



## 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 64/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 19 de novembro de 2021

#### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 64/2021

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Processo SEI:</b> 00390-00006070/2021-40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <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)<br>Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)                                                                                                                                                                               |
| <b>Interessado:</b> C.G. Empreendimentos imobiliários Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Endereço:</b> Parcelamento do solo urbano denominado Reserva do Mirante, em gleba de matrícula nº 10.774 (2º CRI), localizado na DF-140, Km 3, Setor Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa do Jardim Botânico.                                                                                                                                                       |
| <b>Área:</b> 4,48 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 do solo urbano denominado Reserva do Mirante, em gleba de matrícula nº 10.774 (2º CRI), localizado na DF-140, Km 3, Setor Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa do Jardim Botânico, com área de com 4,48 ha de acordo com poligonal que consta no PR SEI 00390-00006282/2021-27;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica 80 (72000645) - SEDUH/COSIT/DICAT, que consta no PR SEI 00390-00006282/2021-27, a área da gleba de Matrícula 10.774 (2º Ofício do Registro de Imóveis – DF) apresenta diferença de 28,41 m², correspondente a 0,06% 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;

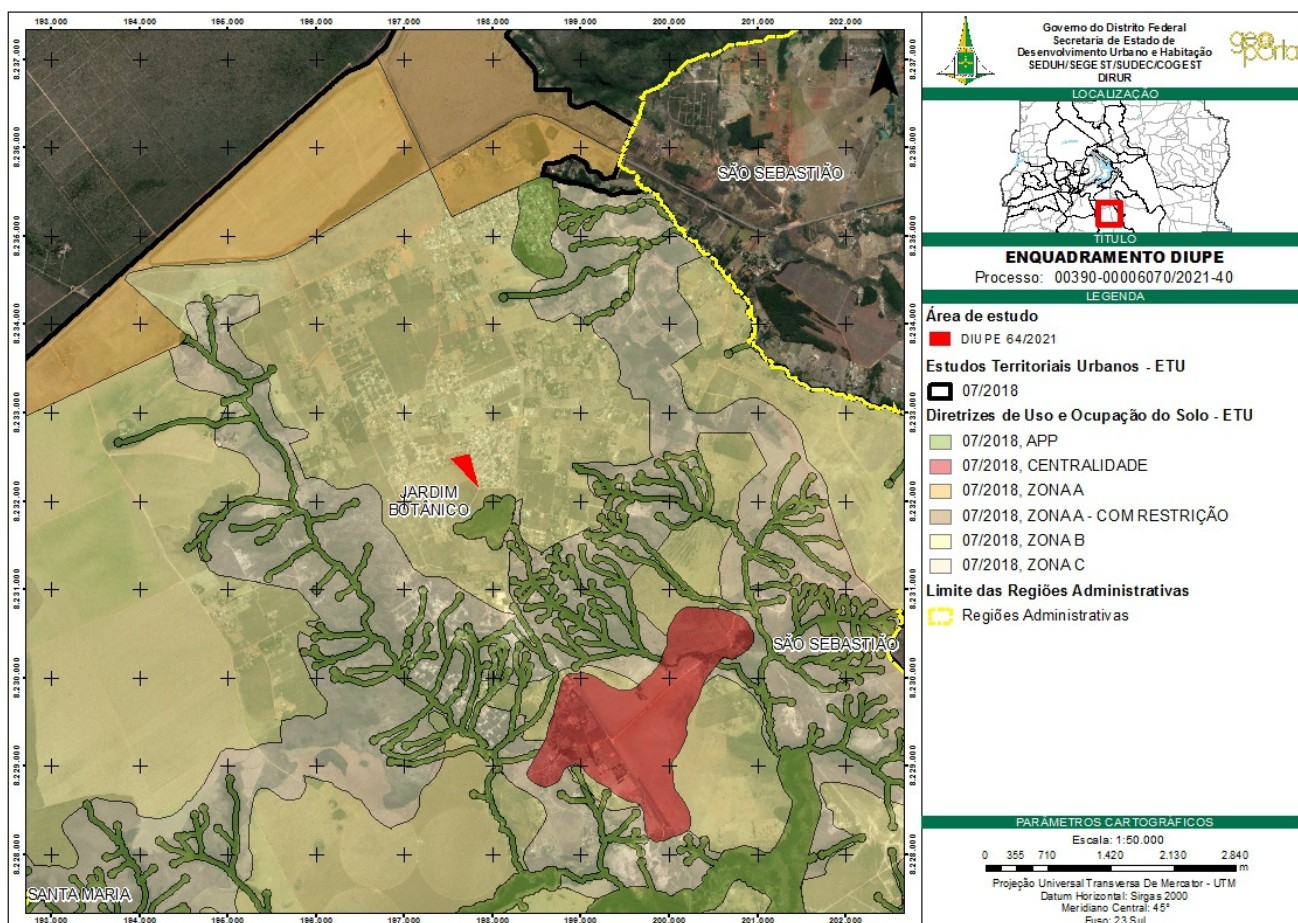
**1.7.** Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

