



## 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 56/2021 -  
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 11 de novembro  
de 2021

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 56/2021

<b>Processo SEI:</b> 00390-00009613/2021-81
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 01/2019 – Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020.
<b>Elaboração:</b> Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Francisco Eugenio Machado Arcanjo
<b>Endereço:</b> Glebas de matrículas n.º 29.221, n.º 29.223 e n.º 29.225, localizadas na região do Quinhão 4 da Fazenda Taboquinha, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.
<b>Área:</b> 6,097 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 N° 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 01/2019, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#) e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

**1.3.1.** 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 01/2019, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

**1.5.** Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, de propriedade de Francisco Eugenio Machado Arcanjo, em área compreendida pelas glebas de matrículas n.º 29.221, n.º 29.223 e n.º 29.225 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF), com áreas de 2ha 01a 48ca, 2ha 00a 68ca e 2ha 06a 82ca, respectivamente, localizadas na região do Quinhão 4 da Fazenda Taboquinha, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, cuja poligonal consta do PR SEI 00390-00006109/2021-29;

**1.6.** A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, aprovada pela [Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

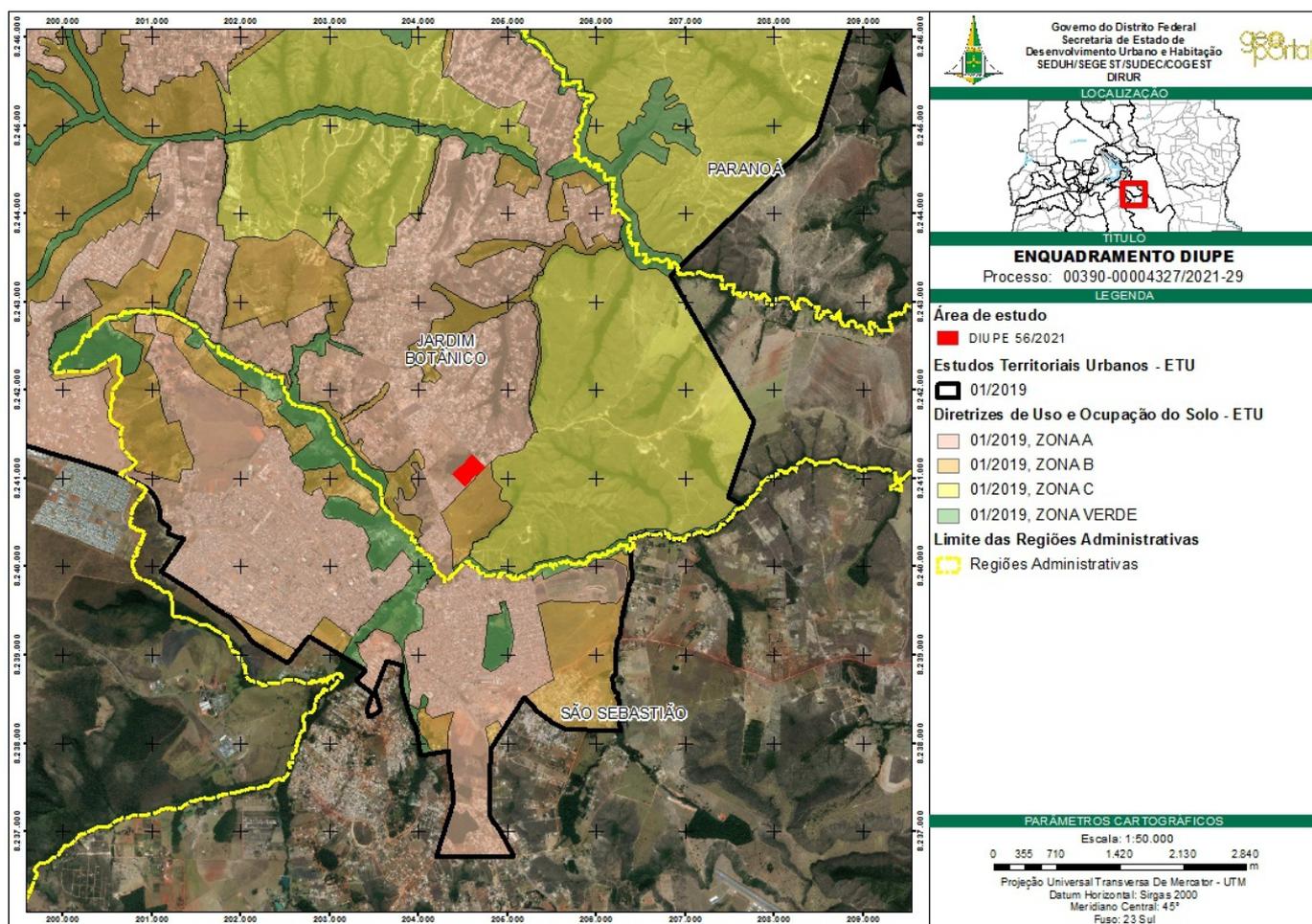
**1.7.** Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

