



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 08/2022 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 29 de dezembro
de 2021

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 08/2022

Processo SEI: 00390-00011087/2021-19
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 06/2016 – Setor Meireles, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020.
Elaboração: Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
Interessado: Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda.
Endereço: Gleba objeto da Matrícula n.º 48.041, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria RA - XIII.
Área: 13,599 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 N° 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar N° 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 06/2016, 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 06/2016, 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 Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda., em gleba de Matrícula nº 48.041 (5º Ofício do Registro de Imóveis – DF), com área de 13,599 ha, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00004294/2021-17;

1.6. A gleba objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área integrante da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#)), considerada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, voltada à formulação de programas de habitação social, nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#) de acordo com o §1º do art. 135 do PDOT;

1.7. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor Meireles, aprovada pela [Portaria nº114, de 29 de novembro de 2016](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.8. 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**;

1.9. 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](#);

1.10. 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;

1.11. 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](#);

1.12. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**, a seguir:

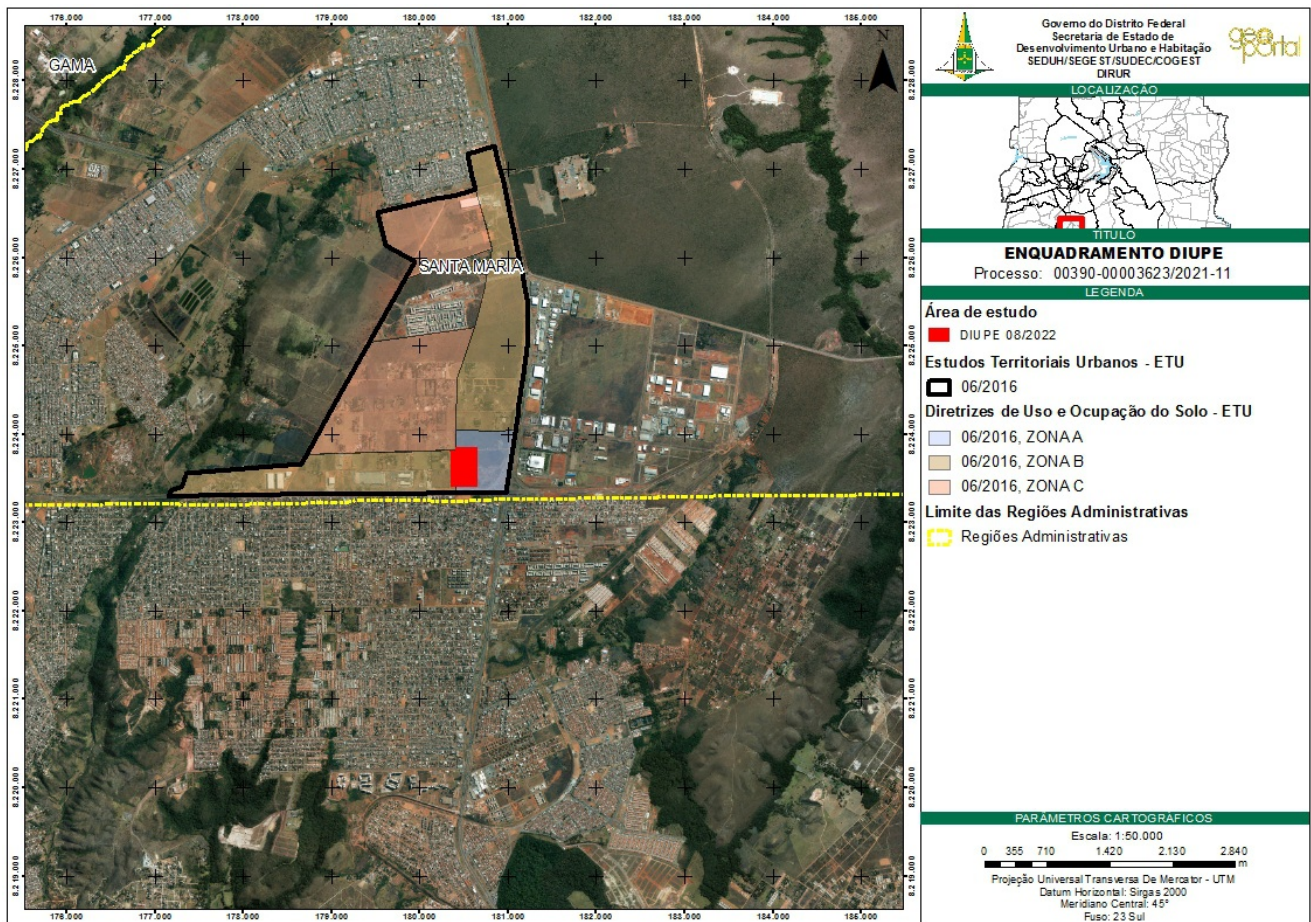


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

1.13. 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 DF – PDOT

2.1. A gleba está inserida na **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais** definida através do art. 105 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 2);

2.1.1. O art. 135 do PDOT indica as áreas integrantes da **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais**;

2.1.2. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para a **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais** constantes nos arts. 134, 136 e 137 do PDOT;

