



## 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 DIUPE 59/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 18 de novembro de 2021

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 59/2021

<b>Processo SEI:</b> 00390-00004501/2021-33
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> 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;
<b>Elaboração:</b> Gabriela Branquinho Antonio – 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> Mtanos Youssef El Moallem
<b>Endereço:</b> Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Reserva do Parque, em gleba registrada sob a matrícula nº 32.171 (2º CRI-DF), localizada na Fazenda Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico.
<b>Área:</b> 2,38 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 N° 854, de 15 de outubro de 2012** e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

**1.3.** Esta DIUPE detalha a [DIUR 07/2018](#), ora equivalente ao Estudo Territorial 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 N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização por meio da **Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012** e da **Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020**;

**1.3.1.** Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da **Portaria N° 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 propriedade de Mtanos Youssef El Moallem, em gleba de Matrícula 32.171 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF), localizada no Setor Habitacional Tororó na Fazenda Santa Bárbara na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, cuja a poligonal e a área (2,38 ha) constam do PR SEI 00390-00004570/2021-47;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica 83 (72182071) - SEDUH/COSIT/DICAT, que consta no PR SEI 00390-00004570/2021-47, a área da gleba de Matrícula 32.171 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF) apresenta diferença de 510,38 m<sup>2</sup>, correspondente a 2,19% da área apresentada em Matrícula apresenta na Certidão de Ônus do imóvel registrado e o levantamento apresentado na planta topográfica, ressalta-se ainda que, como consta na Nota Técnica citada, as áreas apresentadas são correspondentes;

**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;

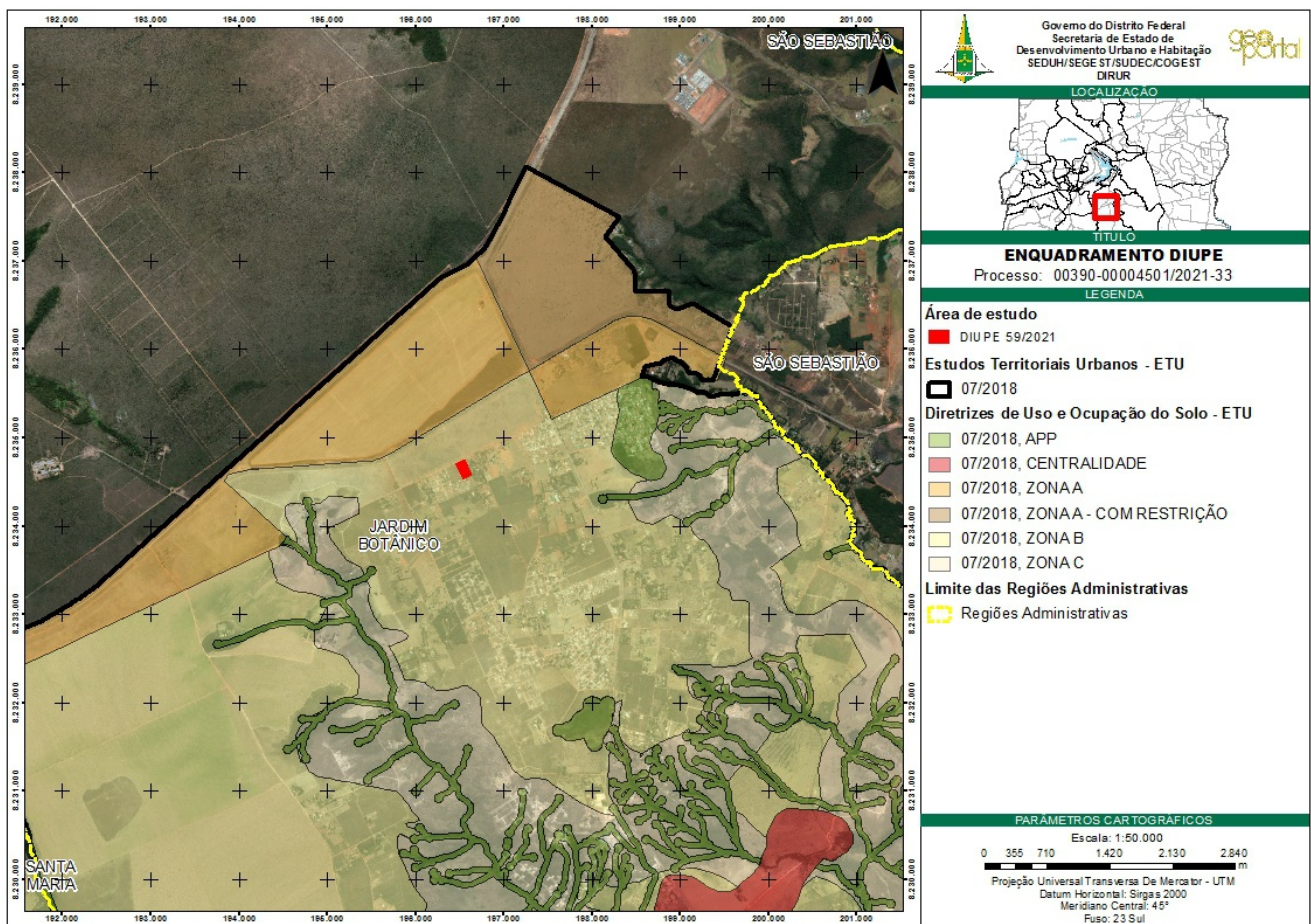
**1.7.** Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

