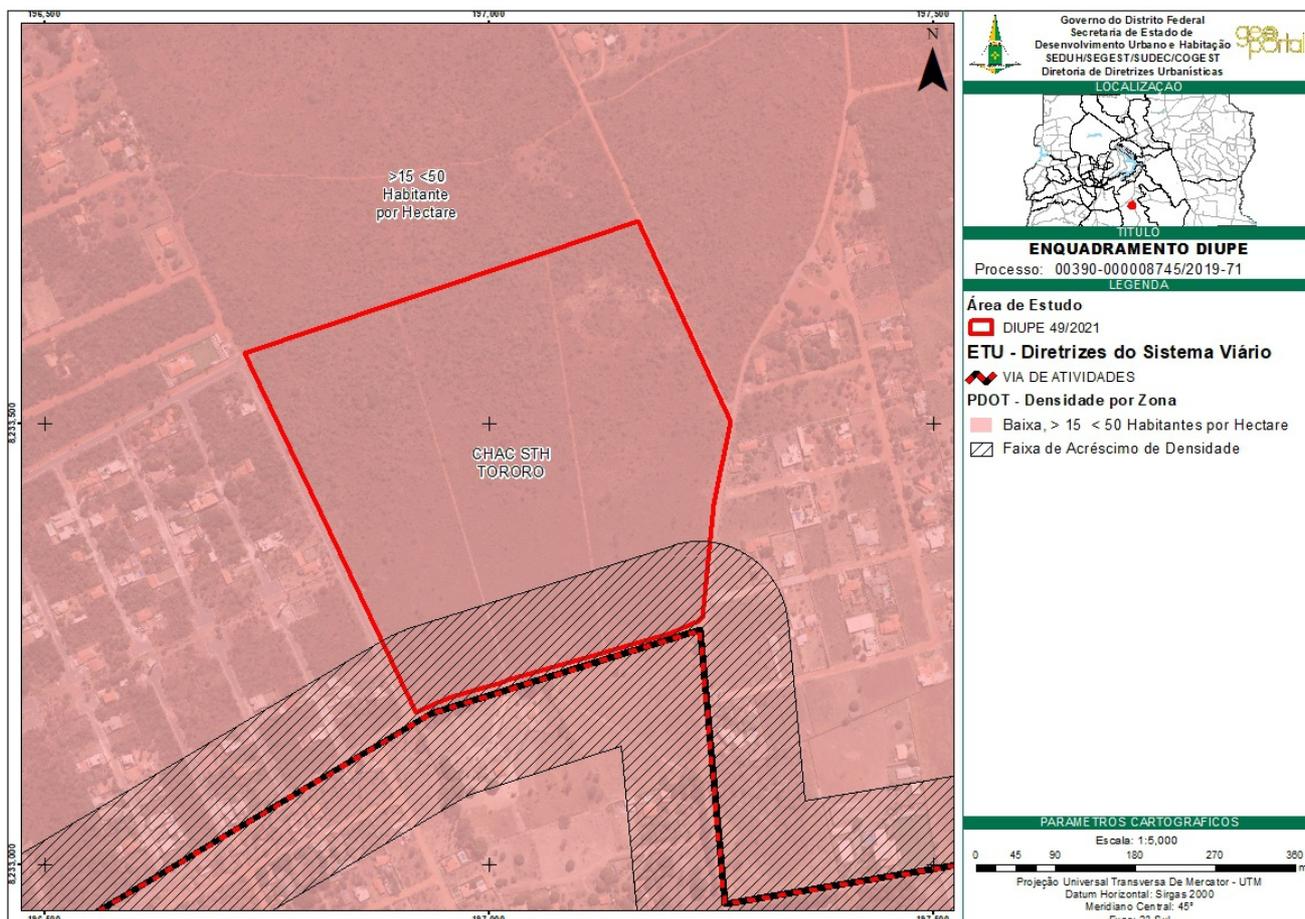


Figura 10: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

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

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

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Zona B	15,94	15 a 50 hab/ha	239	797

5.3. De acordo com a DIUR 07/2018 é admitido aos lotes lindeiros, limitados a faixa de 200 m, sendo 100 m para cada lado da Via, determinado a partir do eixo central da via de Atividades, o acréscimo de densidade demográfica associado diretamente a um maior potencial de ocupação, a fim de ofertar maior diversidade e concentração de usos nessas áreas, conforme a tabela a seguir (**Tabela 3**):

Tabela 3: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Via de Atividades	3,32	135 hab/ha	-	448

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

5.3.2. A densidade acrescida se aplica exclusivamente às áreas correspondentes às categorias de uso e ocupação para a Via de Atividades (conforme **Tabela 1**), não sendo admitida sua distribuição no restante da gleba;

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)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

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

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

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

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

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

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

6.9. 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;

6.10. 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;

6.11. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para os ELUP, sendo obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.**

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 facultada 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 do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

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

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

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

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

7.10. 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 05/11/2021, às 14:44, 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 05/11/2021, às 17:05, 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 do Território**, em 05/11/2021, às 17:39, 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=73246300)
verificador= **73246300** código CRC= **91BE2D55**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00009162/2021-81

Doc. SEI/GDF 73246300