**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](#).

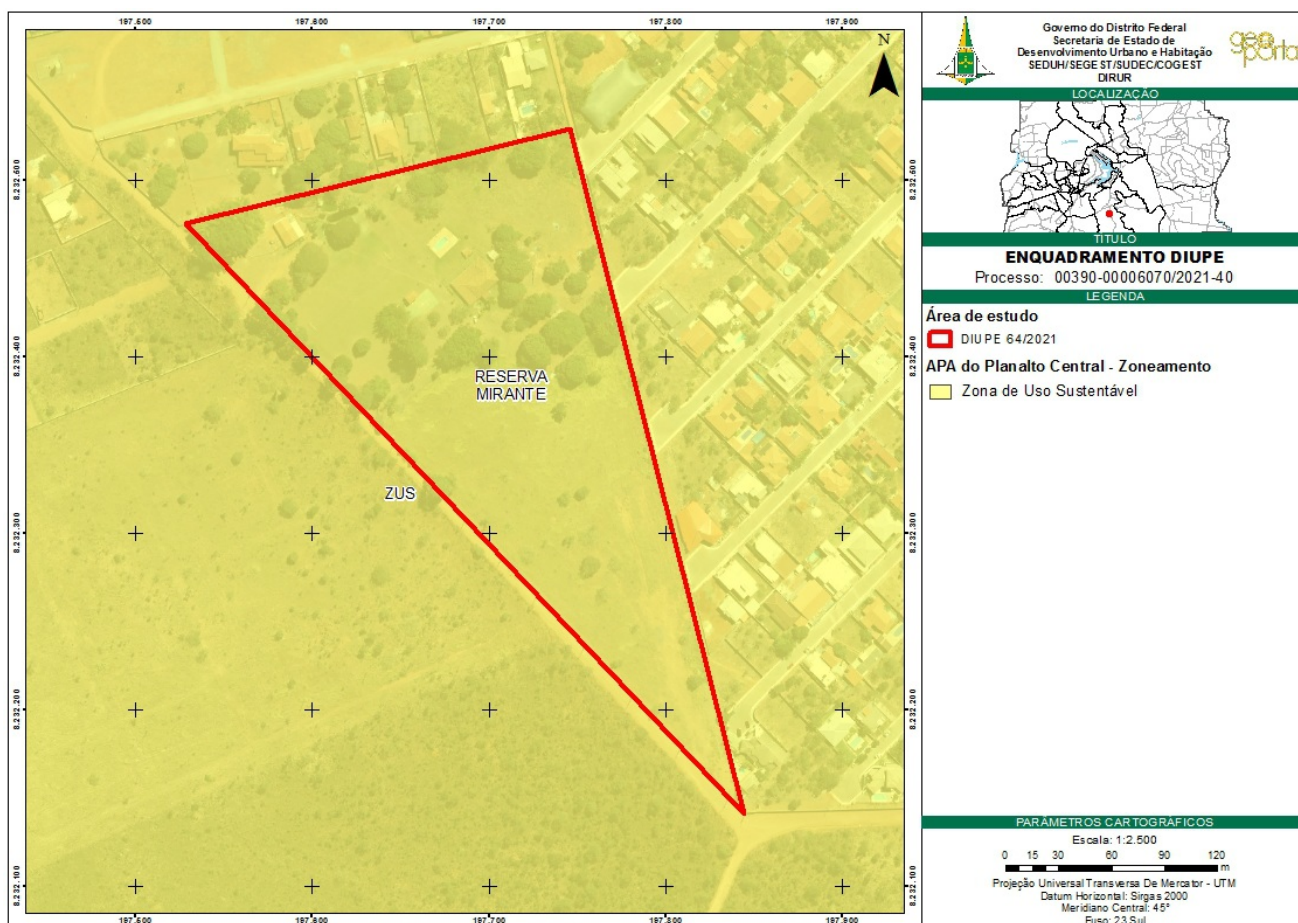
## 2. Aspectos Ambientais

**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 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 (Figura 2).