**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**.

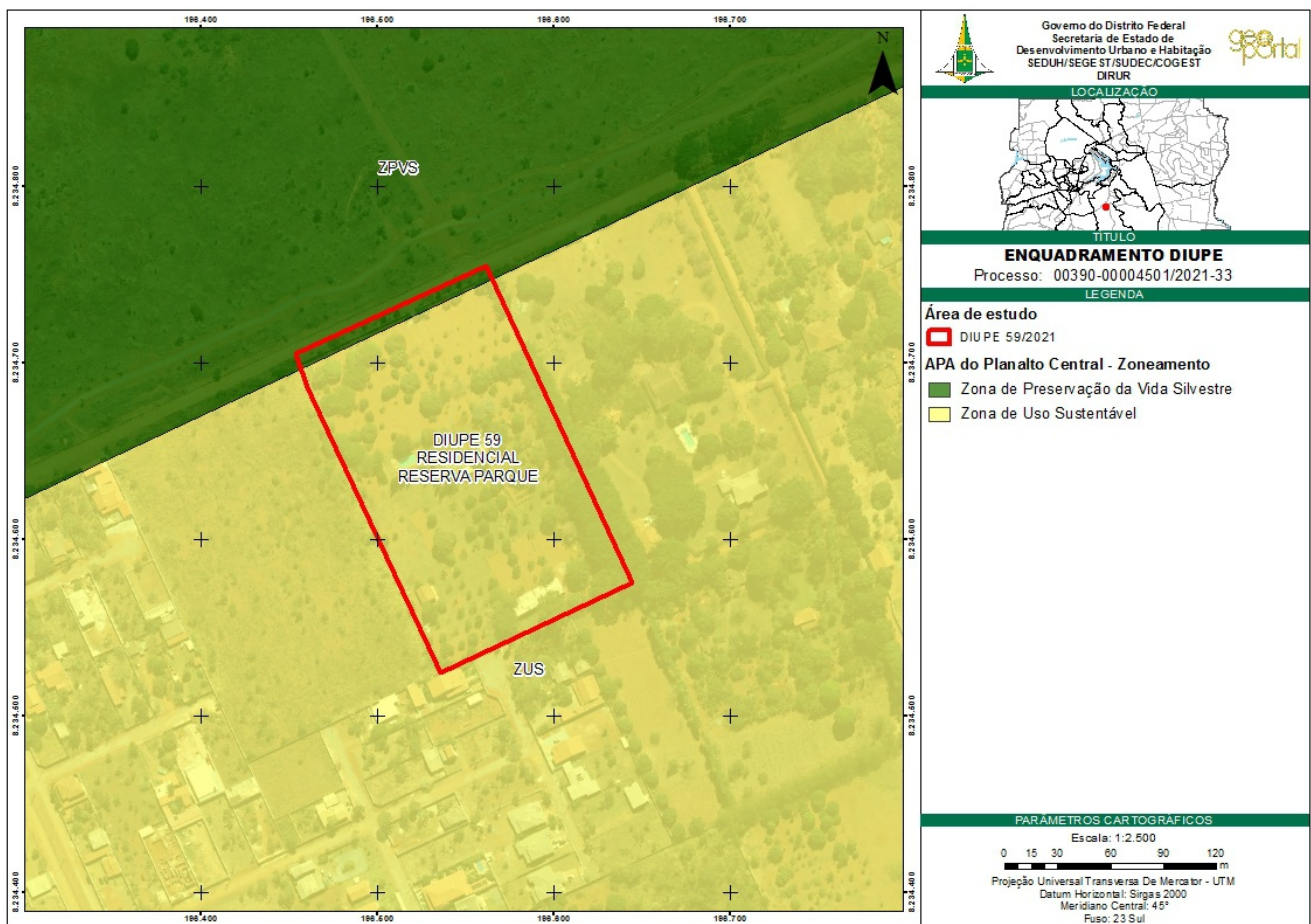
## 2. Aspectos Ambientais

**2.1.** A gleba 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**;

**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**;

**2.2.** A gleba está inserida na APA do Planalto Central (**Decreto de 10 de janeiro de 2002**) e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo (**Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015**) faz interferência com Zona de Preservação da Vida Silvestre e com a Zona de Uso Sustentável (**Figura 2**);

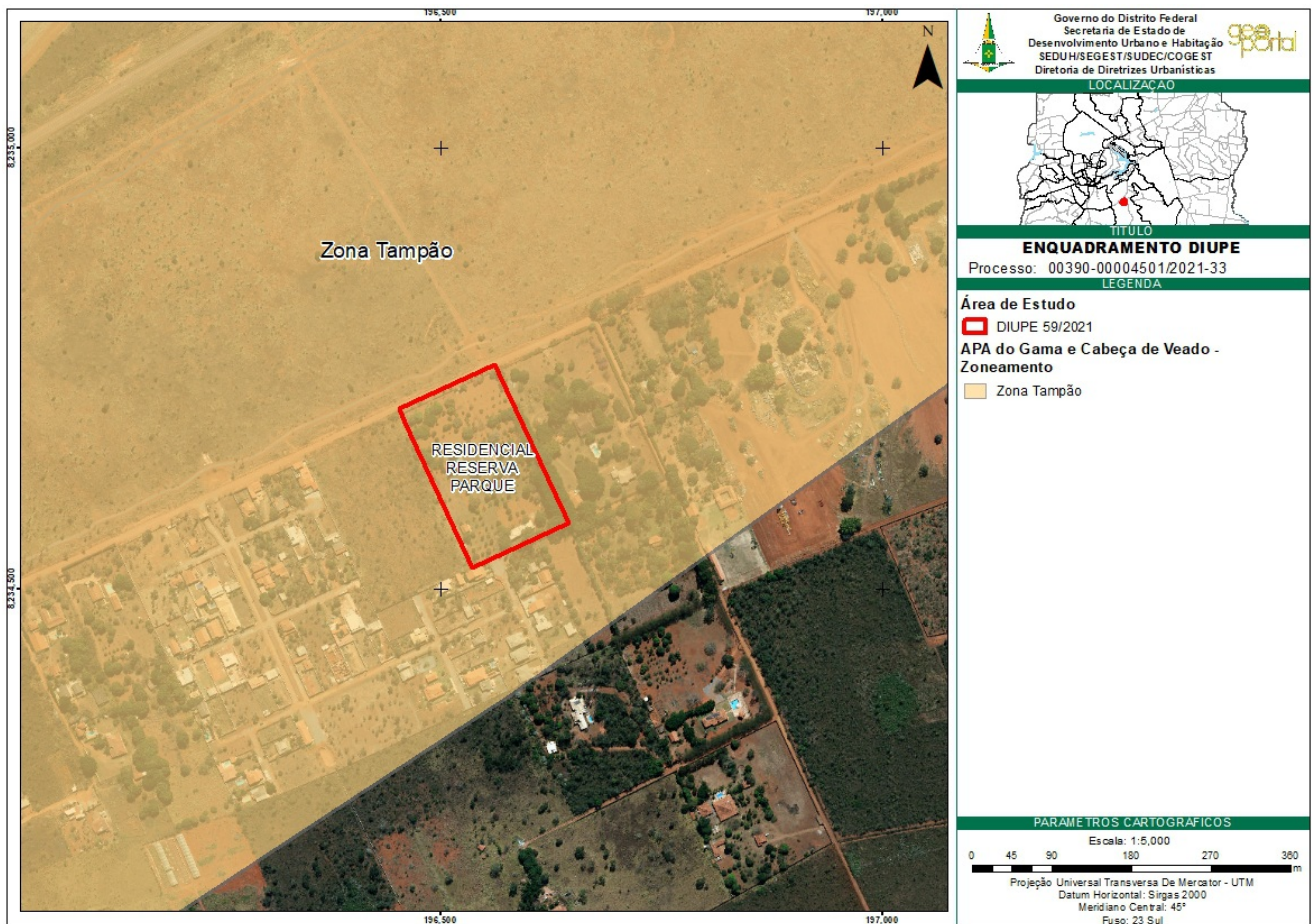
**2.2.1.** O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação das zonas de Preservação da Vida Silvestre e Zona de Uso Sustentável Urbana do zoneamento proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central (**Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015**);