**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**;

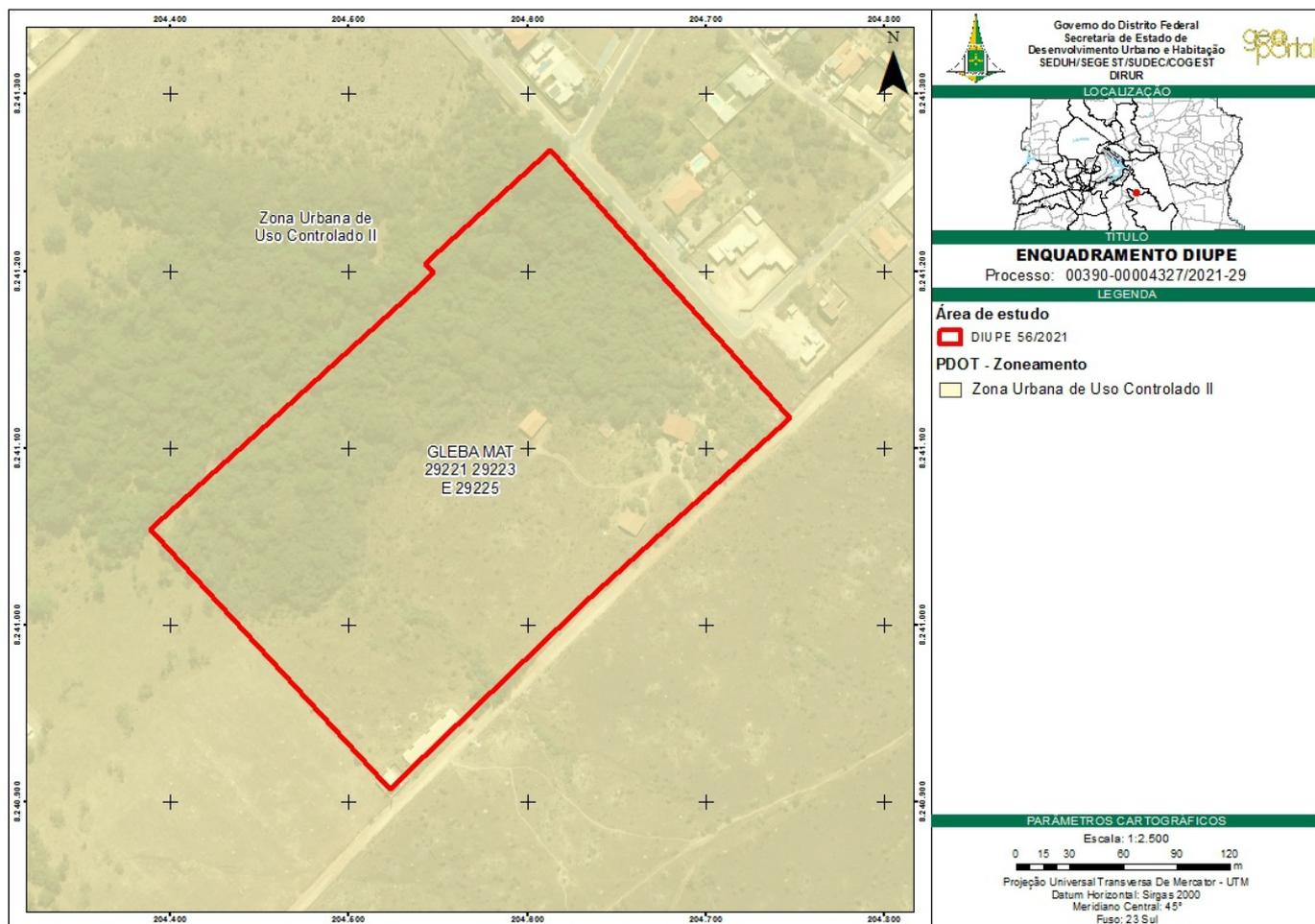


**Figura 1:** Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

**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. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

**2.1.** A gleba está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II (**Figura 2**) da Macrozona Urbana do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) e devem ser observados os **Art. 70** e **Art. 71** de que tratam das áreas integrantes, sua definição e diretrizes específicas da ZUUC II.



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