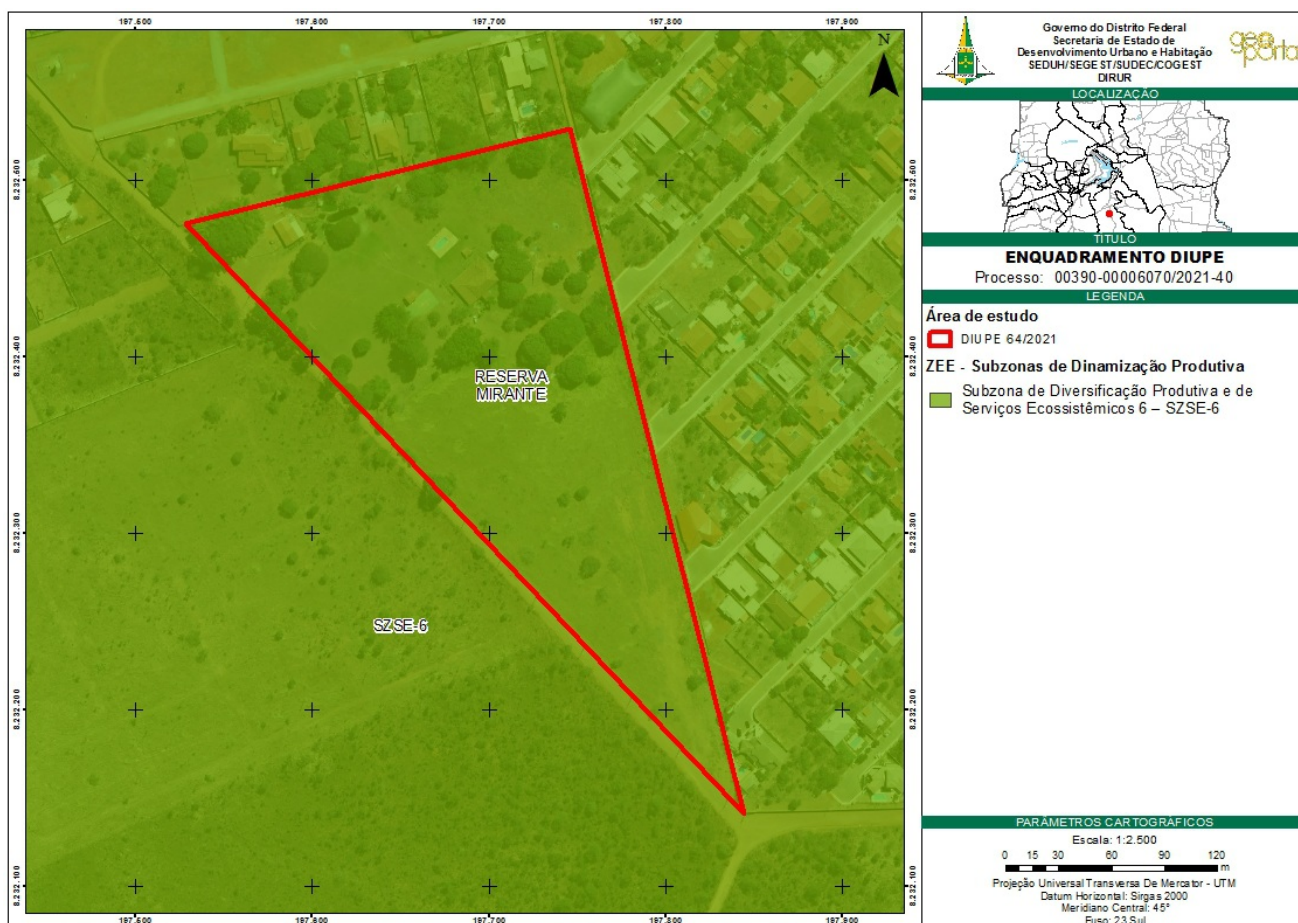


**Figura 2:** Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

**2.3.** A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** na **Subzona de Diversificação 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**;

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

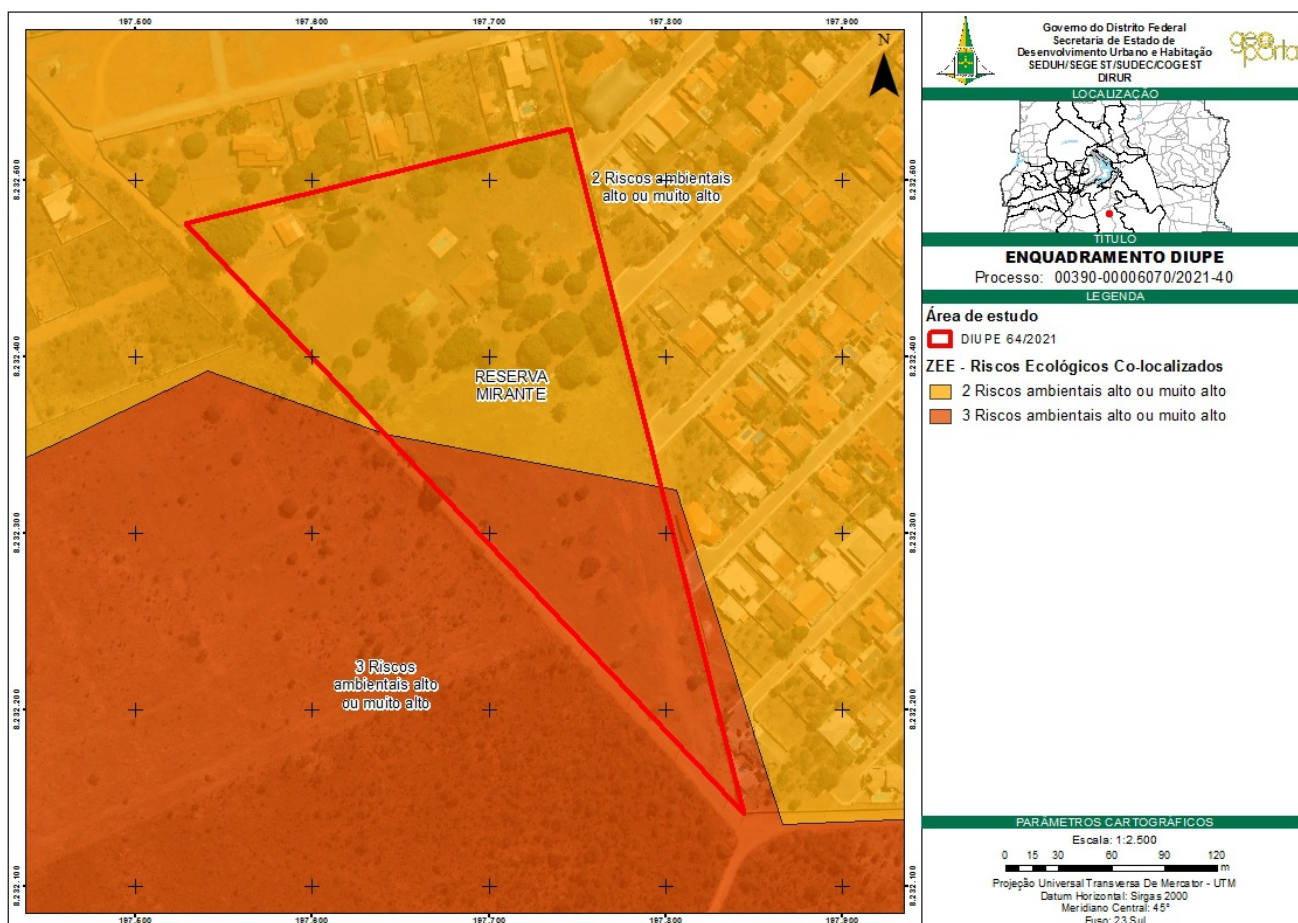
**2.5.** O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14º que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;