**Figura 2:** Localização da gleba em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central

**2.3.** A Gleba está parcialmente inserida na APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado criado pelo [Decreto nº 9.417, de 21 de abril de 1986](#), cujo o plano de manejo foi aprovado [Decreto nº 27.474, de 06 de dezembro de 2006](#);

**2.3.1.** De acordo com o Zoneamento da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, a gleba está inserida na Zona Tampão, dessa forma, deve ser seguido as diretrizes acerca das seguintes atividades realizadas que não podem ser realizadas que constam nos Art. 23 do [Decreto nº 9.417, de 21 de abril de 1986](#) (Figura 3);



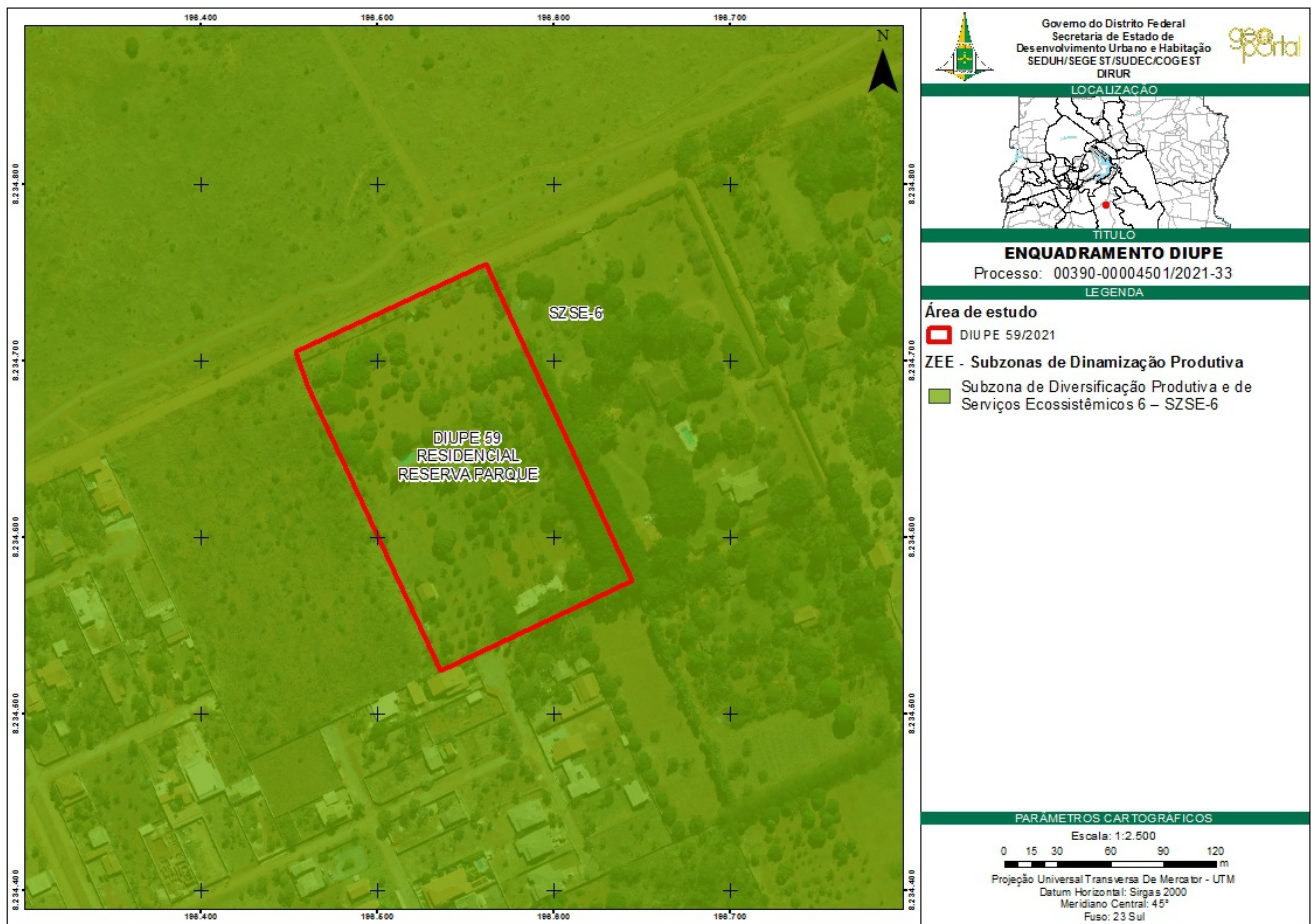
**Figura 3:** Localização da gleba em relação ao Zoneamento da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado

**Fonte:** [Zoneamento da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado \(IBRAM/SISDIA, 2021\)](#)

**2.4.** 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**;

**2.5.** O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 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. 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 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 – **2 e 3 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 5); B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Alto (Figura 6); C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 7); D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 8); E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9);**