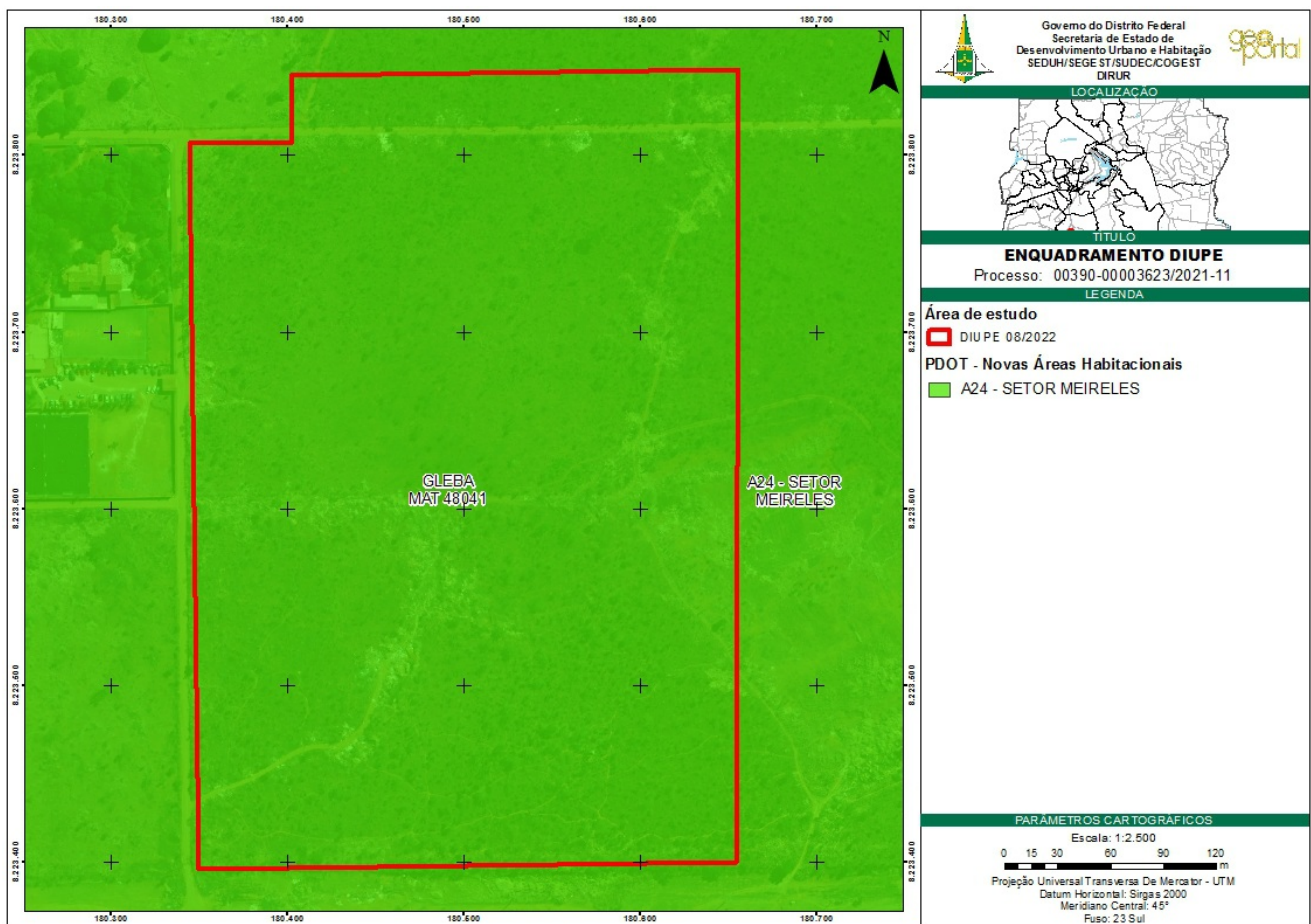


Figura 2: Localização da gleba em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT

2.2. A gleba está inserida na **Área Econômica do Setor Meireles** definida através do art. 34 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 3);

2.2.1. O art. 34 do PDOT indica as áreas integrantes das **Áreas Econômicas**;

2.2.2. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para as **Áreas Econômicas** constantes nos arts. 33, 35 e 36 do PDOT;