**2.2.** A gleba está inserida na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Estrada do Sol (27 S-1) da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana (**Figura 3**), definida pelos Art. 117 e Art. 118 do PDOT; e, indicada e classificada no Art. 125 do PDOT;

**2.3.** A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Estrada do Sol é considerada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#), de acordo com o Art.126 do PDOT;

**2.4.** Os parâmetros urbanísticos da **Área de regularização de Interesse Social – ARIS Estrada do Sol (27 S-1)** deverão seguir o disposto nos Art.118 e Art. 131 do PDOT.

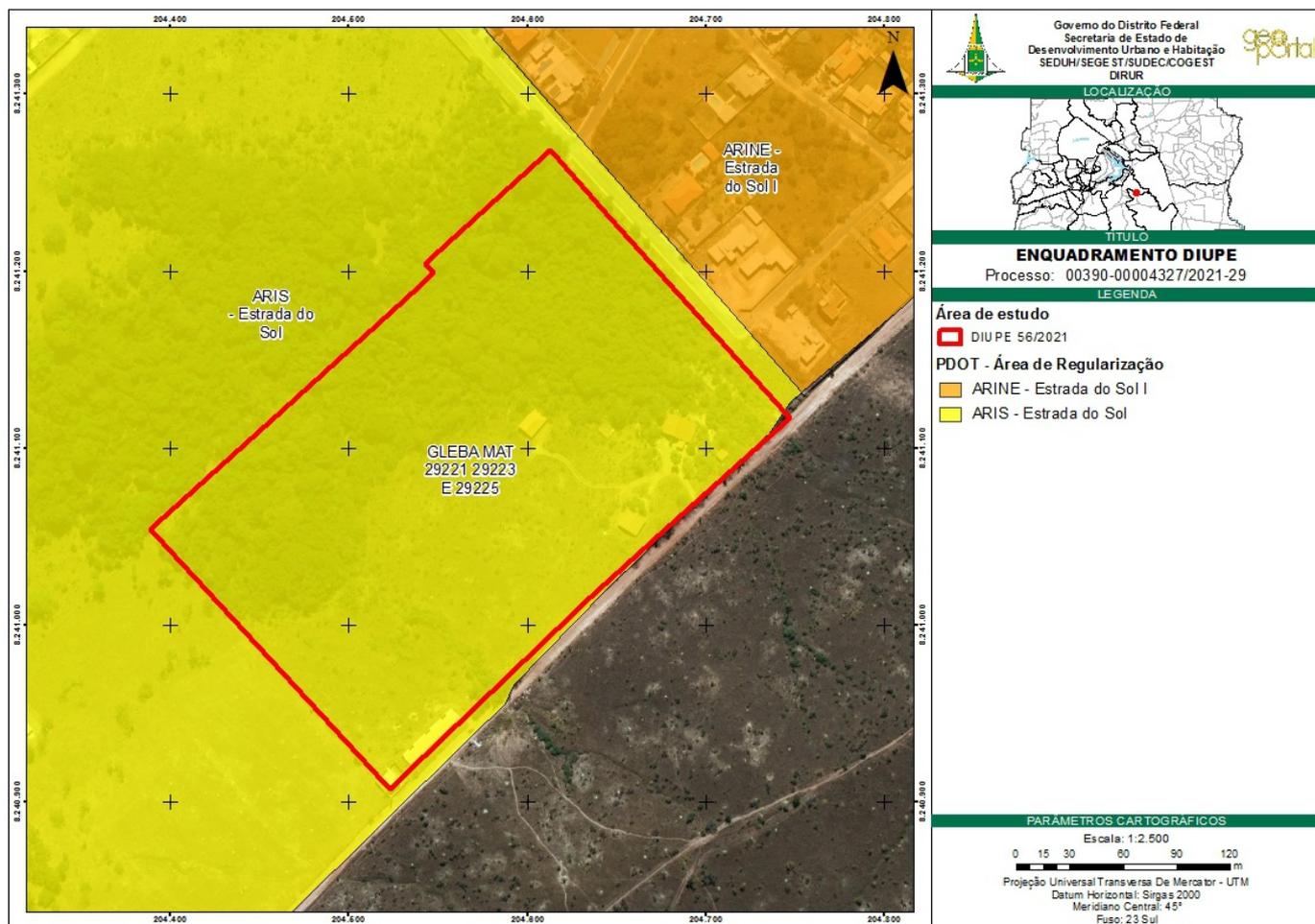
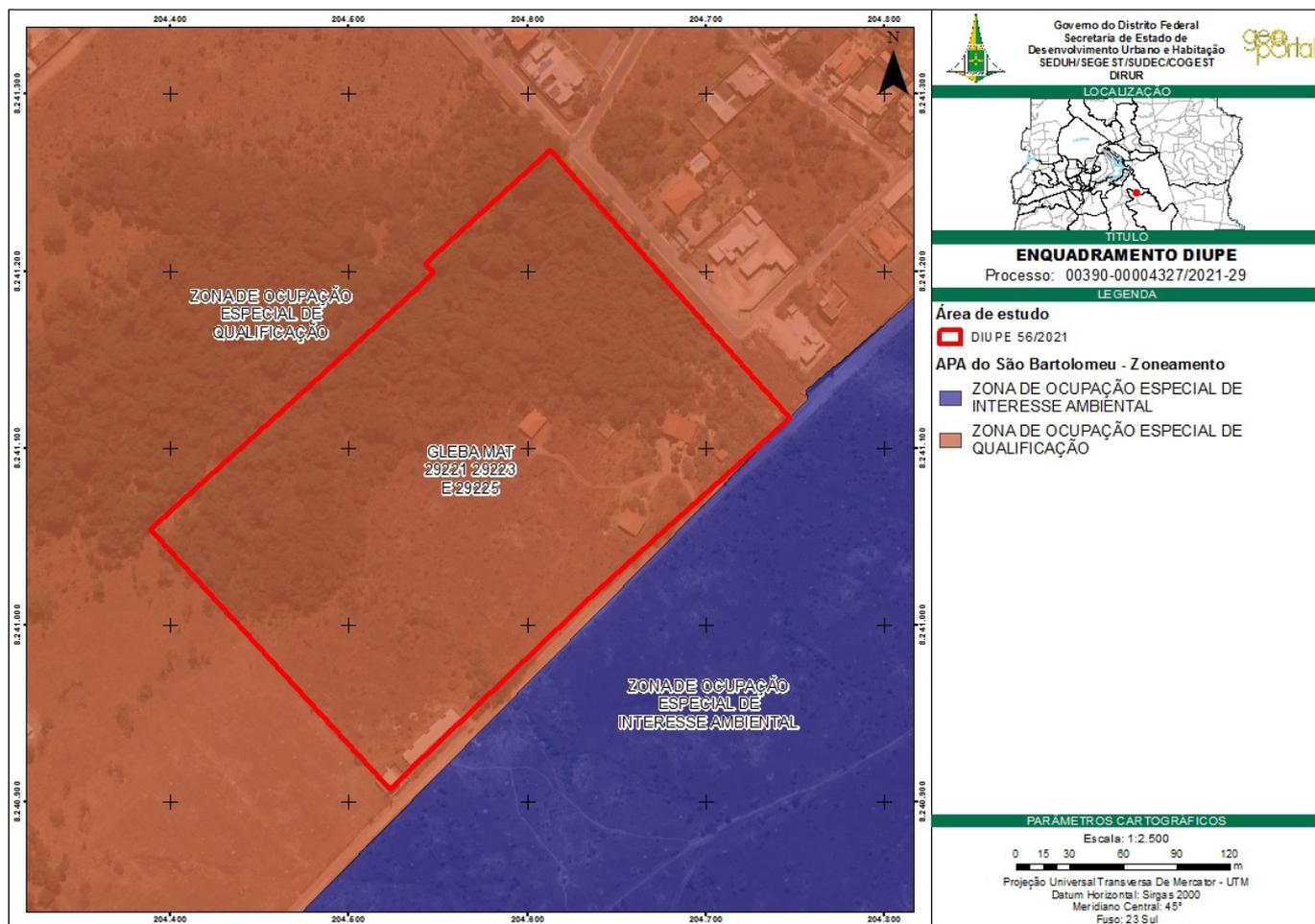