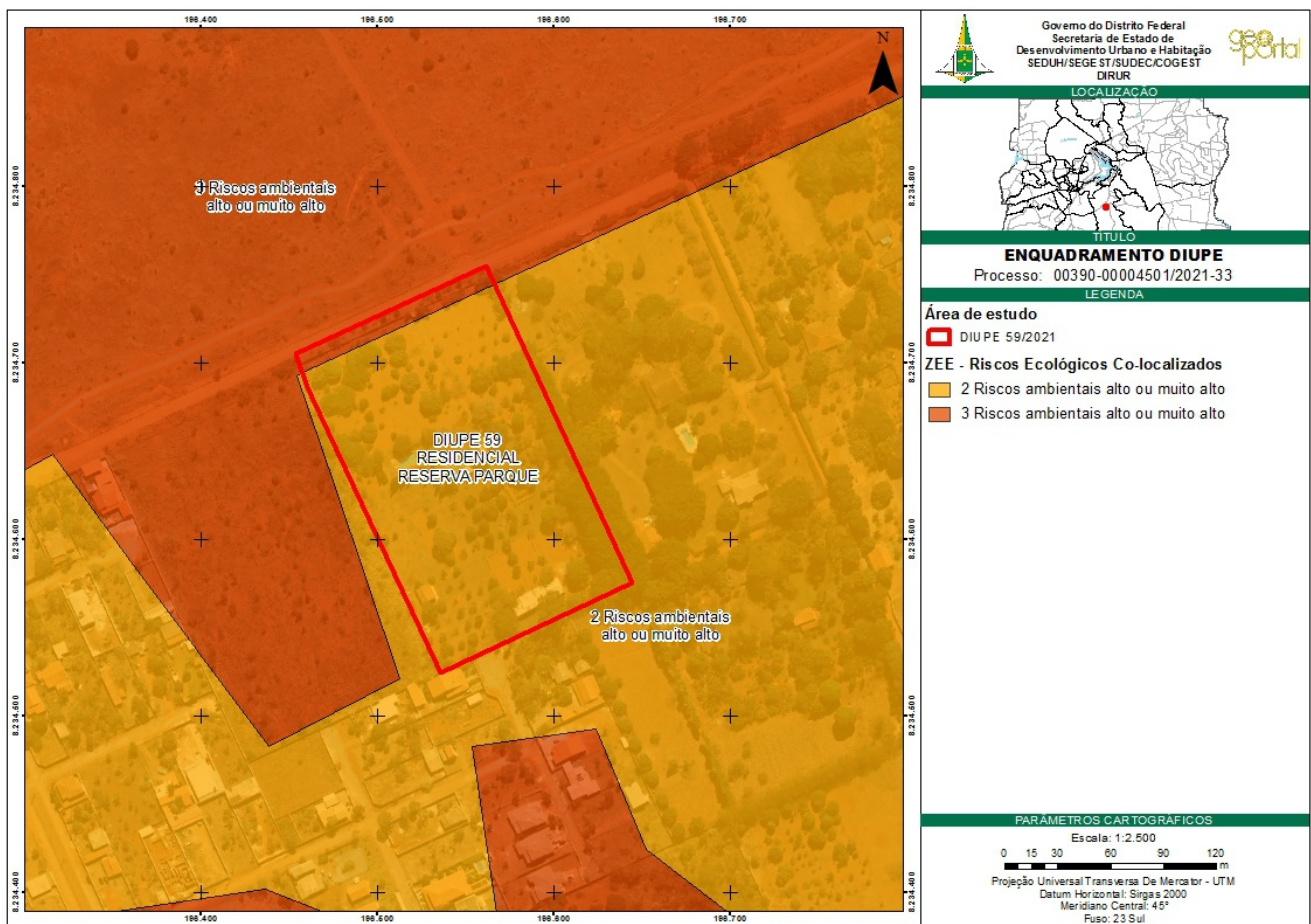


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

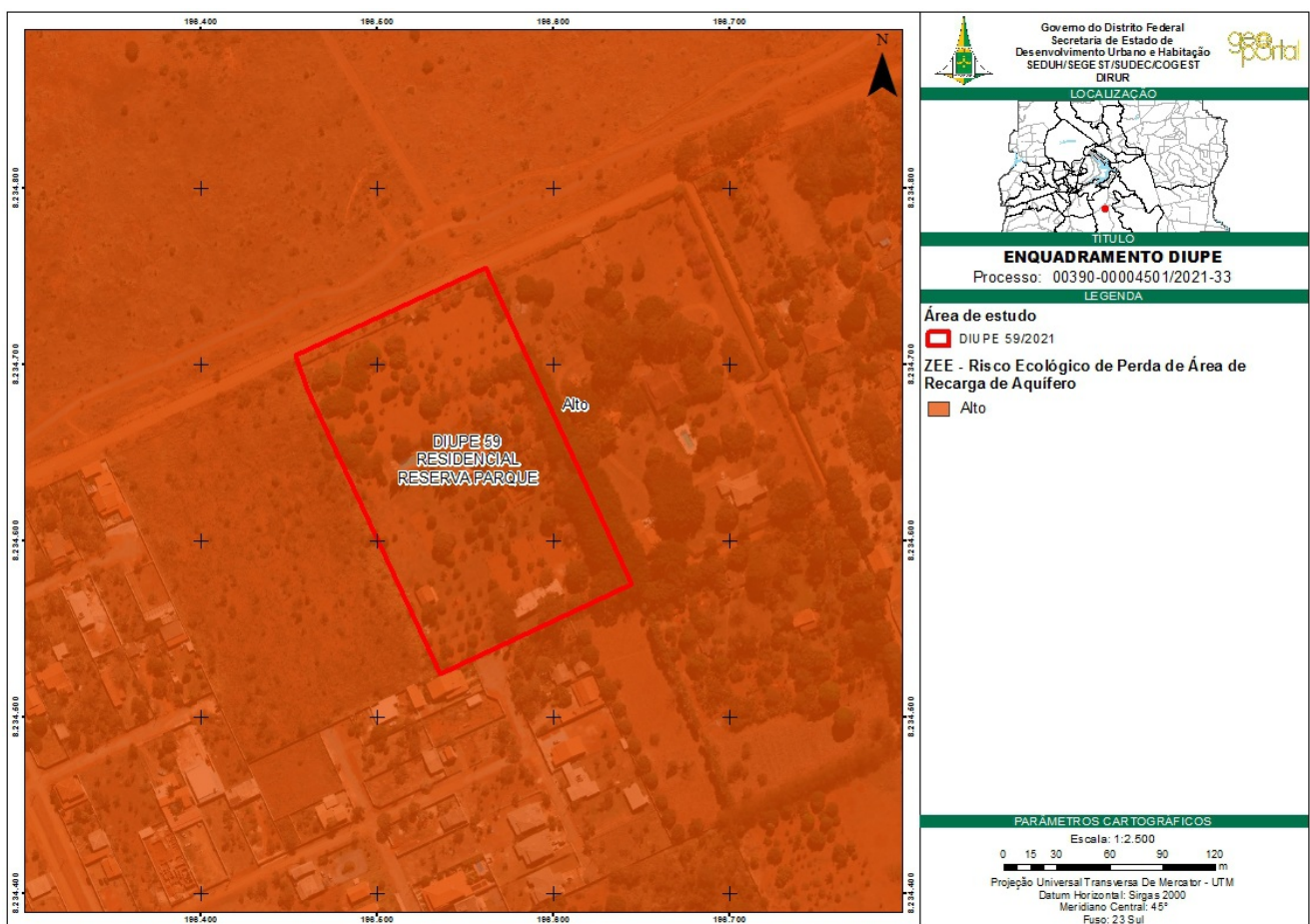