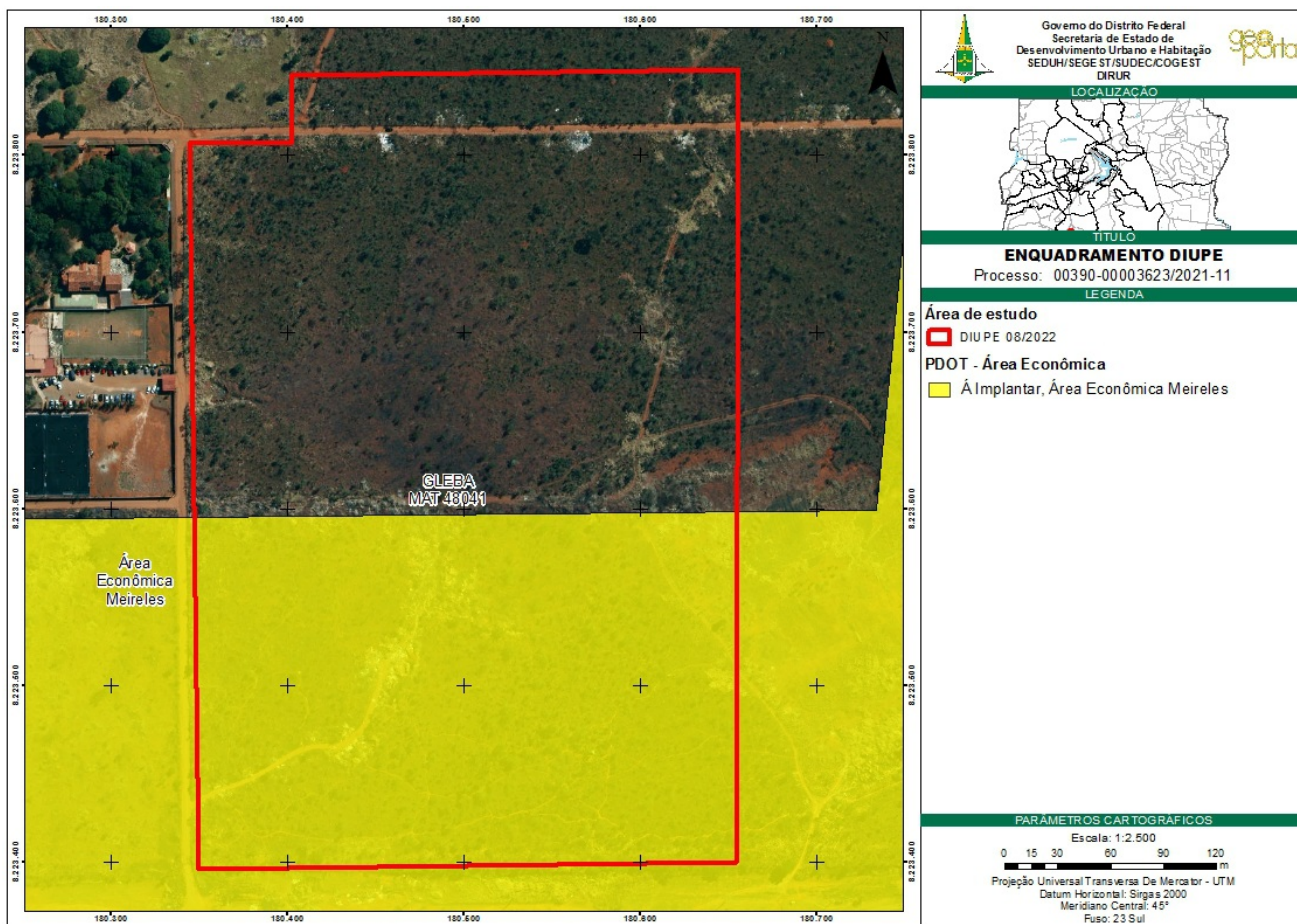


Figura 3: Localização da gleba em relação à Área Econômica do Setor Meireles (PDOT)

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.2. 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 2 – SZDPE 2** (Figura 4) onde ela está inserida, conforme os art. 23 e 25 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.3. 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;