Figura 3: Localização da gleba em relação a Estratégia de regularização fundiária do PDOT

### 3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ (APA do São Bartolomeu)**, definida através do Art. 7º da [Lei Nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#) (Figura 4);

3.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ (APA do São Bartolomeu)**, onde ela está inserida, de acordo com a [Lei Nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

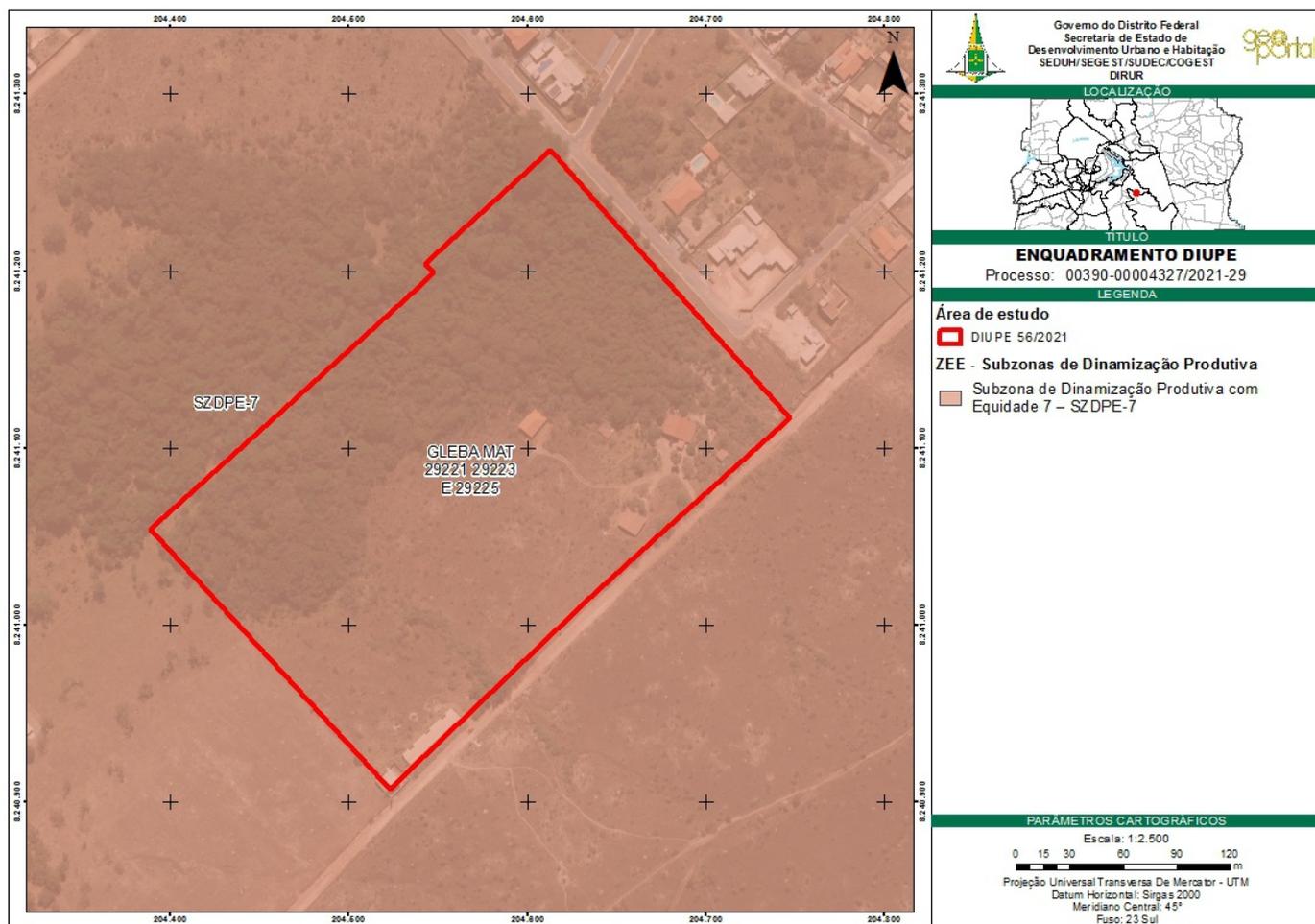


**Figura 4:** Localização da gleba em relação à APA do Parque Distrital Salto do Tororó

**3.2.** A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7** conforme os Art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

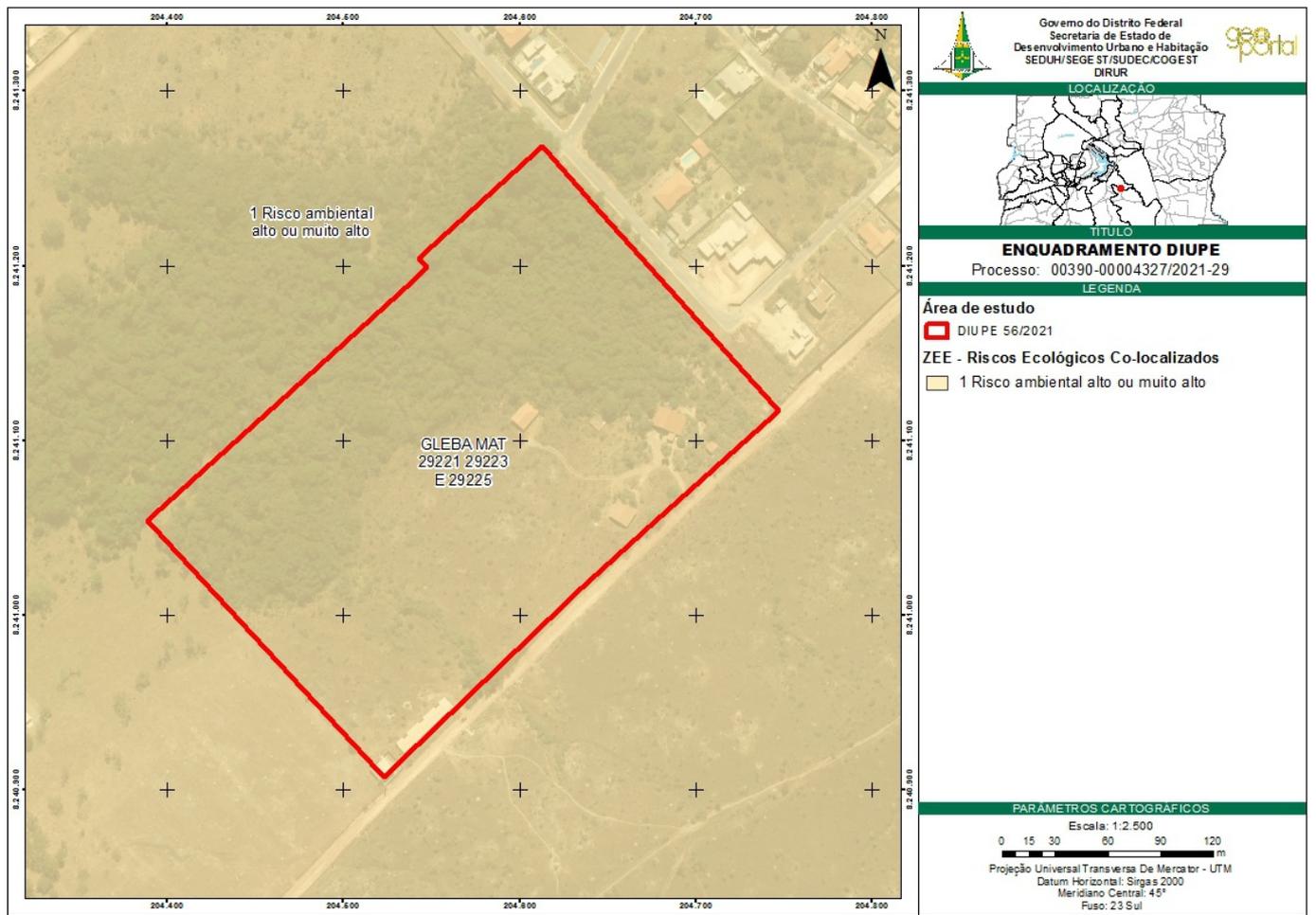
**3.3.** O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7**(Figura 5), onde ela está inserida, conforme os Art. 23 e 30 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

