



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 53/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 12 de novembro
de 2021

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 53/2021

Processo SEI: 00390-00006069/2021-15
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/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
Interessado: GREEN VILLE EMPREENDIMENTO IMOB S.A.
Endereço: Gleba objeto das Matrícula nº. 131.309 (2º CRI-DF), localizada em área desmembrada na Fazenda Santa Bárbara - Região Sul/Sudeste do Distrito Federal, na Região Administrativa do Jardim Botânico.
Área 170,45 ha

1. Disposições Iniciais

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

1.2. 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 1.4 para a área objeto desta DIUPE;

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, de interesse de Green Ville Empreendimento Imob. S.A., em gleba de Matrícula 131.309 (2º CRI-DF), localizada em área desmembrada na Fazenda Santa Bárbara - Região Sul/Sudeste do Distrito Federal, na Região Administrativa do Jardim Botânico, com área de com 170,45 ha de acordo com poligonal que consta no PR SEI 00390-00006521/2021-49;

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;

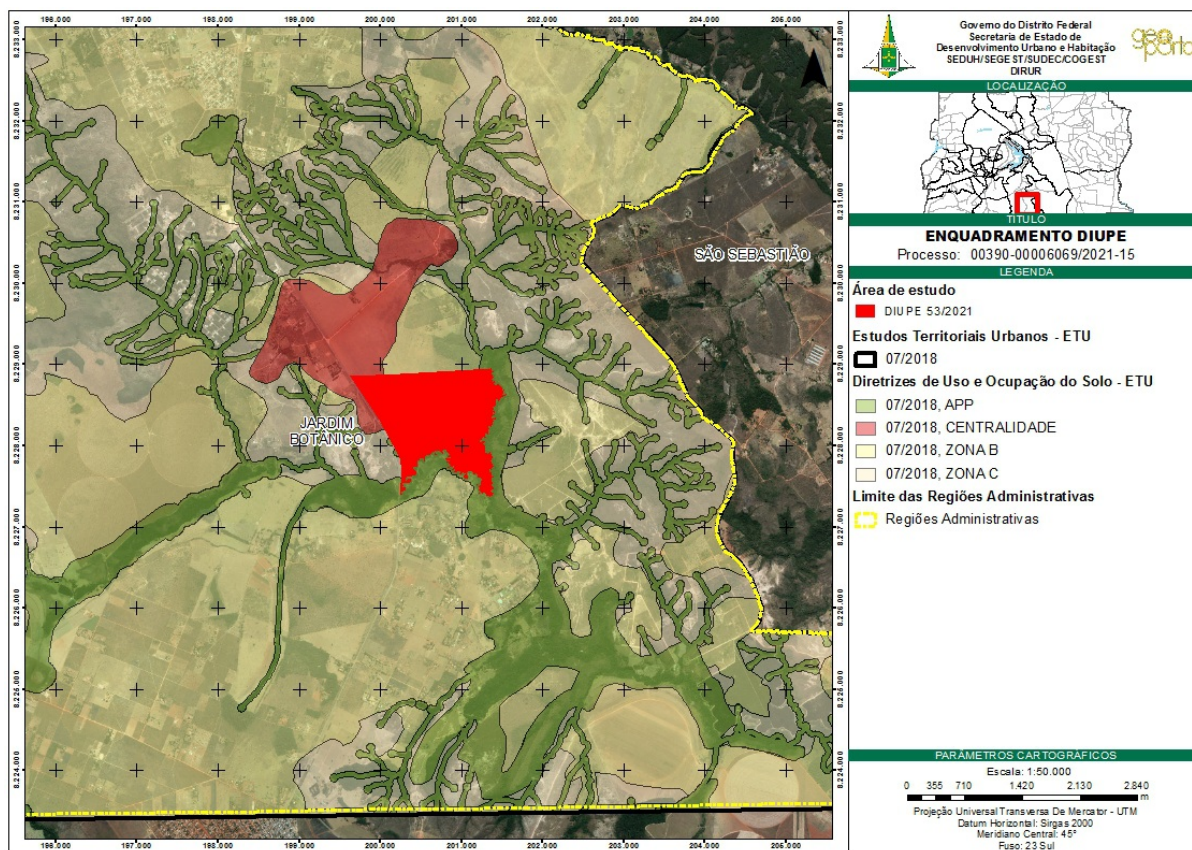


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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](#).

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba faz interferência com o conector ambiental Santana do Ribeirão Santana, no PDOT – DF definido pela Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 e alterada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012. Orienta-se a observar o Art. 145 do PDOT – DF o qual dispõe sobre a estratégia de ações ao longo dos conectores ambientais;

2.2. 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. Dentre as normas que constam no plano de manejo para uso do solo, elencamos:

2.2.1. A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;

2.2.2. Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

2.2.3. As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

2.2.4. Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários;

Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

2.3. A Gleba também faz interferência com Áreas de Proteção Permanente – APP de Córrego d' Água e de Nascente de Córrego d' Água, associadas ao Ribeirão Santana e seus afluentes, e de Áreas Úmidas (**Figura 3**) todas definidas na Lei 12.651 de 25 de maio de 2012 no Art. 4º e 6º, devendo ser observado a lei citada no que tange a preservação e proteção dessas áreas;

2.3.1. As Áreas de Proteção Permanente – APP de Áreas Úmidas e parte das Faixas Marginais do Ribeirão Santana estão inseridas na unidade pedológica denominada Gleissolo, os quais são solos hidromórficos, característicos de áreas alagadas ou sujeitas a alagamento, ocorrendo principalmente em planícies de inundação de rios e córregos. São pouco profundos, ocorrem em superfícies planas e fundos de vales, são mal drenados, com lençol freático próximo a superfície, podendo apresentar grande potencial para gerar escoamento superficial e baixo potencial de infiltração;

2.3.2. O plano de ocupação deve considerar a melhor estratégia para a proteção e preservação das APP e dos córregos, para evitar assoreamento, e das áreas úmidas;