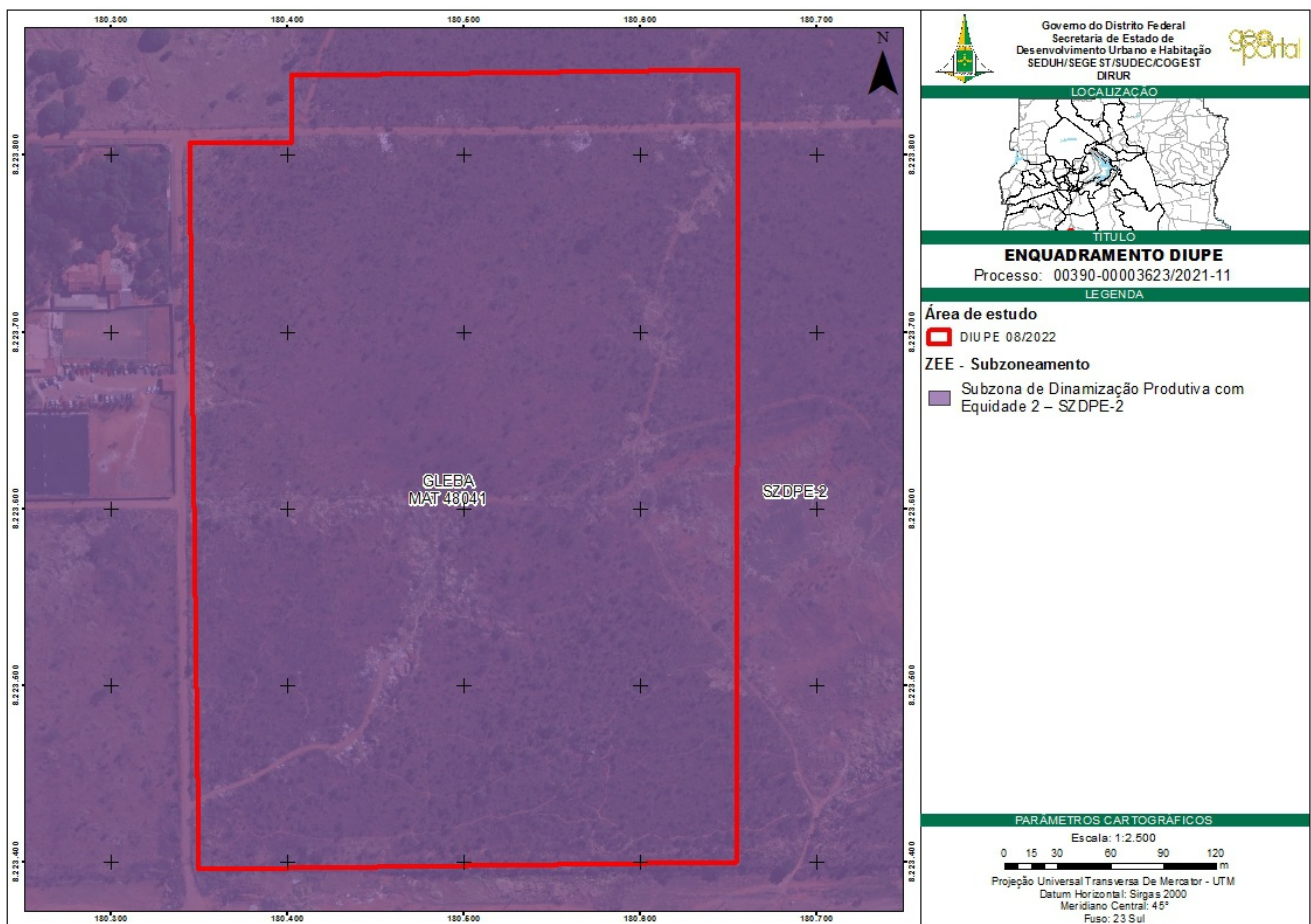


Figura 4: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEE-DF

3.4. 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)**;