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

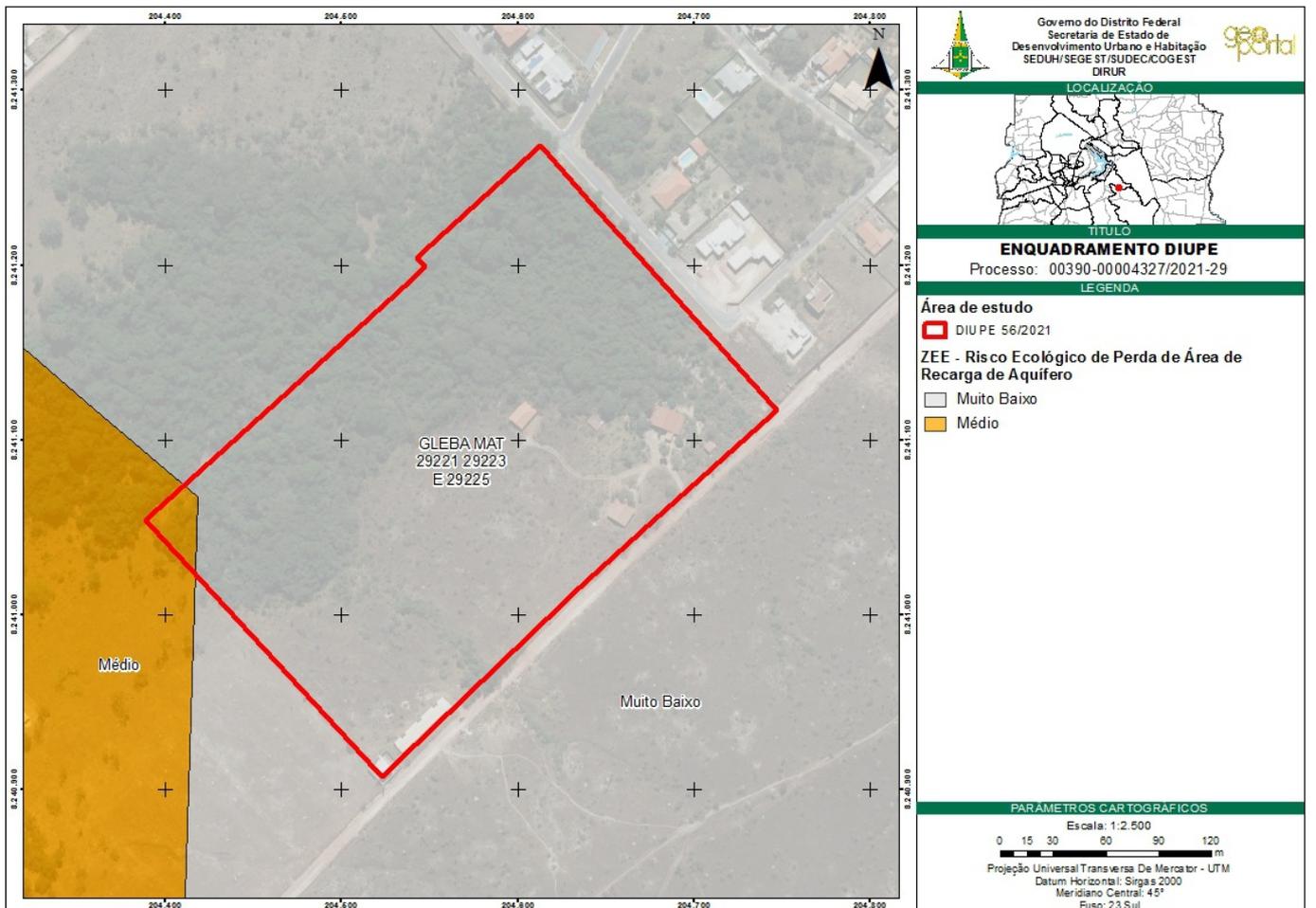


**Figura 5:** Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEE-DF

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