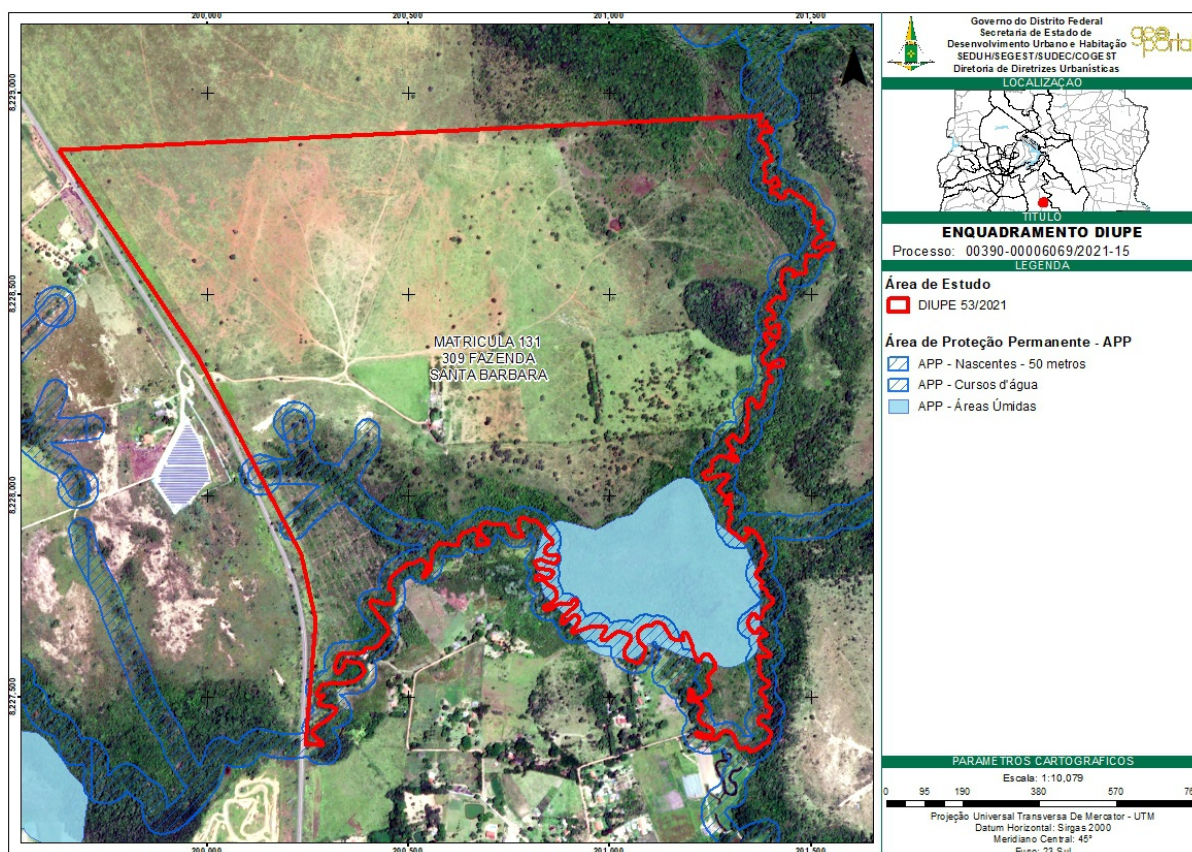


Figura 3: Localização da Gleba em relação as APP

2.4. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5** e na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6**, conforme os art. 11 e 12 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**;

2.5. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5** e na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6** (figura 4), onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 21 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**;

2.6. 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;