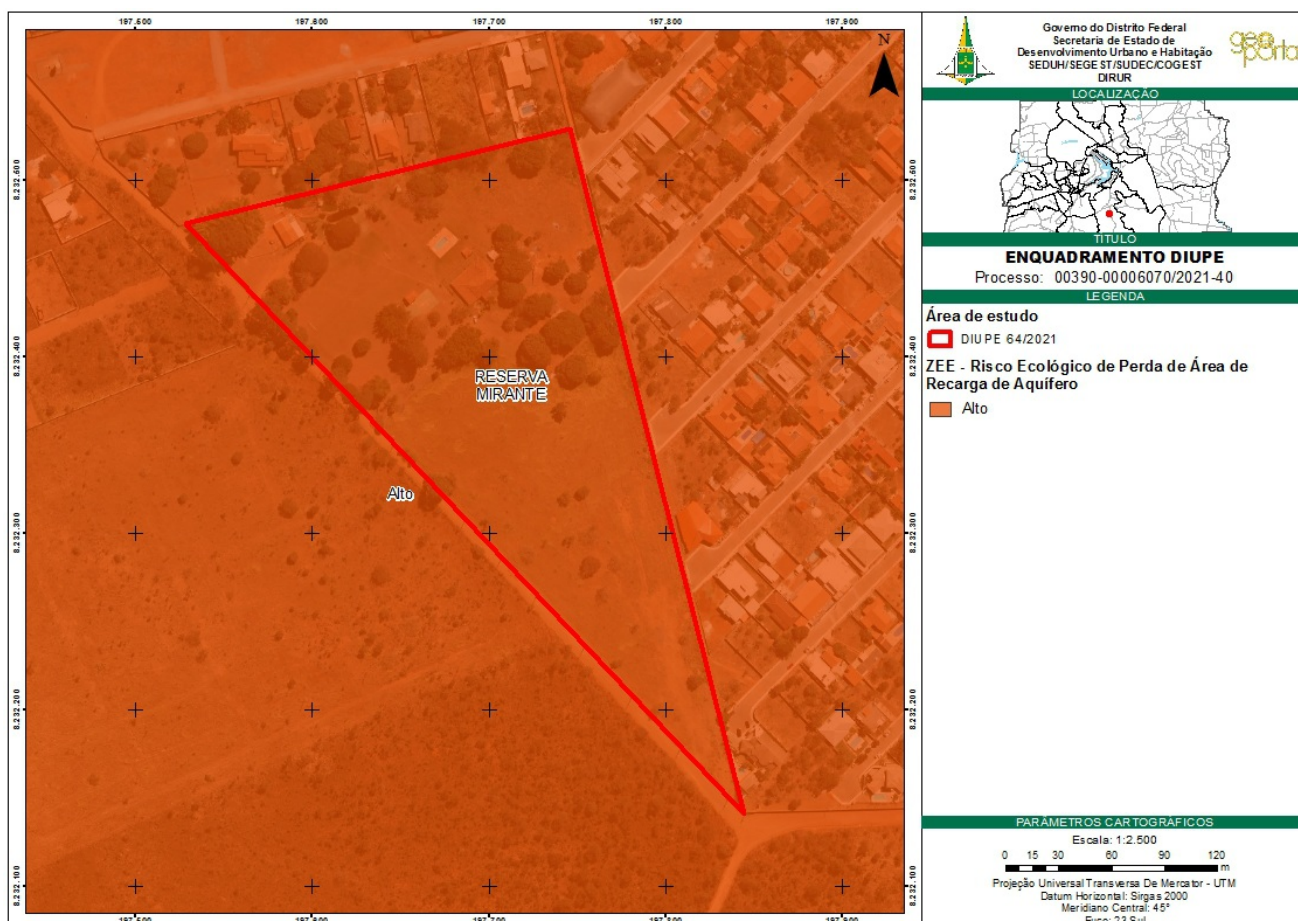
**Figura 3:** Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

**2.6.** 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 4); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 5); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 6); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 7); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 8);**