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



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

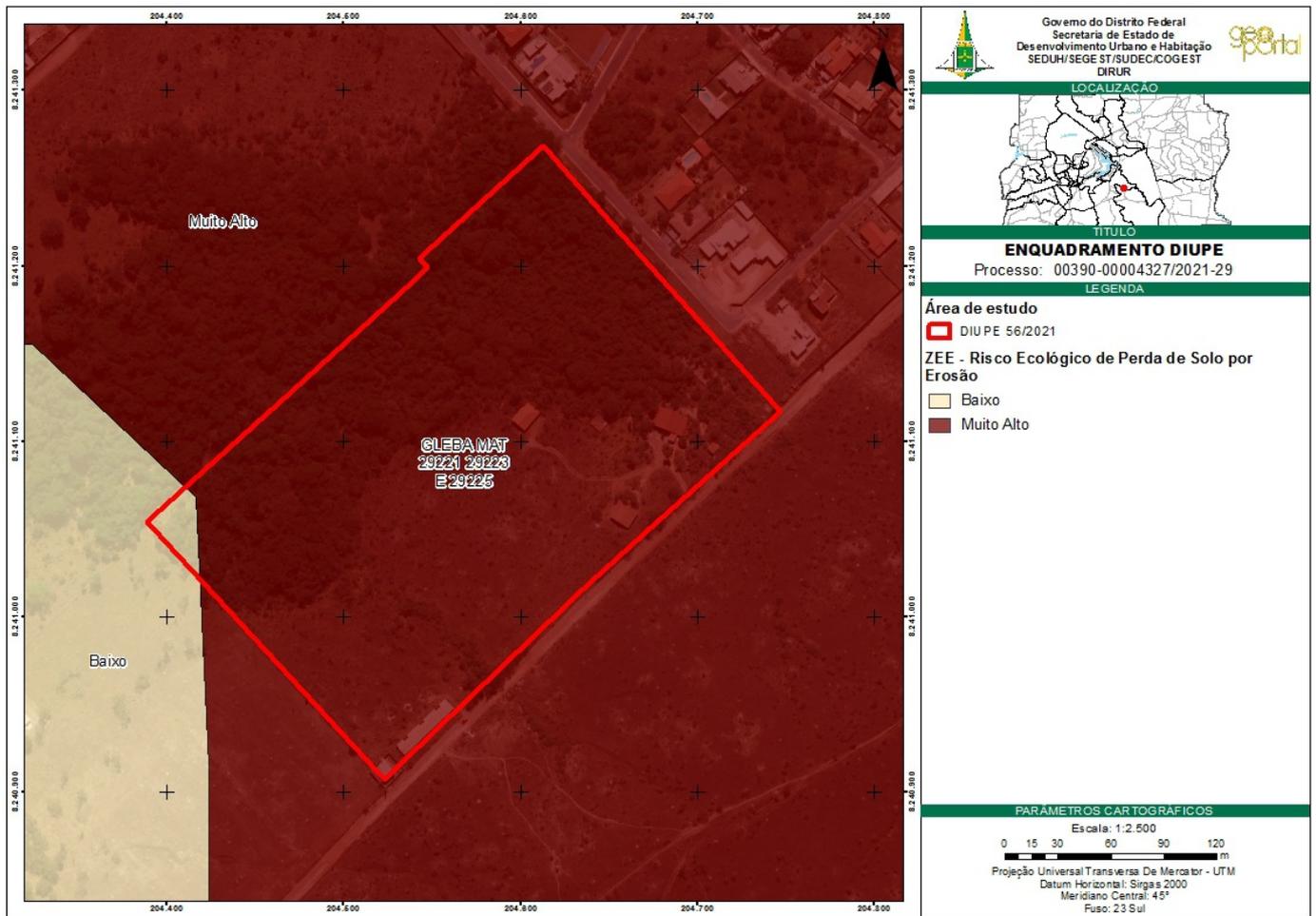
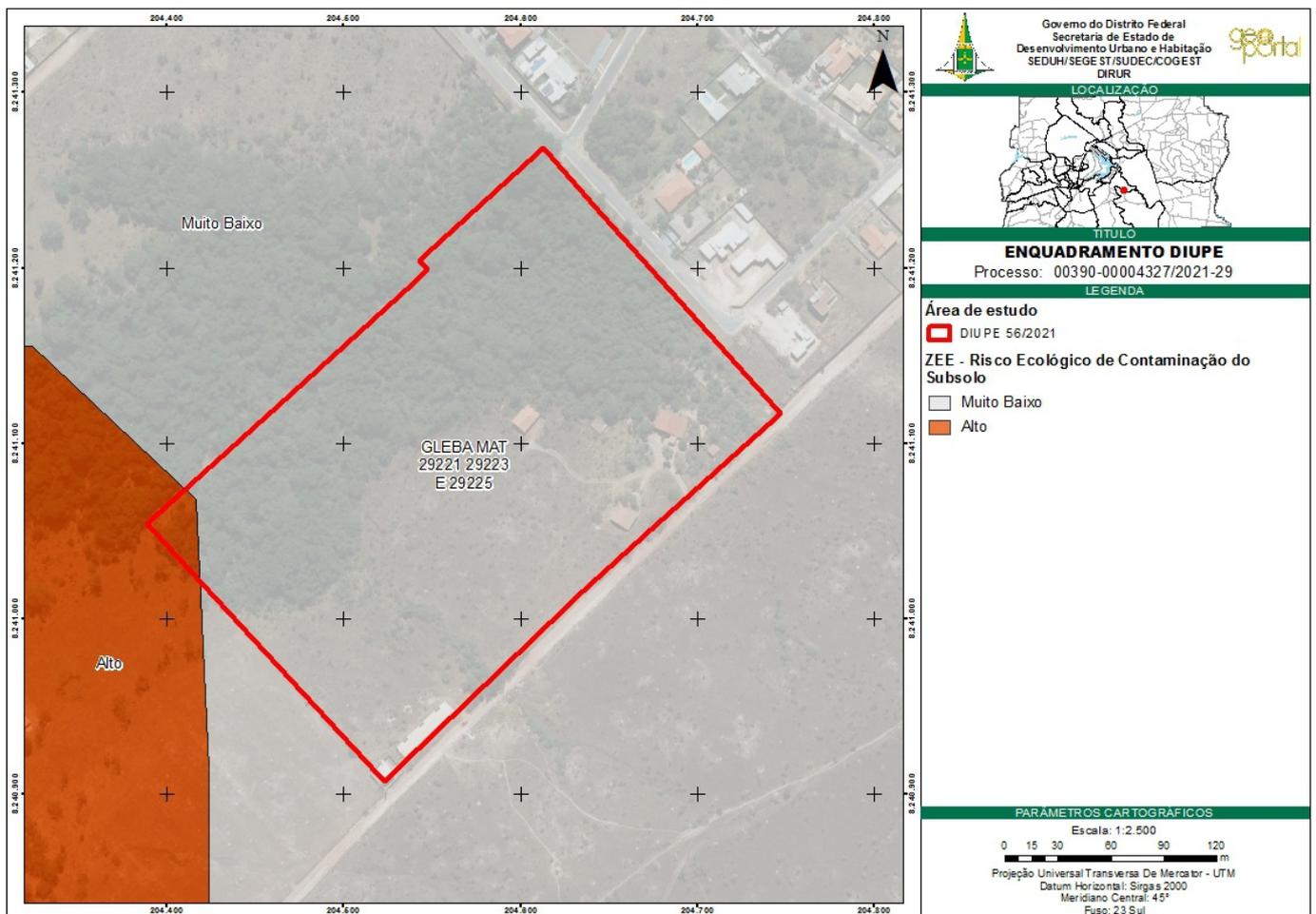
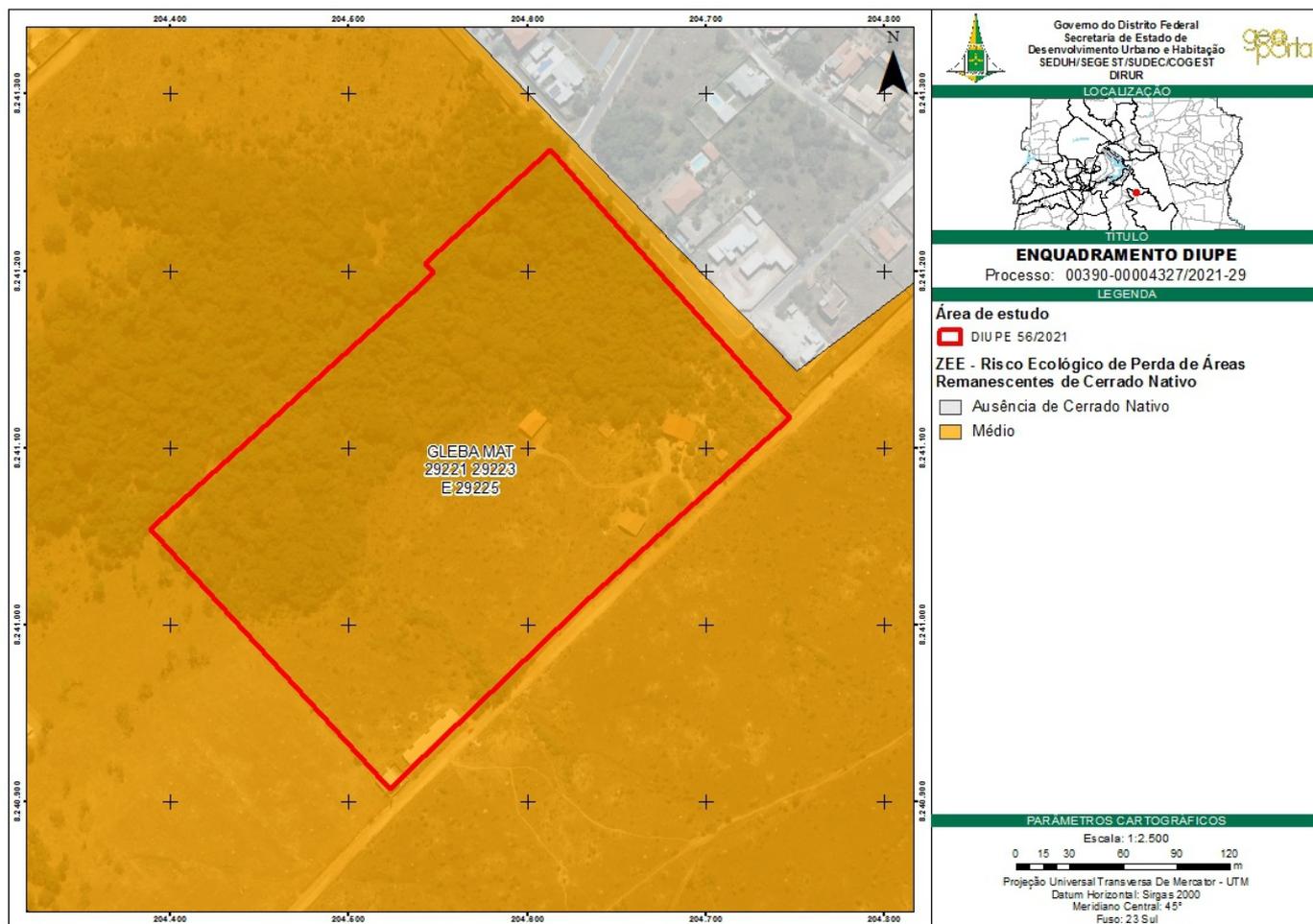