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

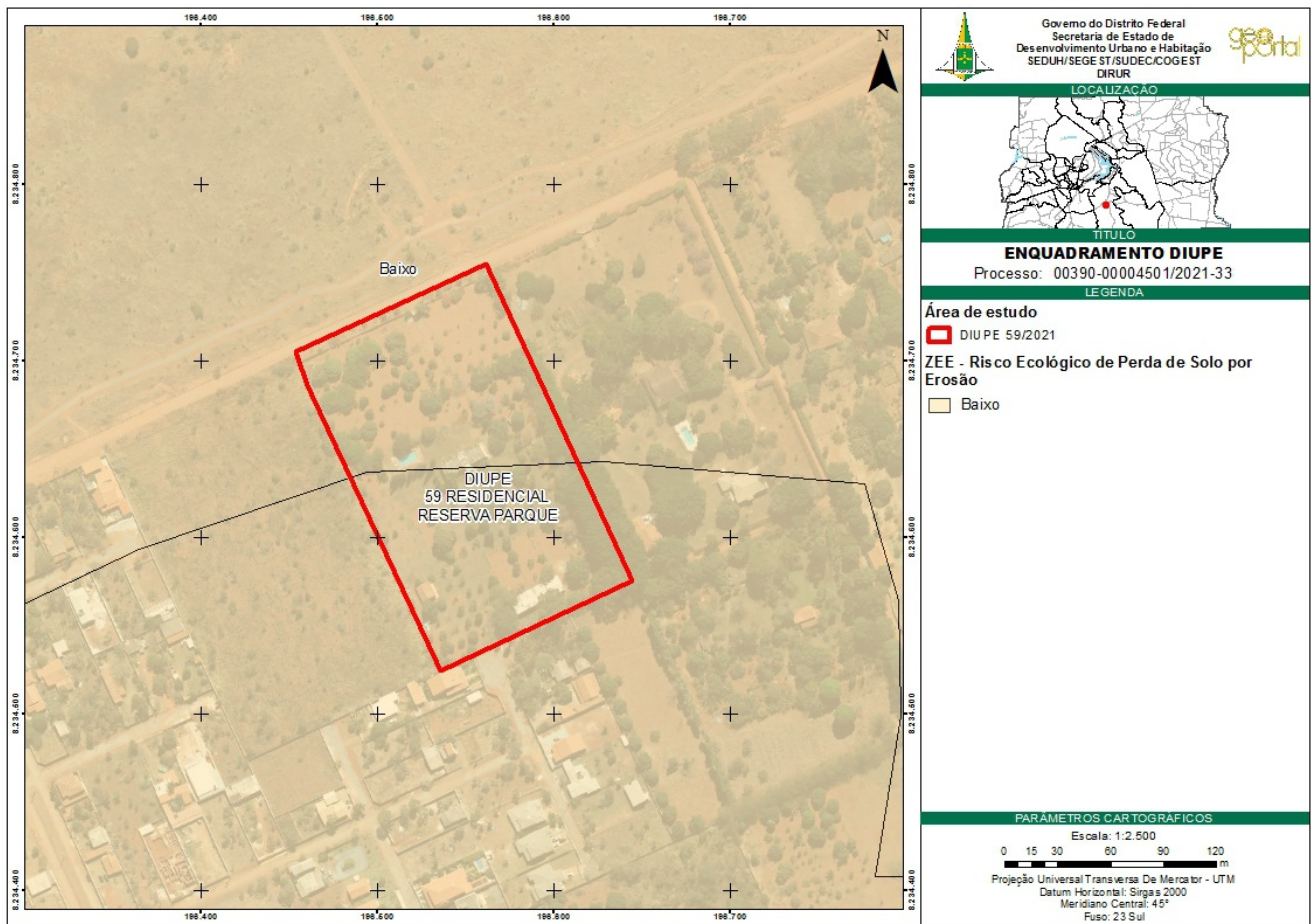