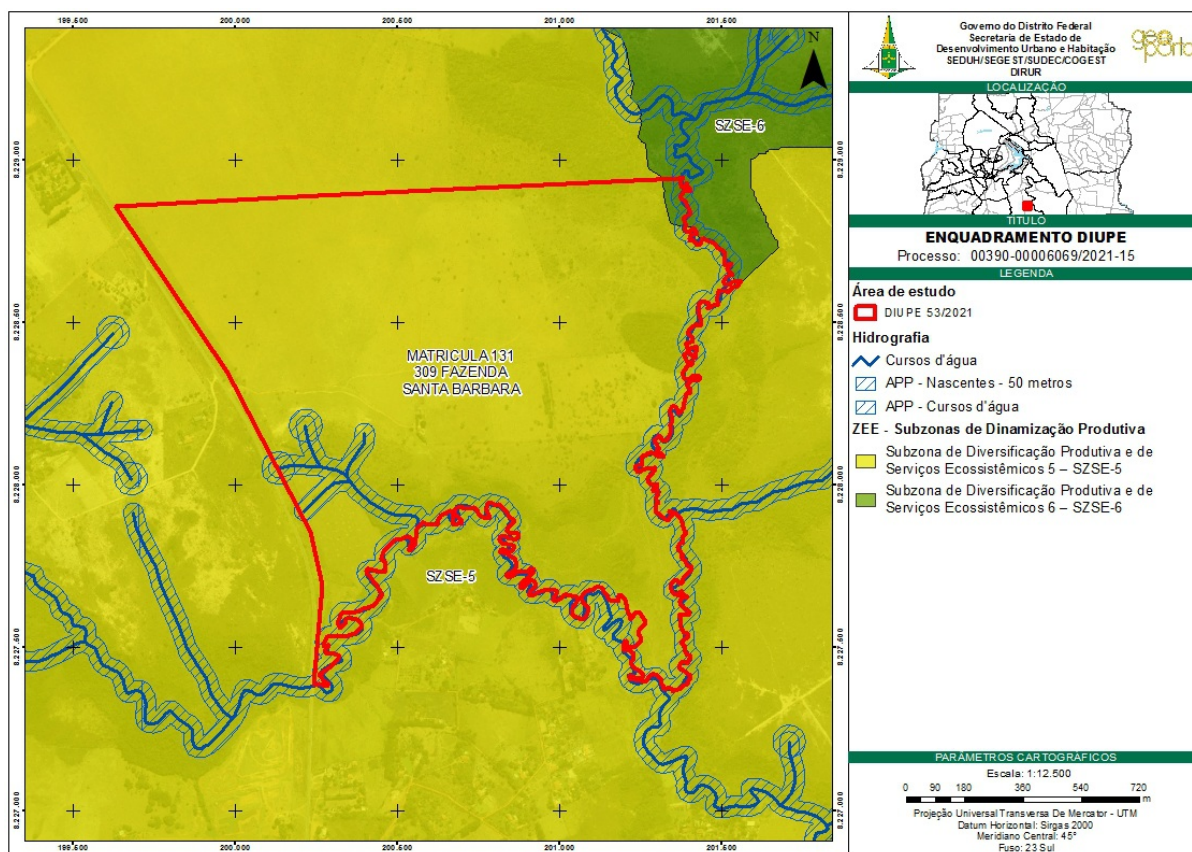


Figura 4: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

2.7. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 Riscos Ecológicos Alto e 2 Riscos Ecológicos Muito Alto (Figura 5); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio, Baixo e Muito Baixo (Figura 6); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto, Baixo e Muito Baixo (Figura 7) ; D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto, Baixo e Muito Baixo (Figura 8); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Muito Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9);**