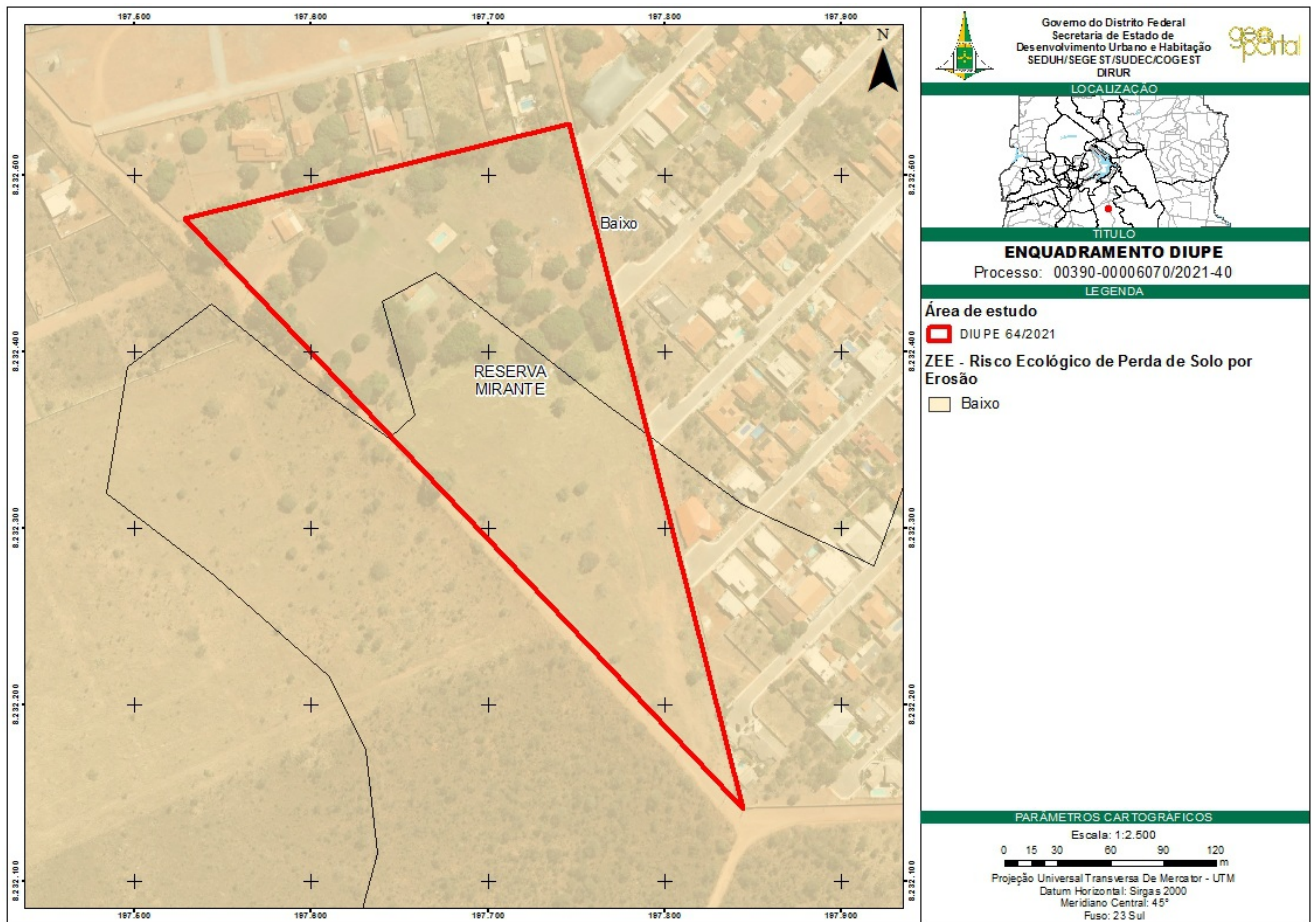




**Figura 4:** Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

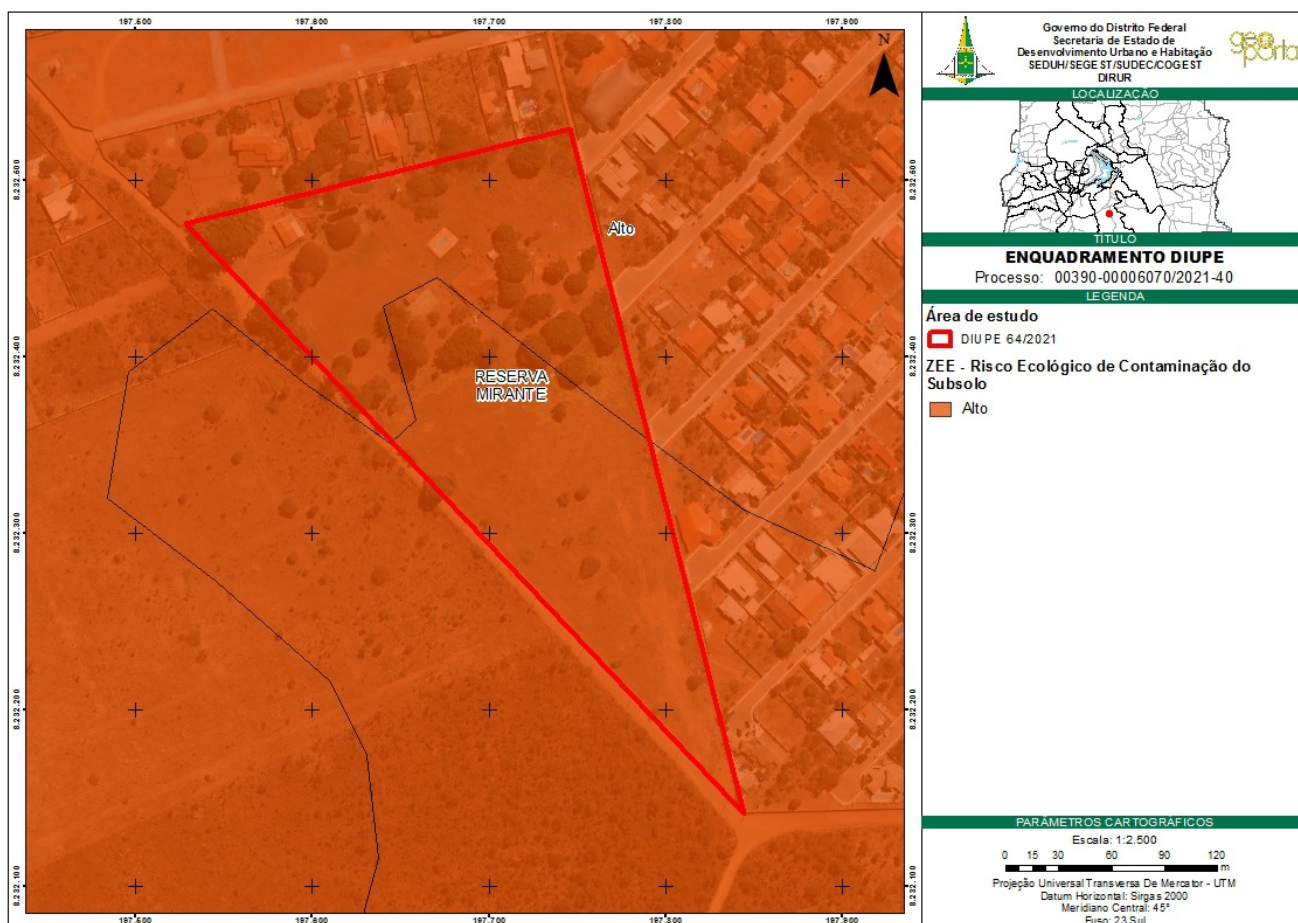


**Figura 5:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero

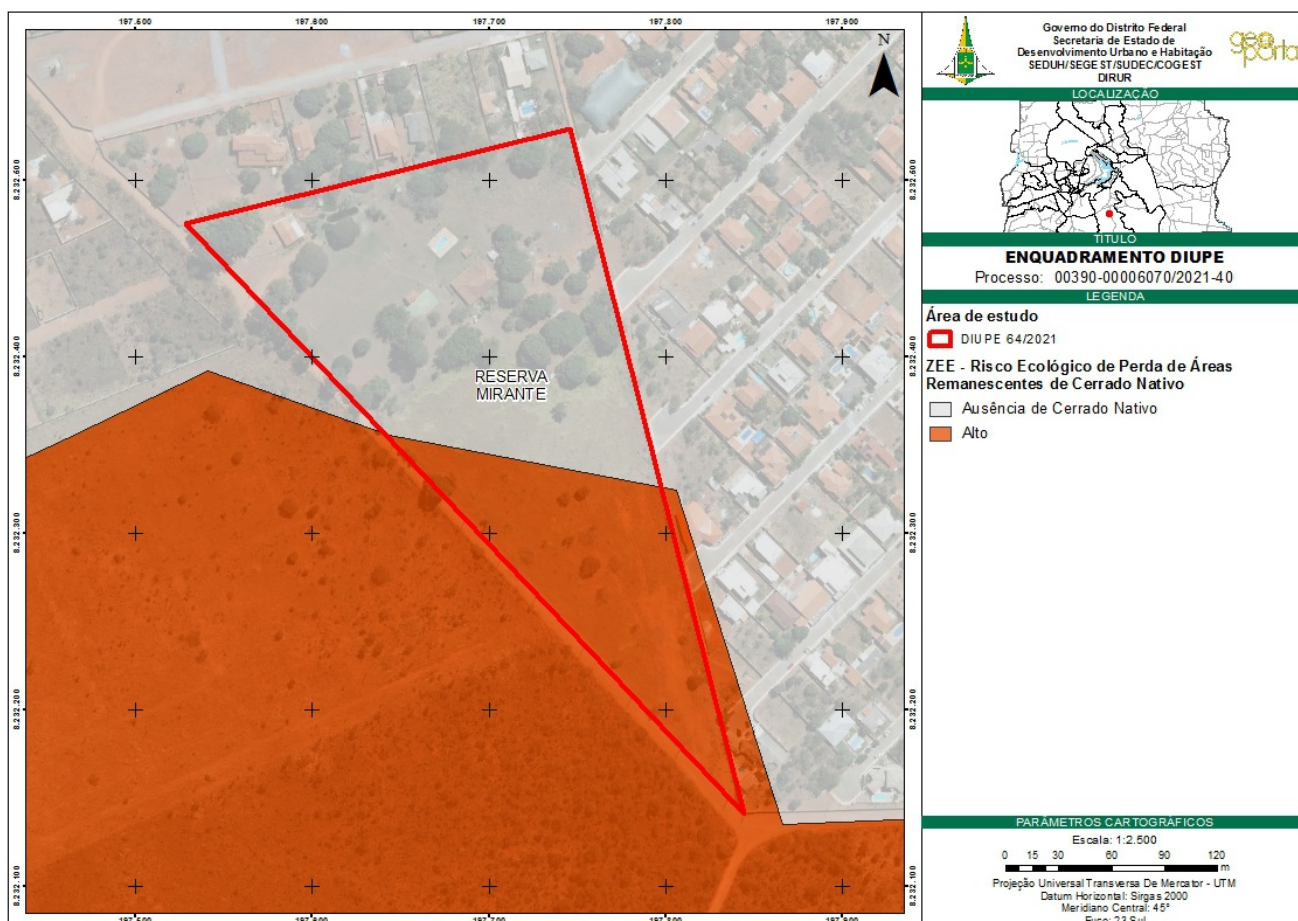


**Figura 6:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF





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



**Figura 8:** Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de



**2.6.1.** Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

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

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

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

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

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

**2.6.3.1.** Deve ser seguido o que consta no Plano de Manejo da APA do Planalto Central para a Zona de Uso Sustentável, no que tange a necessidade de atividades e empreendimentos urbanos favorecerem recarga natural e artificial de aquíferos;