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

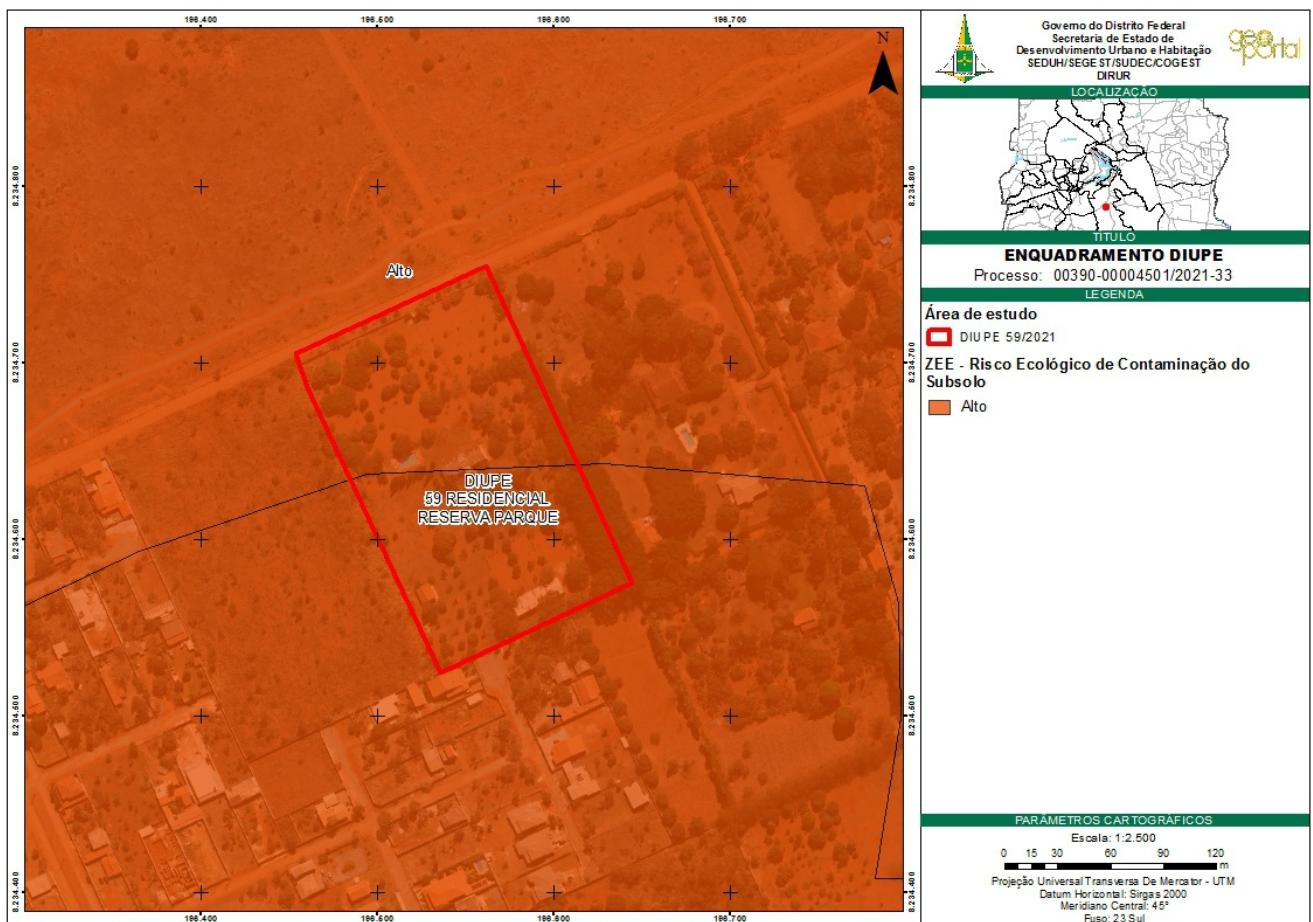
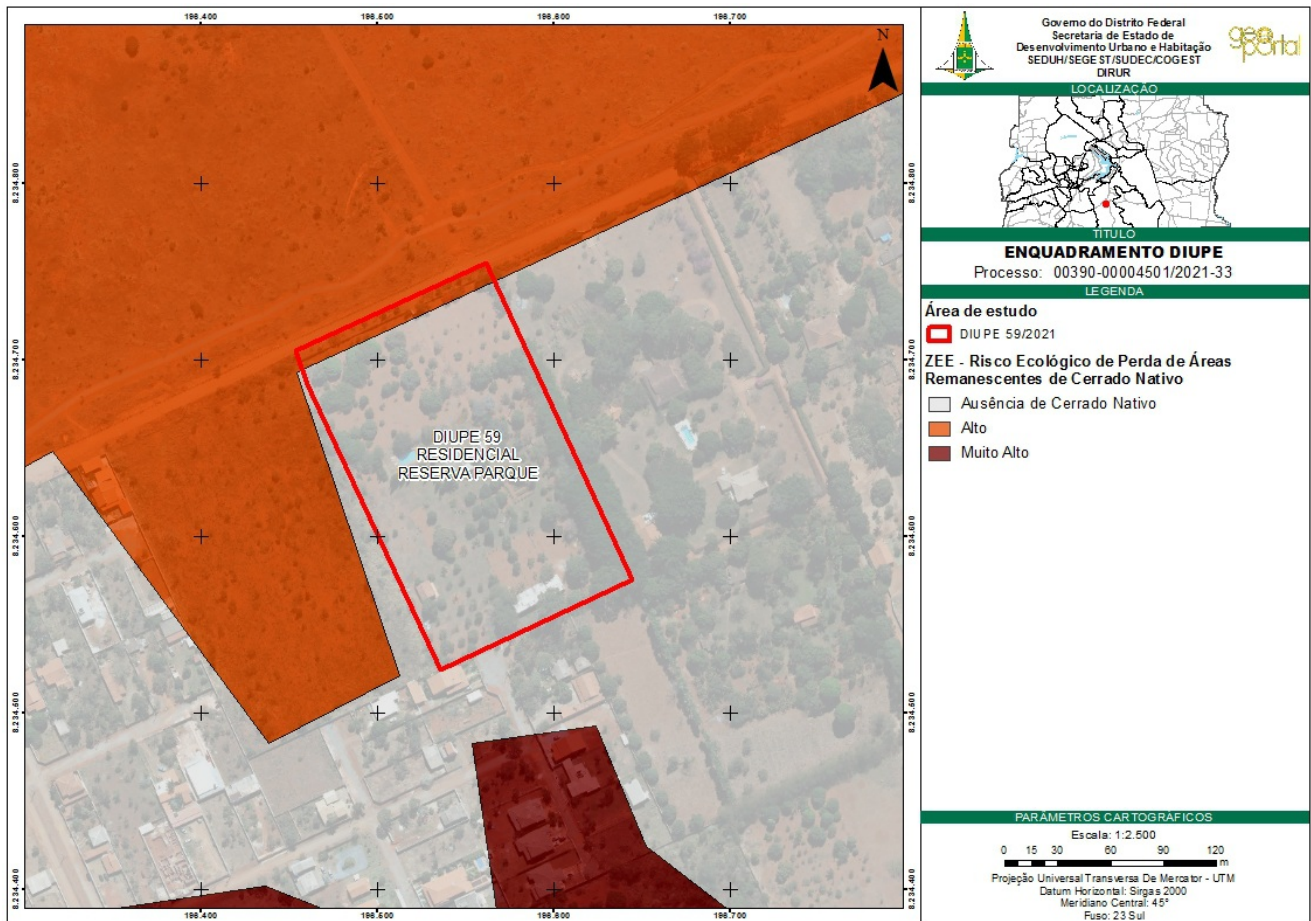