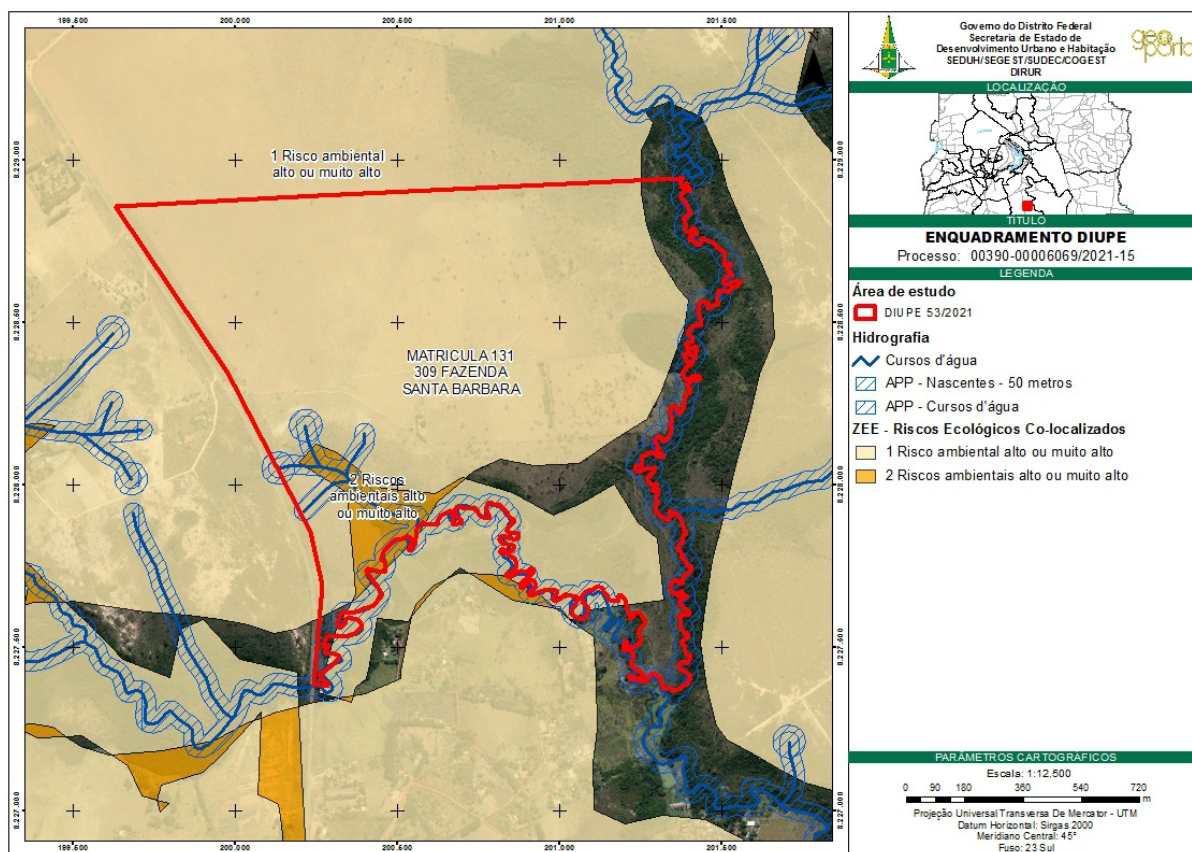


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

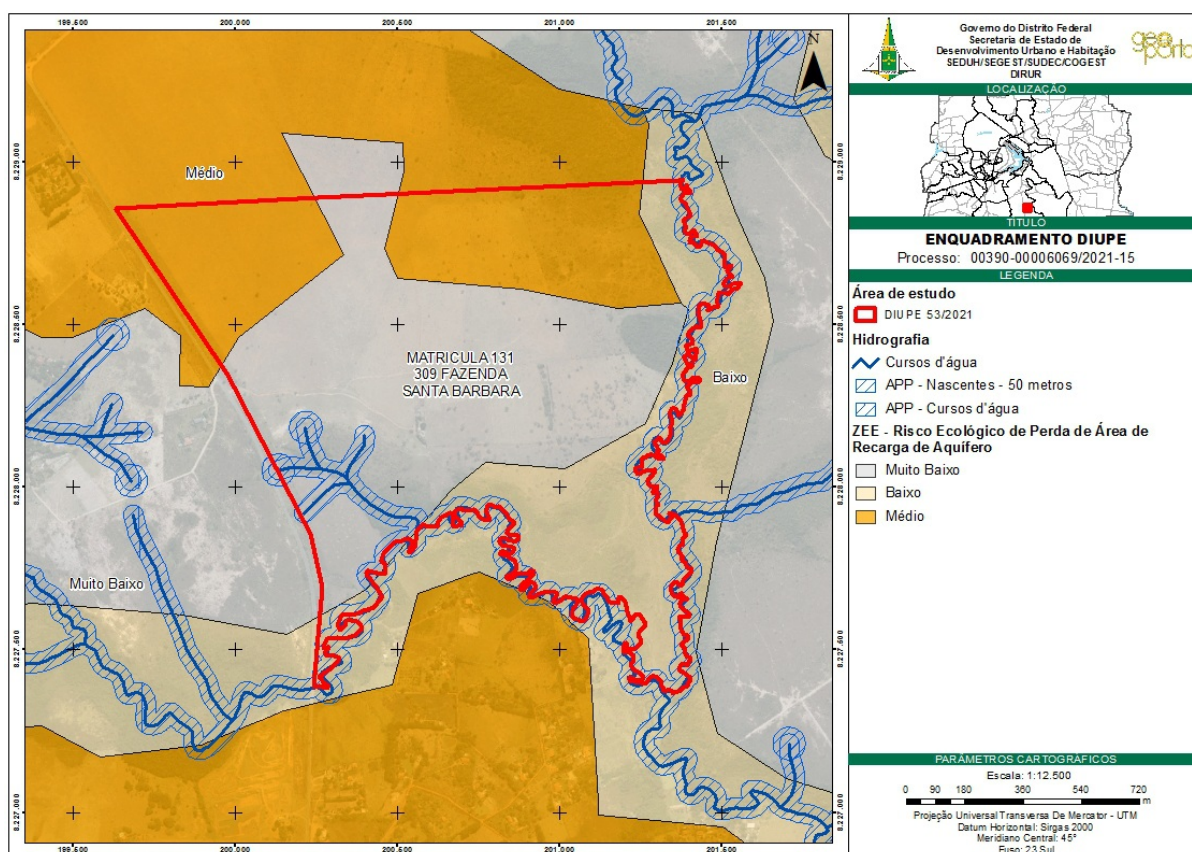


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

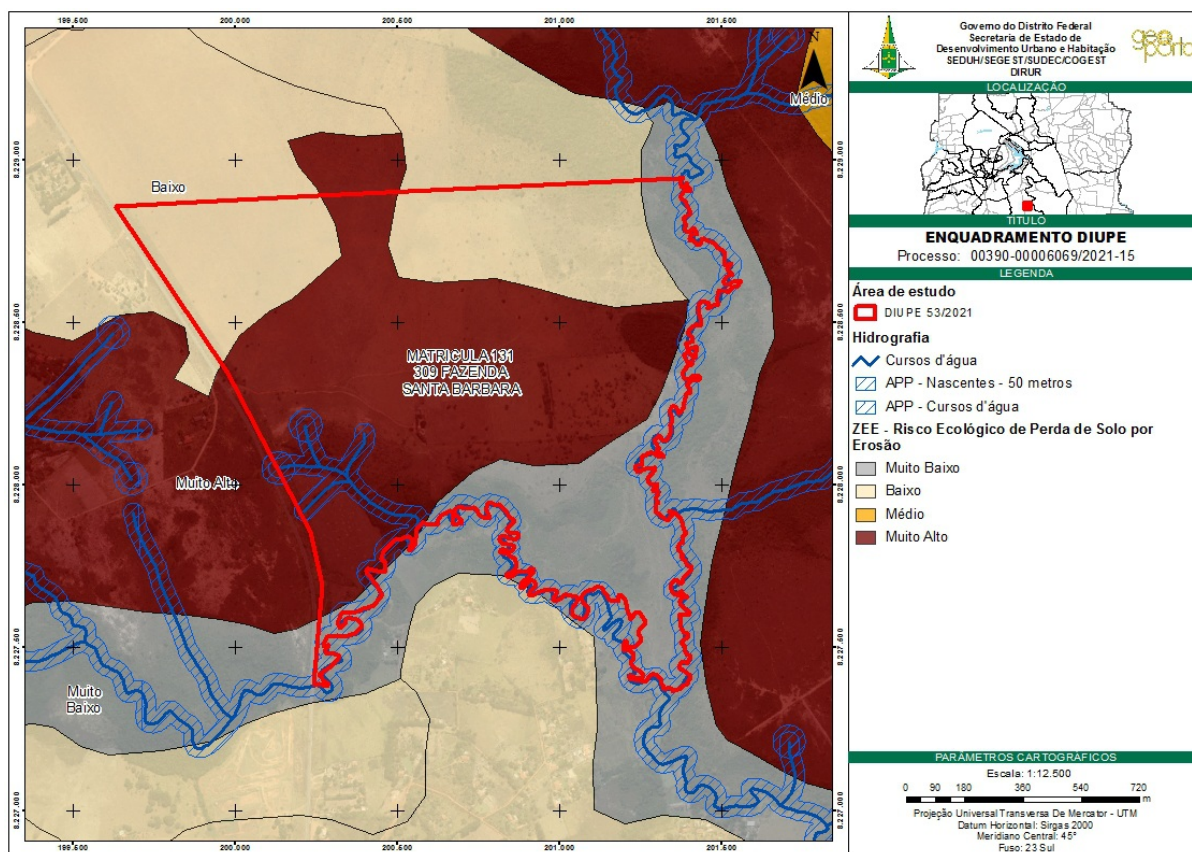


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