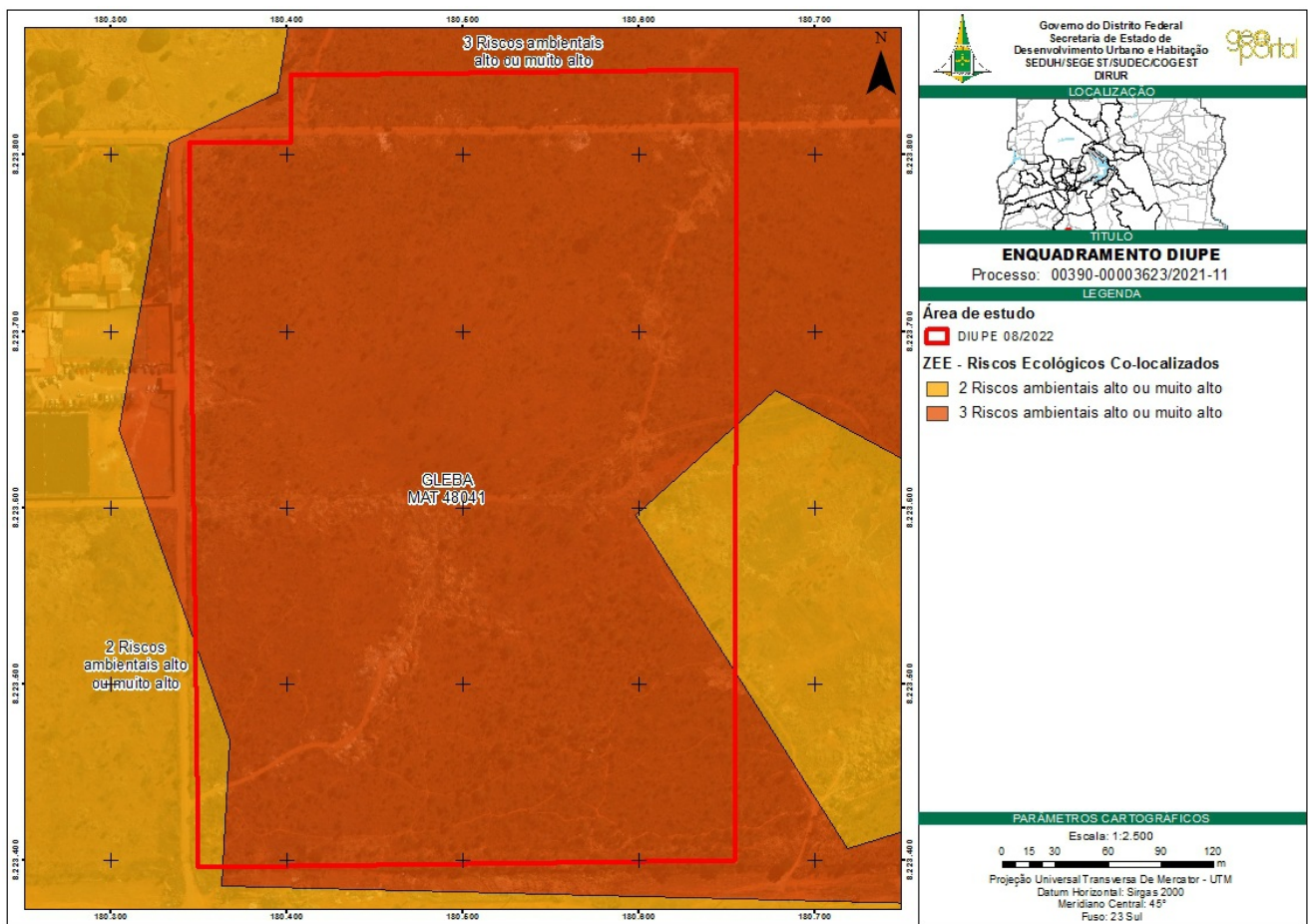


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