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF





**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 - Alto**, recomenda-se:

**2.7.3.1.** Deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a favorecer a recarga de aquíferos natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

**2.7.3.2.** A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas 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**;

**2.7.3.3.** A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com declividades baixas, não devendo ocorrer em áreas com declividades maiores que 30%;

**2.7.3.4.** 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 – Baixo**, recomenda-se:

**2.7.4.1.** Durante as intervenções para a implantação de pavimentação, sistema de drenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções relativos aos empreendimentos, devem ser adotadas medidas preventivas para prevenir a deflagração de processos hidro-erosivos;

**2.7.4.2.** 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;

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

**2.7.5.1.** 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;

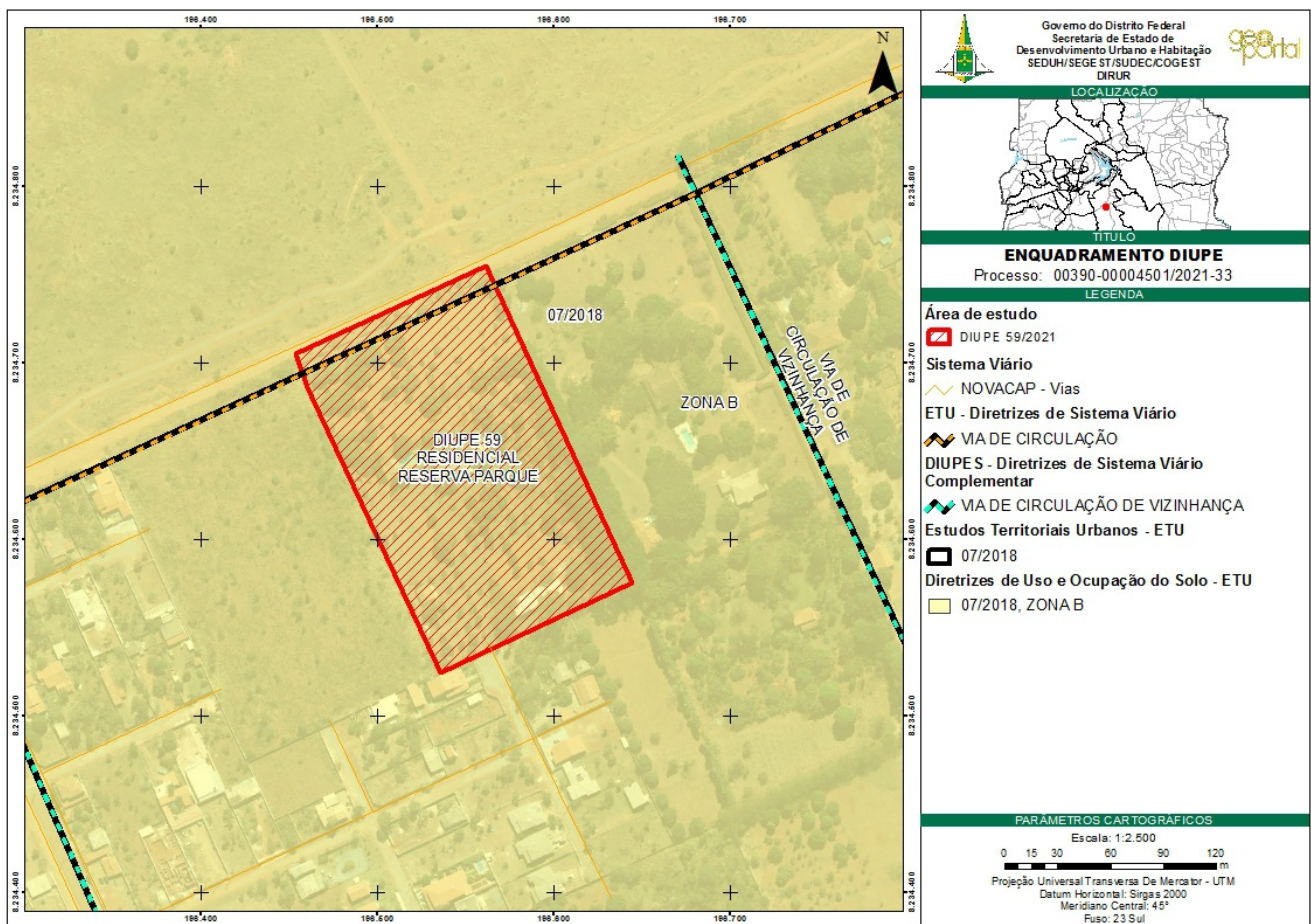
**2.7.5.2.** O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

**2.8.** 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;

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

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

**3.1.** A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 07/2018 está na **Figura 9**;



**Figura 10:** Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

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

**3.1.1.1.** A **Via de Circulação**, visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais);

**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. De acordo com Zoneamento da APA do Planalto para a Zona de Uso Sustentável Urbana, a impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba do parcelamento;