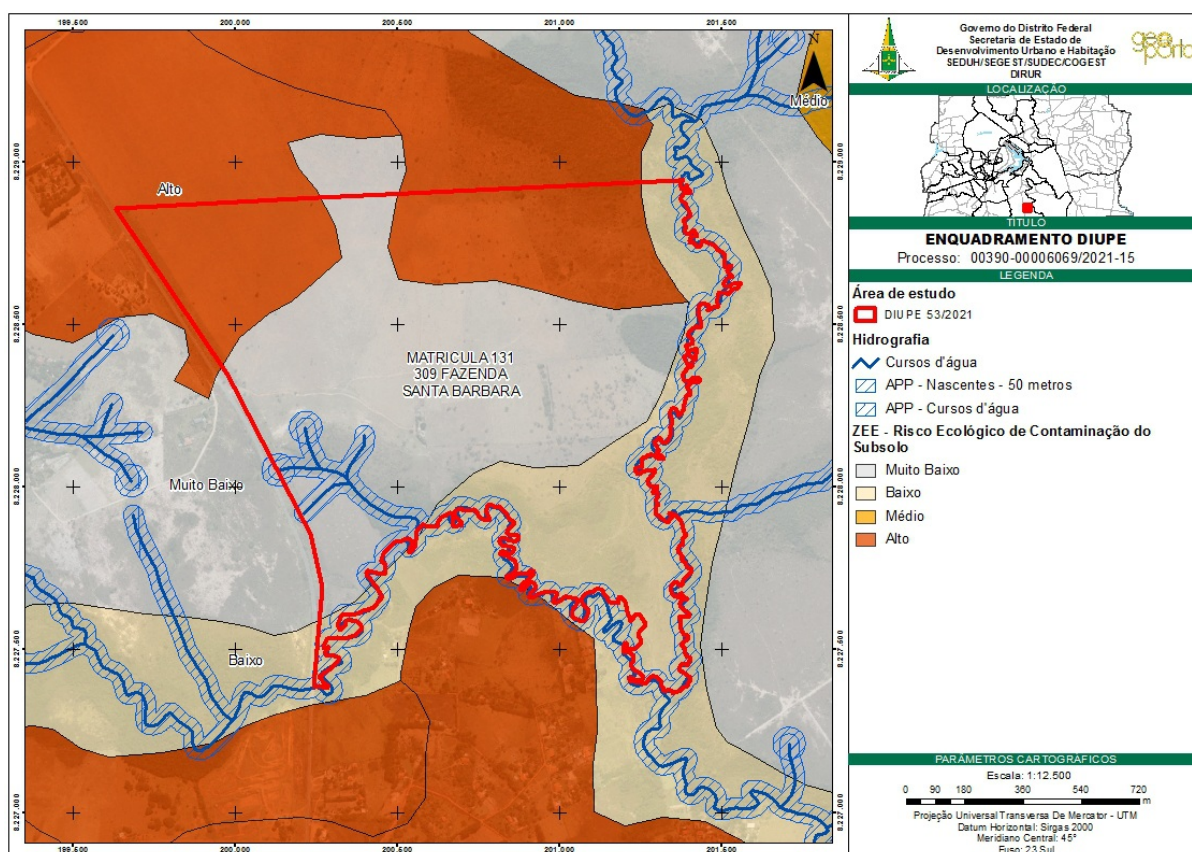


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

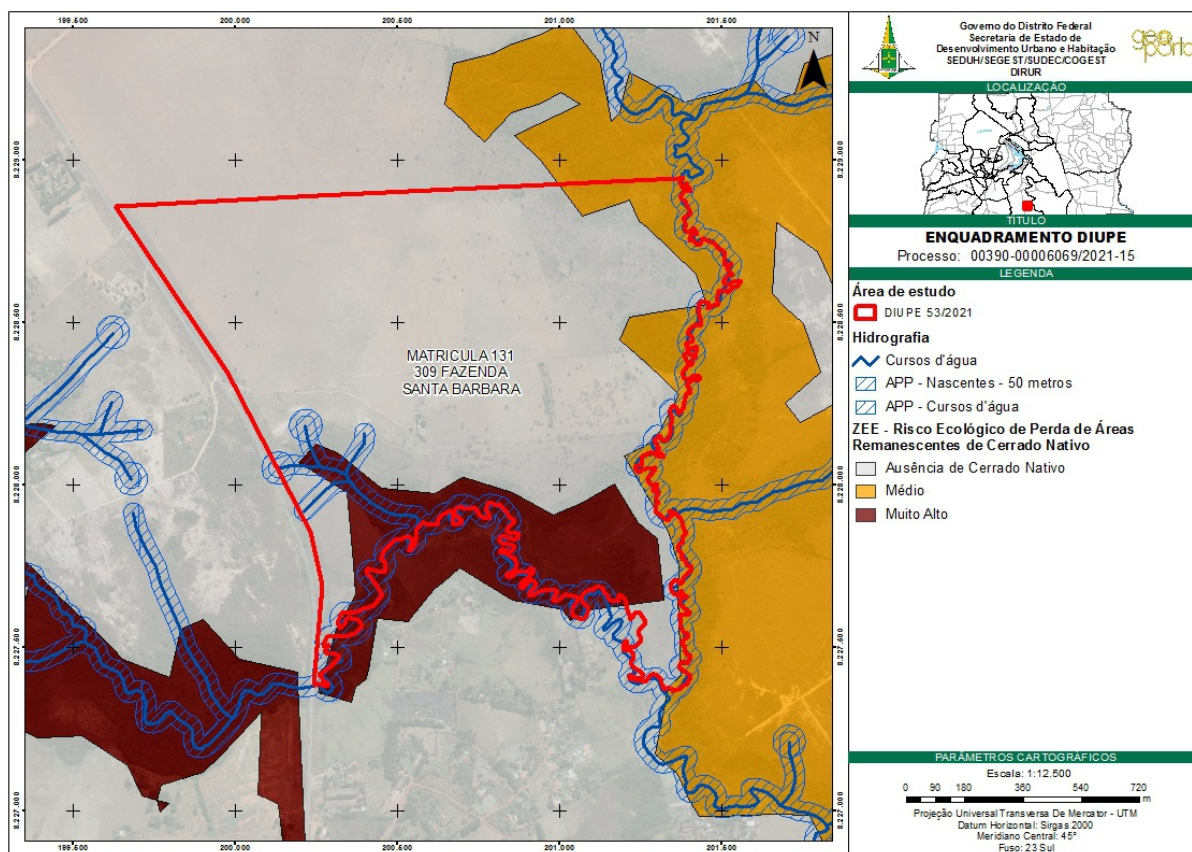


Figura 9: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

2.7.1. 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;