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF



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



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

**3.5.1.** 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;

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

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

**3.5.2.2.** 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;

**3.5.2.3.** 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;

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

**3.5.3.1.** 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;**

**3.5.3.2.** A localização de atividades que exijam lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

**3.5.3.3.** A adoção de estratégias de recuperação de vegetação nas áreas verdes para garantir a infiltração da água no solo, de forma conjunta com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

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

**3.5.4.1.** 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;

**3.5.4.2.** 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;

**3.5.5.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Altorecomenda-se:**

**3.5.5.1.** 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 na [Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009](#), de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

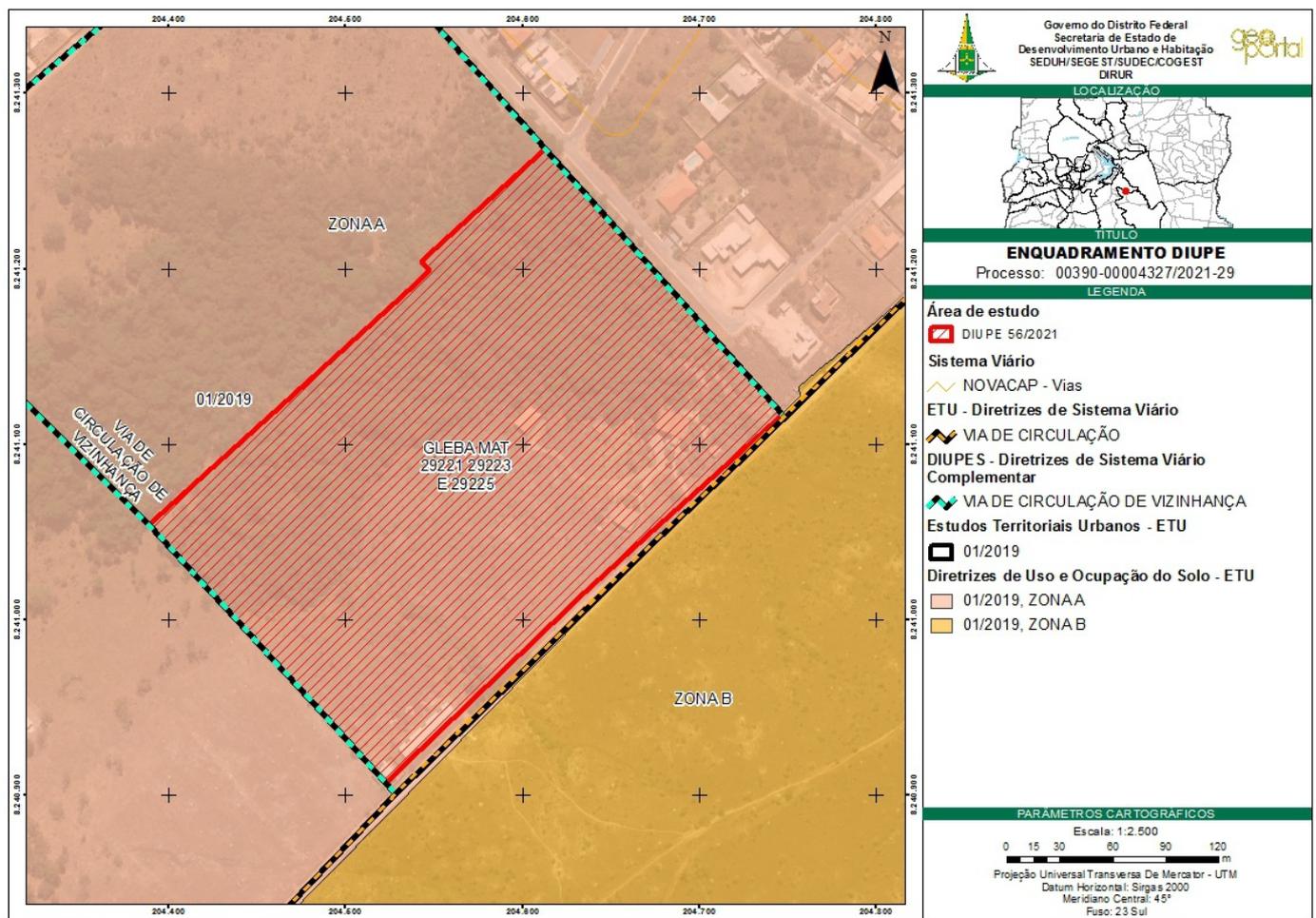
**3.5.5.2.** O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

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

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

## **4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação**

**4.1.** A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 01/2019 está na **Figura 11**;



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

**4.1.1.** Conforme ilustrado na **Figura 11**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Circulação** da DIUR 01/2019 e pelas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

**4.1.1.1.** A **Via de Circulação** constitui o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conferindo também conectividade às centralidades (subcentros locais);

**4.1.1.2.** As **Vias de Circulação de Vizinhança** constituem o sistema viário complementar, visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança em áreas predominantemente residenciais. Comportam vias de menor porte, voltadas à conectividade interna aos usos comercial e de serviços, e sua configuração garante prioridade aos pedestres e ciclistas;

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

**4.3.** O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

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

**4.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

**4.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

**4.7.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

**4.8.** 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;

**4.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;

**4.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

**4.11.** 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;

**4.12.** 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 **4.9** e **4.10**;

**4.13.** 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;

**4.14.** 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;

**4.15.** 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;

**4.16.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);

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

**4.17.** 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;

**4.17.1.** 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.

**4.18.** 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;

**4.19.** 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;

**4.20.** 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;

**4.21.** 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;

**4.22.** 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.

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

## 5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

**5.1.** O plano ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o Art. 14 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**5.2.** A gleba está inserida na **Zona A** da DIUR 01/2019;

**5.2.1.** A **Zona A**, corresponde às áreas no qual deve ser priorizada a compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos. As áreas desta zona devem ser destinadas preferencialmente para uso residencial, sendo admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa;

**5.2.2.** Na **Zona A** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**;

**5.3.** Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, conforme o disposto na DIUR 01/2019 e nos artigos 118 e 131 do PDOT, demonstrados na **Tabela 1**;