4.2.1. De acordo com o Zoneamento da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, a gleba está inserida na Zona Tampão. O Art. 23 do **Decreto nº 9.417, de 21 de abril de 1986**, elenca uma lista de atividades que ficam restritas e sujeitas à autorização do Conselho Supervisor da APA, nessa DIUPE ressaltamos para os devidos fins as seguintes atividades: exploração de cascalho, areia, argila, terra e pedras, instalação de indústrias e expansão, parcelamento e adensamento da área urbana e rural;

4.3. A gleba está inserida na **Zona B** da DIUR 07/2018;

4.3.1. 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 com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser de baixo impacto poluidor, devido ao alto risco de contaminação do solo, e compatíveis com a escala residencial;

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

4.4. 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)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1,5	10,0
	CSII 1	1	2,0	30,5
	CSIIR 1			
	CSIIR 1 NO	1	2,0	30,5
	INST	1	2,0	30,5
	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. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
3. No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
4. 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);
5. 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;

São diretrizes específicas para a Zona B da DIUR 07/2018:

1. Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;
2. Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; e
3. Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(\*) de até 60.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno.

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

**4.5.** 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**);

**4.5.1.** 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.

**4.6.** 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;

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

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

**4.9.** 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;

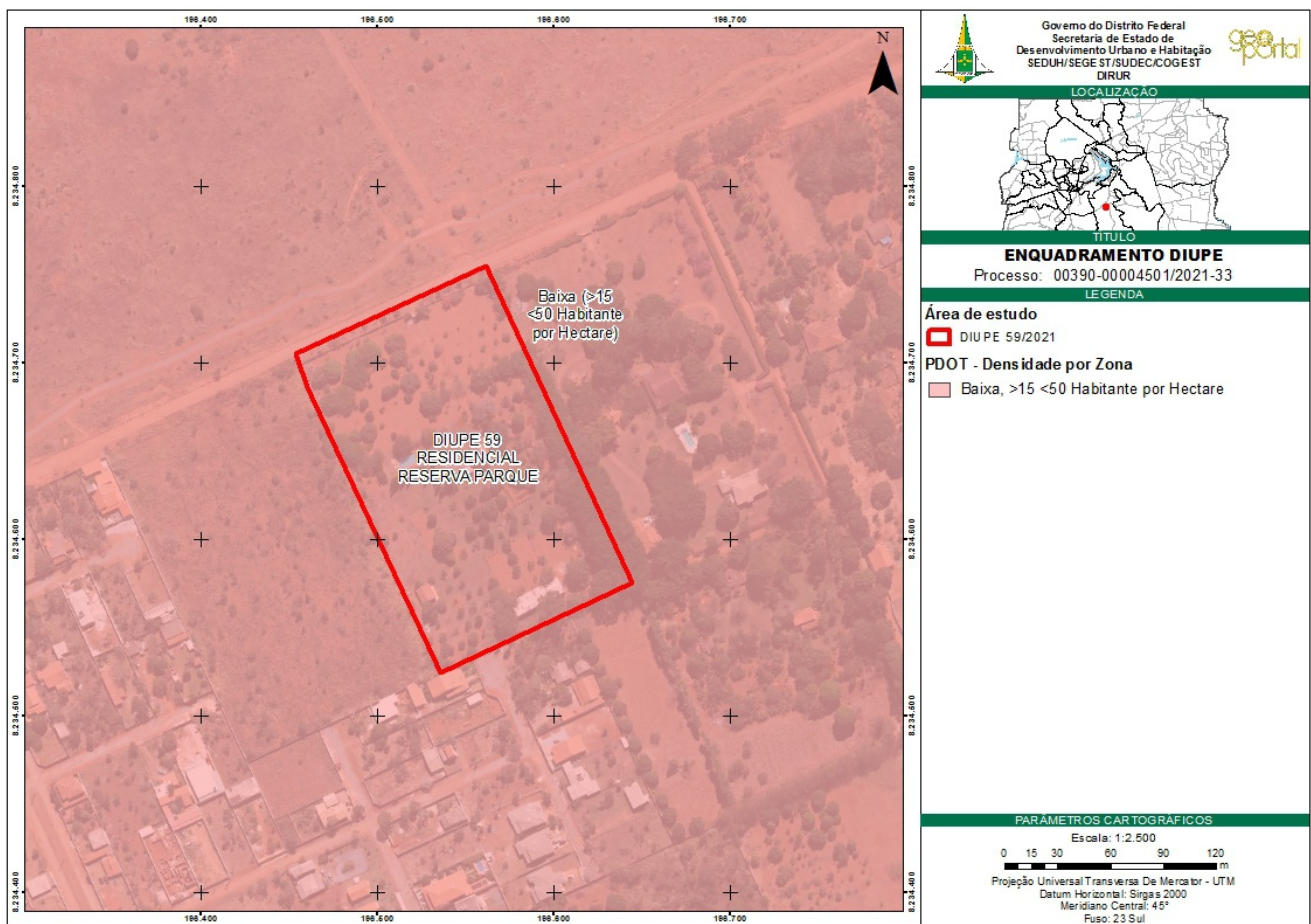
**4.10.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16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

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

**4.11.** 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 10**):



**Figura 11:** Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

5.2. 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 B	2,38	15 a 50 hab/ha	36	119
<b>Total:</b>			<b>36</b>	<b>119</b>

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;

## 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 3**;

**Tabela 3:** Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</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.

- 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.** 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**;
- 6.11.** 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.

## **7. Disposições Finais**

- 7.1.** O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;
- 7.2.** No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;
- 7.3.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;
- 7.4.** Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 7.5.** Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação 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.

**7.11.** Outras restrições referentes aos usos e as suas respectivas alturas e ao sistema viário da gleba podem ser acrescentadas pelo Órgão Ambiental e demais órgãos responsáveis em virtude da Faixa de Servidão associada a Linha de Transmissão;

**7.12.** Quaisquer intervenção que ocorra na área referente a Faixa de Servidão associada a Linha de Transmissão devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo Órgão Ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria N° 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980](#) alterado pelo [Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#);



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 23/11/2021, às 11:39, 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.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 23/11/2021, às 11:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão do Território**, em 23/11/2021, às 14:14, 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=0verificador=74326519&codigo\\_CRC=76DFCEE7](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=74326519&codigo_CRC=76DFCEE7).

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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