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

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

2.7.2.2. 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;

2.7.2.3. 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;

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

2.7.3.1. A adoção de estratégias de Recarga Natural, como a manutenção de áreas permeáveis dentro dos lotes, devendo ser observados os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito**;

2.7.3.2. 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;

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

2.7.4.1. Elaborar e executar plano de recuperação das áreas degradadas oriunda de intervenções antrópicas, incluindo a manutenção da vegetação nativa e quando possível um plantio compensatório,

visando retardar a formação do escoamento superficial e minimizar a deflagração de processos hidroerosivos. A escolha das espécies para o plantio compensatório deve considerar a capacidade de reprodução e adaptabilidade às condições locais de solo e clima, sempre que possível, preferencialmente nativa;

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

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

2.7.4.4. Realizar obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

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

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

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

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

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

2.7.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, nas áreas de risco alto 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;

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

2.7.5.3. Implementar sistema de esgotamento sanitário e sistema de drenagem de águas pluviais, antes do empreendimento, visando a destinação adequada das águas residuais;

2.7.6. 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.

2.8. De acordo com o levantamento topográfico 00390-00006521/2021-49, a Gleba apresenta restrições de declividades, definidas no Art. 3º da **Lei n. 6766 de 19 de dezembro de 1979**, sobre a proibição de novos parcelamentos em áreas com declividade igual ou maior que 30% e no Art. 4º da [Lei 12.651 de 25 de maio de 2012](#) onde áreas com declividade igual ou maior que 100% sendo essas consideradas APP (**Figura 10**);

2.8.1. Às áreas com talvegues com declividade igual ou maior que 30% e que não estão demarcadas

como área de APP devem ser objeto de análise visando a verificação da existência de córregos de água ou grotas;

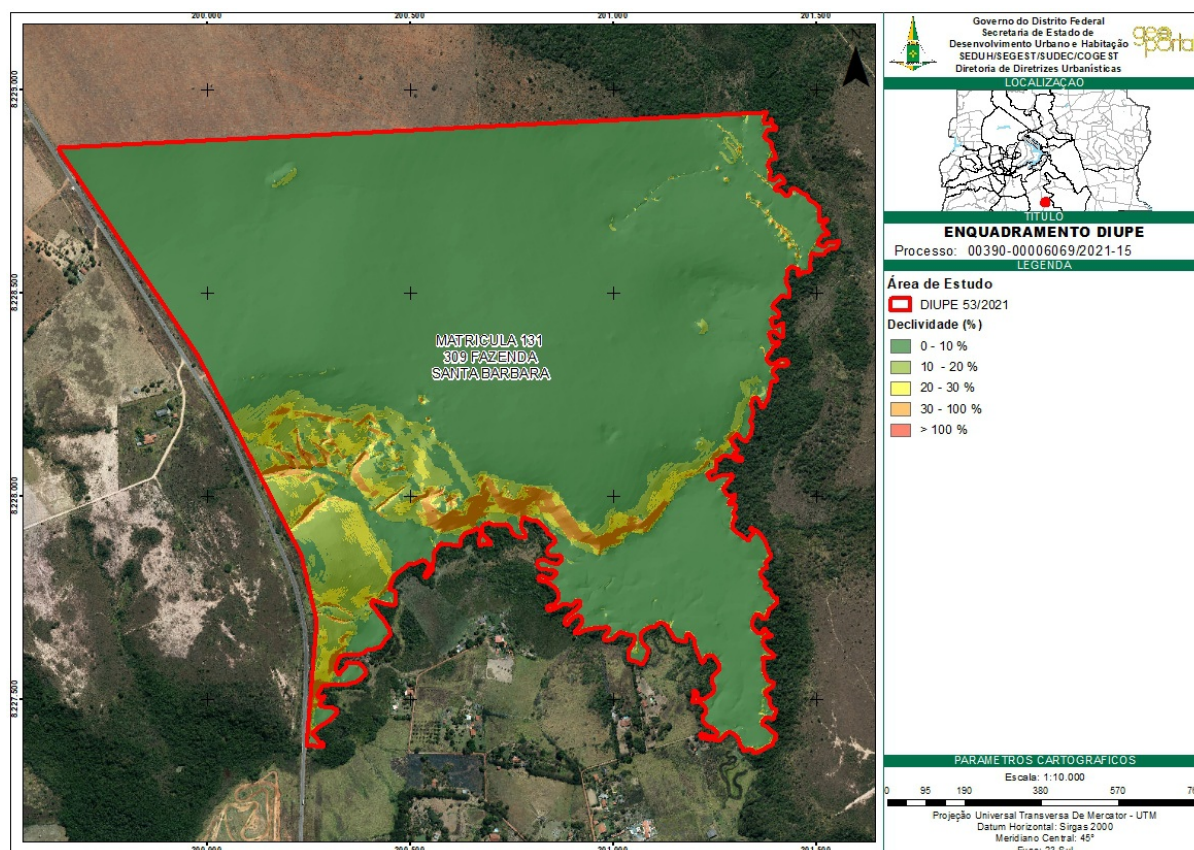


Figura 10: Mapa de localização da Gleba em relação a declividade

Fonte: PR SEI 00390-00006521/2021-49

2.9. 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;

2.9.1. 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 11**;