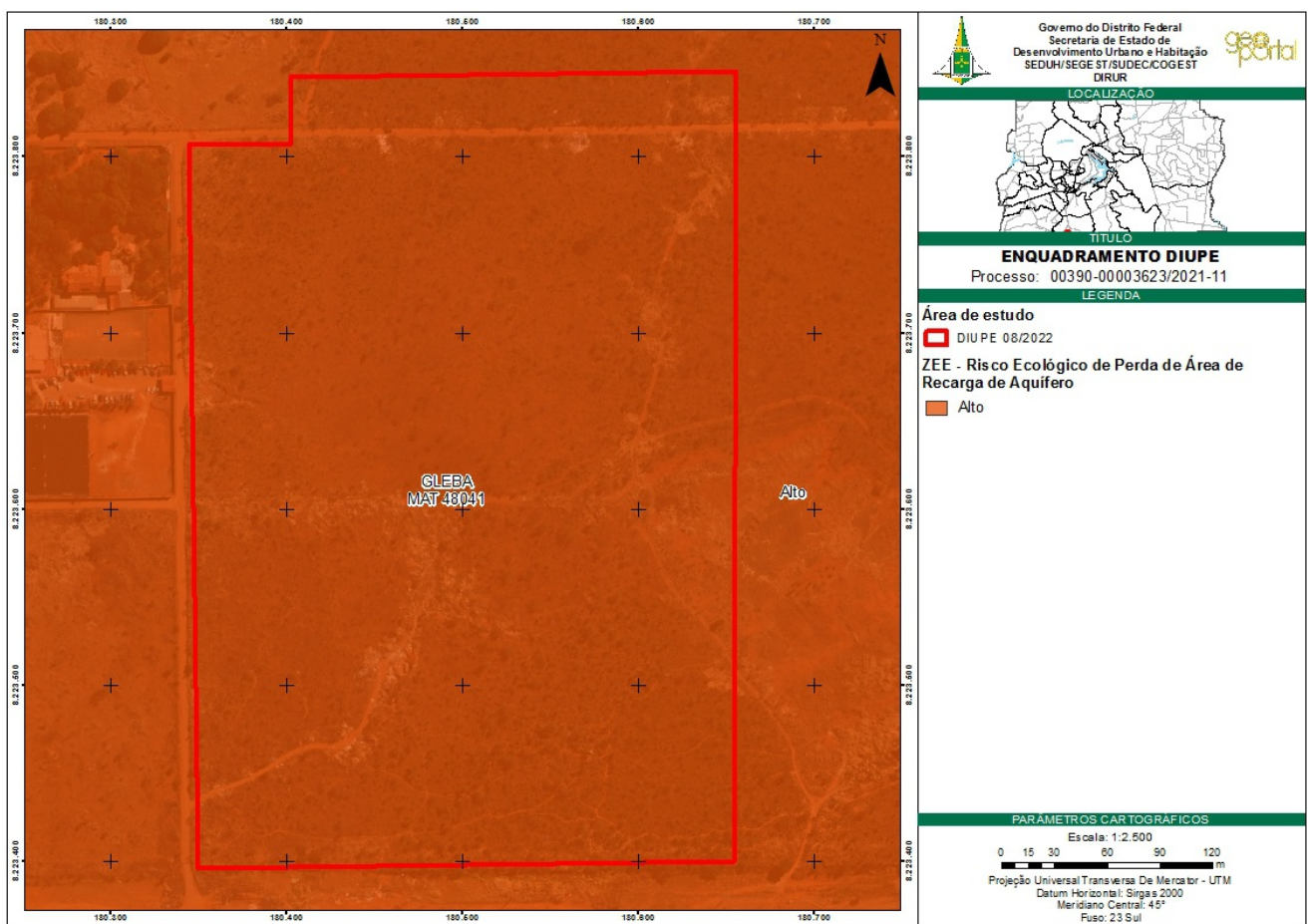


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