**2.6.3.2.** 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**;

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

**2.6.3.4.** Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de taxa de permeabilidade e Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados, em ambos os casos, visando reduzir o escoamento superficial e contribuir para a recarga de aquíferos;

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

**2.6.3.6.** 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;

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

**2.6.5.** Deve ser seguido o que consta no Plano de Manejo da APA do Planalto Central para a Zona de Uso Sustentável, a cerca de adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água em novos parcelamentos;

**2.6.5.1.** 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;

**2.6.5.2.** 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;

**2.6.5.3.** 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;

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

**2.6.6.1.** 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;

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

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

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

**2.6.7.1.** Deve ser seguido o que consta no Plano de Manejo da APA do Planalto Central para a Zona de Uso Sustentável sobre a proibição de corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários;

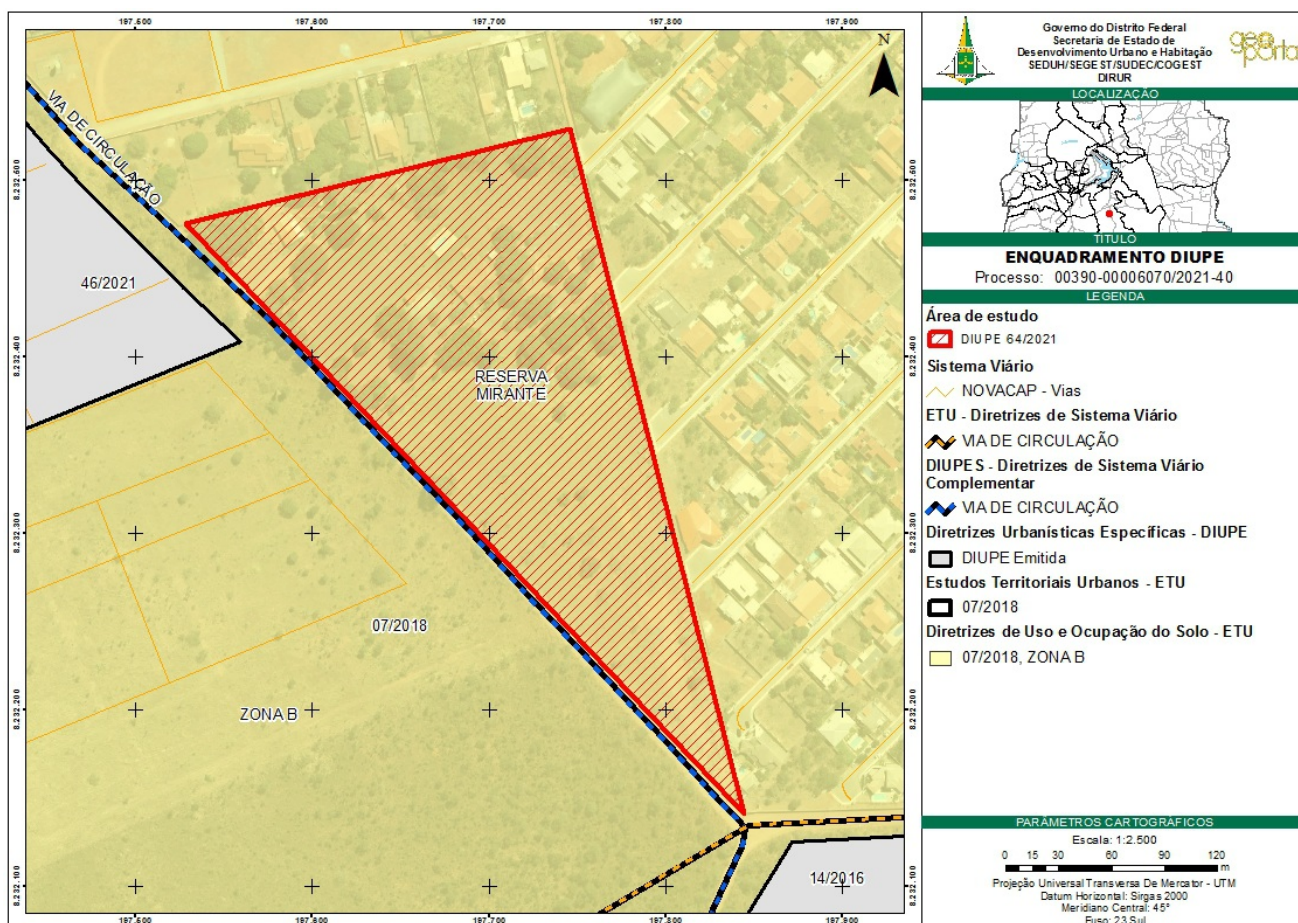
**2.7.** As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

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

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

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





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

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

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

**3.2.** 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 o Plano de Manejo da APA do Planalto Central e com a diretriz para a Zona de Uso Sustentável Urbano, a impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba do parcelamento;

**4.3.** A gleba está totalmente inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado II** do PDOT – DF (2009) e na **Zona B** da DIUR 07/2018;

**4.3.1.** Para a **Zona Urbana de Uso Controlado II** deverá ser seguida as orientações que constam na Subseção III do Art. 70 ao Art. 71 Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012

**4.3.2.** A **Zona B**, ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial. Os usos industriais e mistos deverão ser compatíveis com a escala residencial;