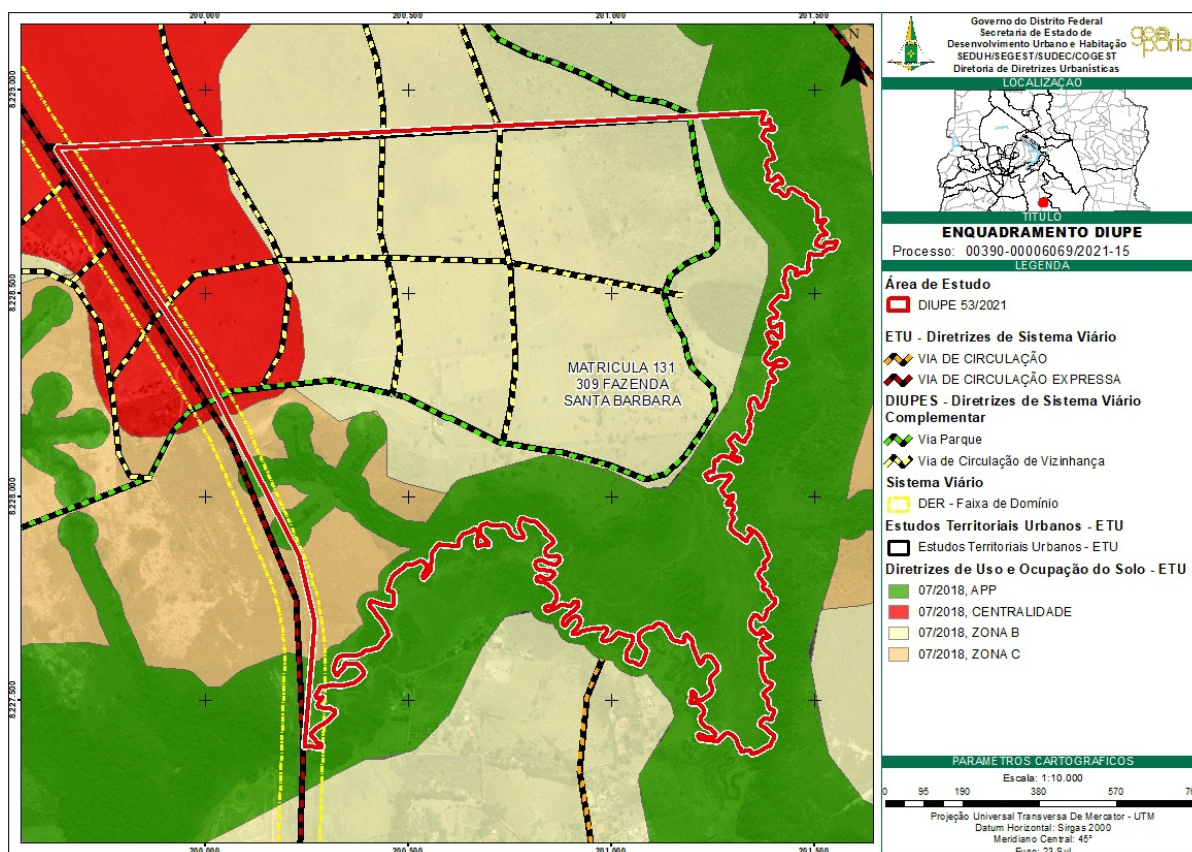


Figura 11: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 11**, a poligonal da área de parcelamento pode ser acessada pela **Via Parque** e pela **Via de Circulação de Vizinhança** da DIUR 07/2018 e pela **DF 140 (Via de Circulação Expressa)**;

3.1.1.1. As **Vias Parques**, são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias;

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;

3.1.1.3. As **Via de Circulação Expressa**, sistema viário estruturante associado a eixos e corredores de transporte público coletivo;

3.1.1.4. **Área de faixa de Domínio**, são as áreas laterais as pistas, que pertencem ao Estado (patrimônio público), assim como a rodovia, e são de responsabilidade exclusiva do DER/DF, conforme prevê a [Lei nº 5.795/2016](#)

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**;

3.16.1. 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/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.

3.23. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017**, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. 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 Expansão e Qualificação (ZUEQ - 14)** do PDOT – DF (2009), parcialmente inserida na área de **Faixa de Domínio** da DF 140, na **Zona de Centralidade**, na **Zona B**, na **Zona C** e **APP** da DIUR 07/2018;

4.2.1. Faixa de Domínio: Os limites da faixa de domínio são definidos pelo [Decreto nº 27.365/2006](#), sendo divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais. Além dessa faixa, torna-se obrigatória uma reserva de até 15 metros para cada lado da faixa de domínio (faixa “non-aedificandi”), na qual não se pode construir, conforme os termos da [Lei Federal nº 6.766/79](#);

4.2.2. A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ 14** é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional;

4.2.3. A **Zona de Centralidade**, deve configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

4.2.3.1. Na **Zona de Centralidade** os usos/atividades admitidos são: **CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIIndR, Inst e Inst EP**;

4.2.4. A **Zona B**, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico. Os usos industriais e mistos deverão ser compatíveis com a escala residencial;

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

4.2.5. A **Zona C**, é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental;

4.2.5.1. Na **Zona C** os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, 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
Zona B	RO 1	1	1,0	10,0
	RO 2	1	1,0	10,0
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19,0
	CSII 1	1	2,0	25,0
	CSIIR 1	1	2,0	25,0
	Inst	1	2,0	25,0
	Inst EP	Inst EP – Parâmetros constantes no Art. 11 da Luos		
Zona C	RO 1	1	2,0	10,0
	RO 2	1	2,0	10,0
	CSII 1	1	1,0	16,0
	Inst	1	1,0	16,0
	Inst EP	Inst EP – Parâmetros constantes no Art. 11 da Luos		
Centralidade	CSII 1	1	4,0	55,0
	CSIIIndR	1	4,0	55,0
	CSIIR 1	1	4,0	55,0
	CSIIR 1 NO	1	4,0	55,0
	Inst	1	4,0	55,0

Diretrizes específicas para a área de Centralidade (DIUR 07/2018):

- Delimitar, de acordo com os critérios acima referidos, a área destinada à centralidade nos parcelamentos, definindo articulação do sistema viário principal e os parâmetros de uso e ocupação do solo, em conformidade com parâmetros estabelecidos nas Diretrizes;
- Destinar na zona proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 40%;
- Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para o centro principal;
- 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;
- Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;
- Garantir mobilidade com permeabilidade viária e articulação viária com o seu entorno;
- 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 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.
- Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária; e
- Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas).