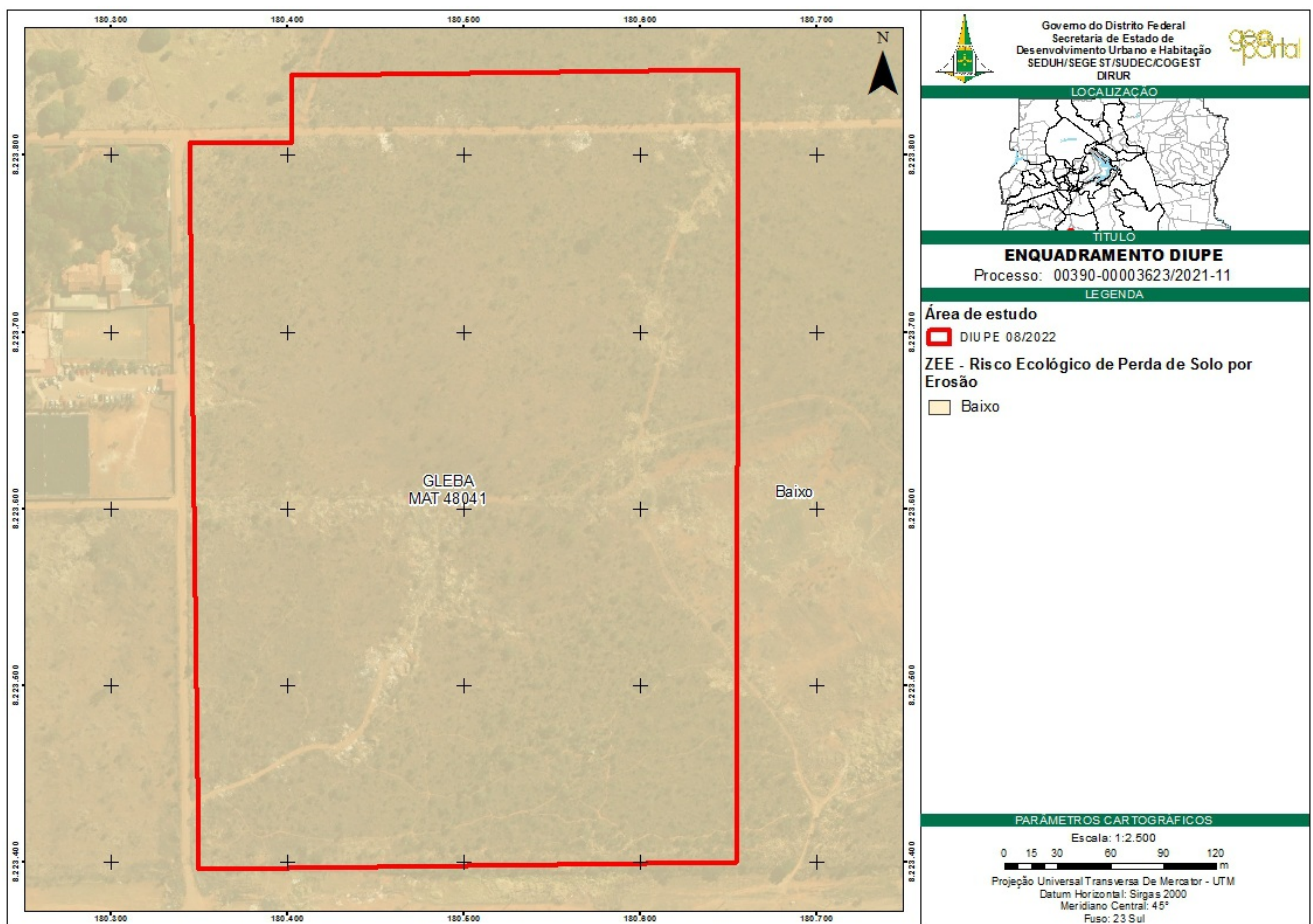


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