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

**4.4.** 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 |
|---------------|-------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| <b>Zona B</b> | <b>RO 1</b>       | 1,0                                                | 1,0                                   | 10,0          |
|               | <b>RO 2</b>       | 1,0                                                | 1,0                                   | 10,0          |
|               | <b>CSIIR 1 NO</b> | 1,0                                                | 1,5                                   | 19,0          |
|               | <b>CSII 1</b>     | 1,0                                                | 2,0                                   | 25,0          |
|               | <b>CSIIR 1</b>    | 1,0                                                | 2,0                                   | 25,0          |
|               | <b>Inst</b>       | 1,0                                                | 2,0                                   | 25,0          |
|               | <b>Inst EP</b>    | Inst EP – Parâmetros constantes no Art. 11 da Luos |                                       |               |

#### **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.

#### **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 cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;



3. 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 2.000m<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;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);

**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;

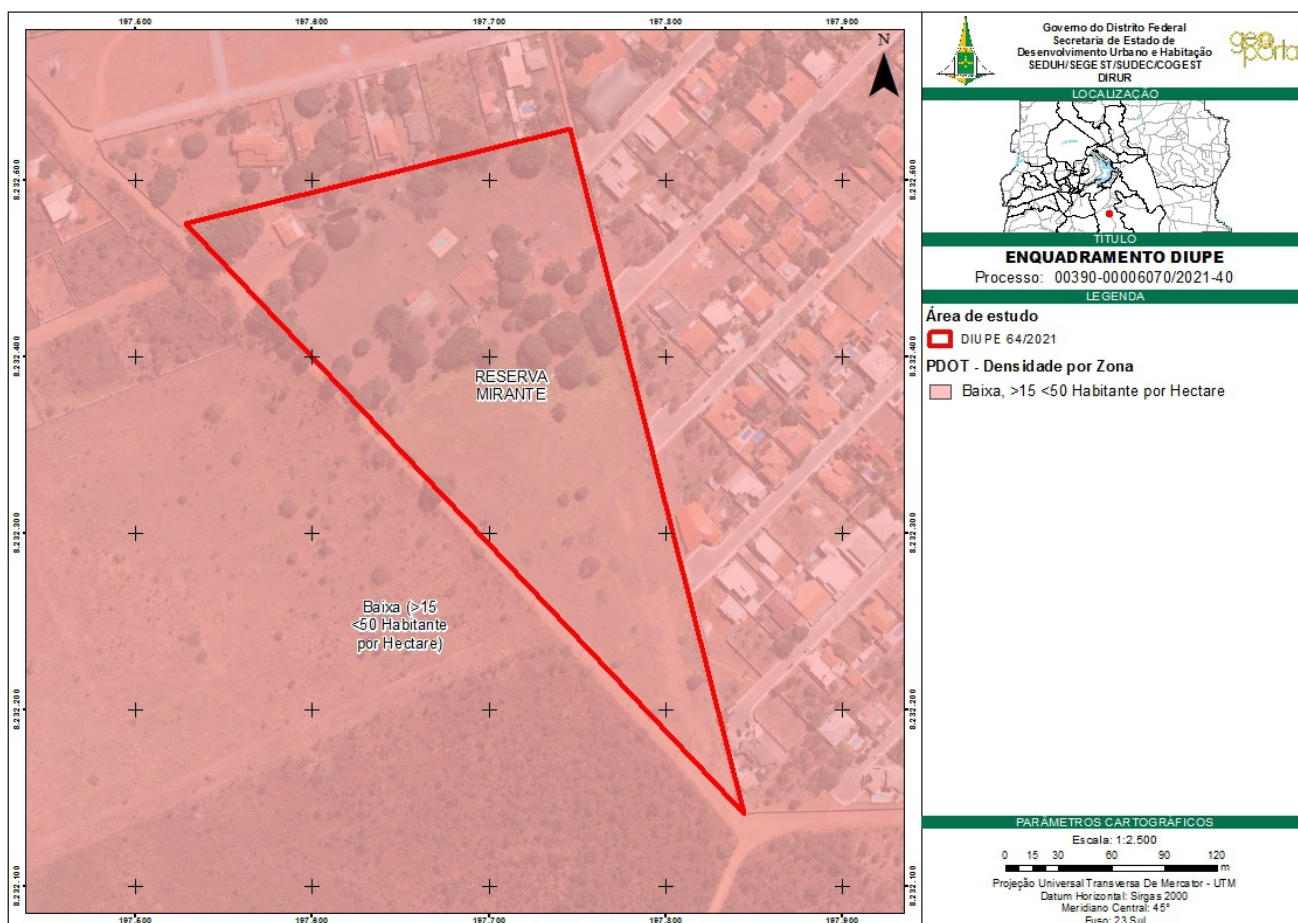
**4.10.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16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

| Zona de uso e ocupação | Área | Densidade admitida                      | População mínima | População máxima |
|------------------------|------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Zona B                 | 4,48 | Densidade >15 <50 Habitante por Hectare | 67               | 224              |

**5.2.1.** 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 Nº 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)    | 15,0%              |
| Equipamento Público Urbano (EPU)      | 0%                 |

\* 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.

**7.11.** Outras restrições referentes aos usos e as suas respectivas alturas e ao sistema viário da gleba podem ser acrescidas 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 25/11/2021, às 15:12, 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 25/11/2021, às 15:19, 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 25/11/2021, às 16:23, 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= **74458122** código CRC= **A92C5F92**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