Diretrizes específicas para a 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;
- 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.

Diretrizes específicas para a Zona C (DIUR 07/2018):

- Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo;
- Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;
- Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e
- Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.
- 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.

Observações:

(**) 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 cálculo 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. Fica proibido o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (*casas*) na Via de Atividades;
4. 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);

5. 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;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);

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.;

4.10. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH**, disponível para download no site desta Secretaria.

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (**Figura 12**).

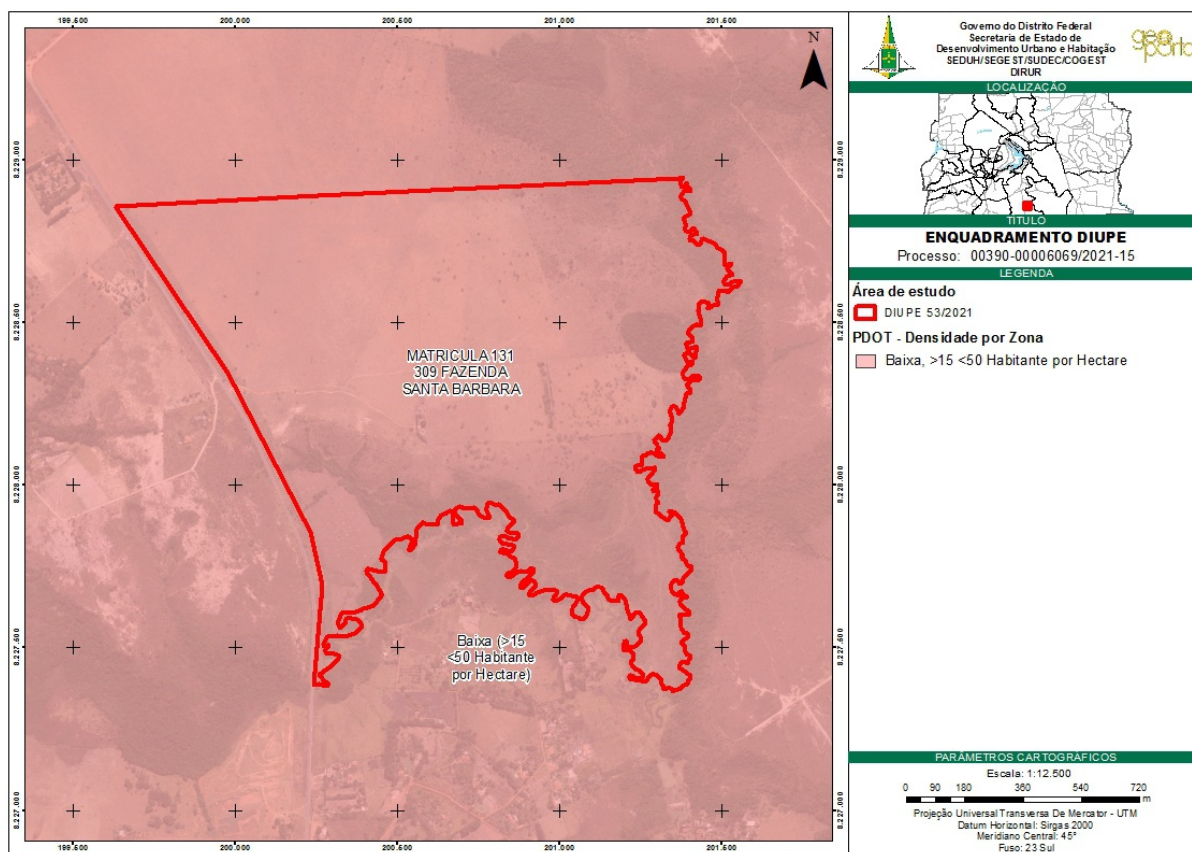


Figura 12: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

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 B e C).

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade admitida	População mínima	População máxima
APP	46,46	-	-	-
Zona B	93,21	15 a 50 hab/ha	1398	4661
Zona C	9,87		148	494
Total (Zona B + Zona C)			1546	5155

5.2.1. Nas Zonas de Centralidade é admitido o acréscimo de densidade demográfica (**Tabela 3**).

Tabela 3: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE (Zona de Centralidade)

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Centralidade	20,86	200 hab/ha	-	4173

5.2.2. Conforme a DIUR 07/2018, também, existe um regramento que define limites distintos de densidade para zonas e área lindeiras à Vias de Atividades.

5.2.3. A gleba também possui interferência da Via de Atividades, caso o plano de ocupação opte por seguir as diretrizes da Zona de ocupação na Via de Atividades, conforme o item **3.1.2 da DIUR 07/2018**, pode-se aplicar o acréscimo de densidade (120 hab/ha), **exclusivamente** na faixa de 100 metros da Via, conforme expresso no item **3.2.5. População e Densidade Demográfica da DIUR 07/2018**. Esse acréscimo não se soma aos outros valores acrescidos. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

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

5.4. O balanço de densidade pode ser aplicado o para a área de estudo, conforme o parágrafo único do art. 39 do PDOT: "Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial

poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais”;

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 15% devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**.

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 4**;

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	7,0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	3,0%
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**.

7. Disposições Finais

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

Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

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

7.3. 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 12/11/2021, às 14:17, 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 12/11/2021, às 14:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão do Território**, em 13/11/2021, às 08:56, 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= **74021712** código CRC= **F9BB9841**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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