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

Zona	Uso	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) Cota superior a 980m	Altura Máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínima)
		Máximo	Mínimo	R ≤ 300m <sup>2</sup>	R > 300m <sup>2</sup>				
ZONA A	RO 1 RO 2	650	-	1	0,8	-	9,5	9,5	20
	CSIIR 1	-	125	2		-	15,5	22,5	20
	CSIIR 1 NO	-							
	CSII 1	-	125	2	-	15,5	22,5	20	
	INST	-	125	1	-	15,5	22,5	20	
	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. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
3. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
4. Para lotes com área de até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) não é obrigatória a aplicação da Taxa de Permeabilidade;
5. Podem ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data da publicação da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que possuam área inferior à estabelecida para o lote

mínimo, desde que integrem a ARIS;

6. Para lotes com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o Coeficiente básico é de 0,7 (sete décimos);
7. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
8. Lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
9. Para novos parcelamentos do solo, situados na Zona A da DIUR 01/2019, fica definido o percentual mínimo de 20% de áreas permeáveis da área total da gleba parcelada, não computada a taxa de permeabilidade adotada para os lotes. Metade desse percentual poderá ser computado em espaços livres públicos, arborizados ou ajardinados, no parcelamento do solo. Esse percentual, no entanto, poderá ser maior de acordo com estudos ambientais (inciso VIII do art. 4º da Lei nº 5.344/2014).

**5.4.** 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](#));

**5.4.1.** 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.

**5.5.** 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;

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

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

**5.8.** Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) de área;

**5.9.** 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 visual mínima de 70%, conforme a DIUR 01/2019;

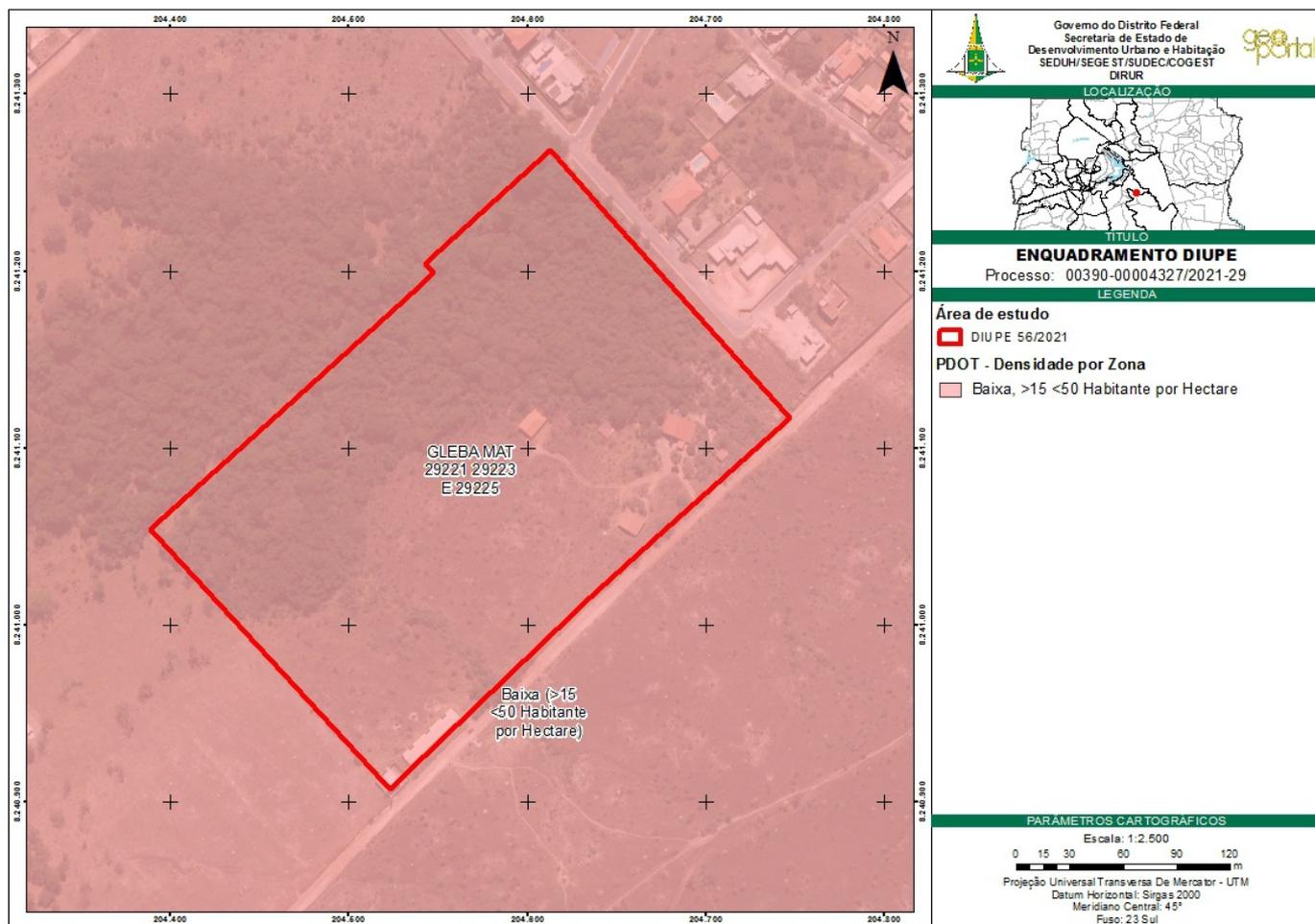
**5.9.1.** Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

**5.9.2.** O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção;

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

## **6. Diretrizes de Densidade populacional**

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



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

**6.2.** A área da gleba, a faixa de densidade, 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 (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Zona A	6,097	15 a 50 hab/ha	91	304
<b>Total:</b>			<b>91</b>	<b>304</b>

**6.3.** Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade ou seu acréscimo, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

## 7. Diretrizes de Áreas Públicas

**7.1.** Da área parcelável 10% devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 125 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

**7.2.** 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

<b>ÁREAS PÚBLICAS</b>	<b>PERCENTUAL MÍNIMO*</b>
Equipamento Público Comunitário (EPC)	2,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	7,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>10%</b>

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

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

**7.4.** 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;

**7.5.** 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;

**7.6.** Os EPC e 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;

**7.7.** 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;

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

**7.9.** 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;

**7.10.** 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](#);

**7.11.** 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.

## **8. Disposições Finais**

**8.1.** 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;

- 8.2.** 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;
- 8.3.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 01/2019;
- 8.4.** Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 8.5.** 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;
- 8.6.** 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;
- 8.7.** Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 8.8.** 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;
- 8.9.** 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;
- 8.10.** 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 **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Assessor(a)**, em 12/11/2021, às 11:54, 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 13:42, 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 08:57, 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=73985078)  
verificador= **73985078** código CRC= **CAD3B157**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