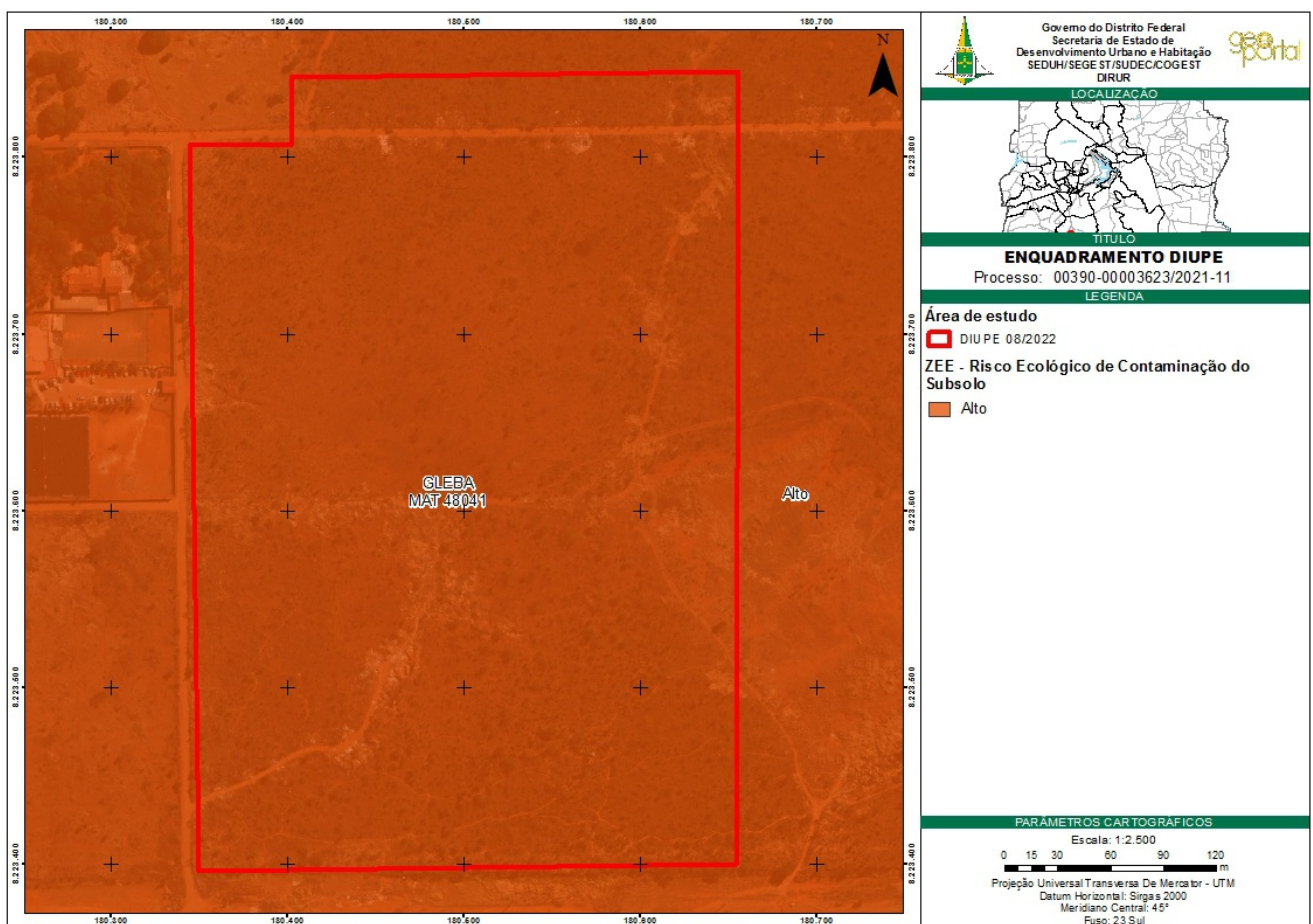


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

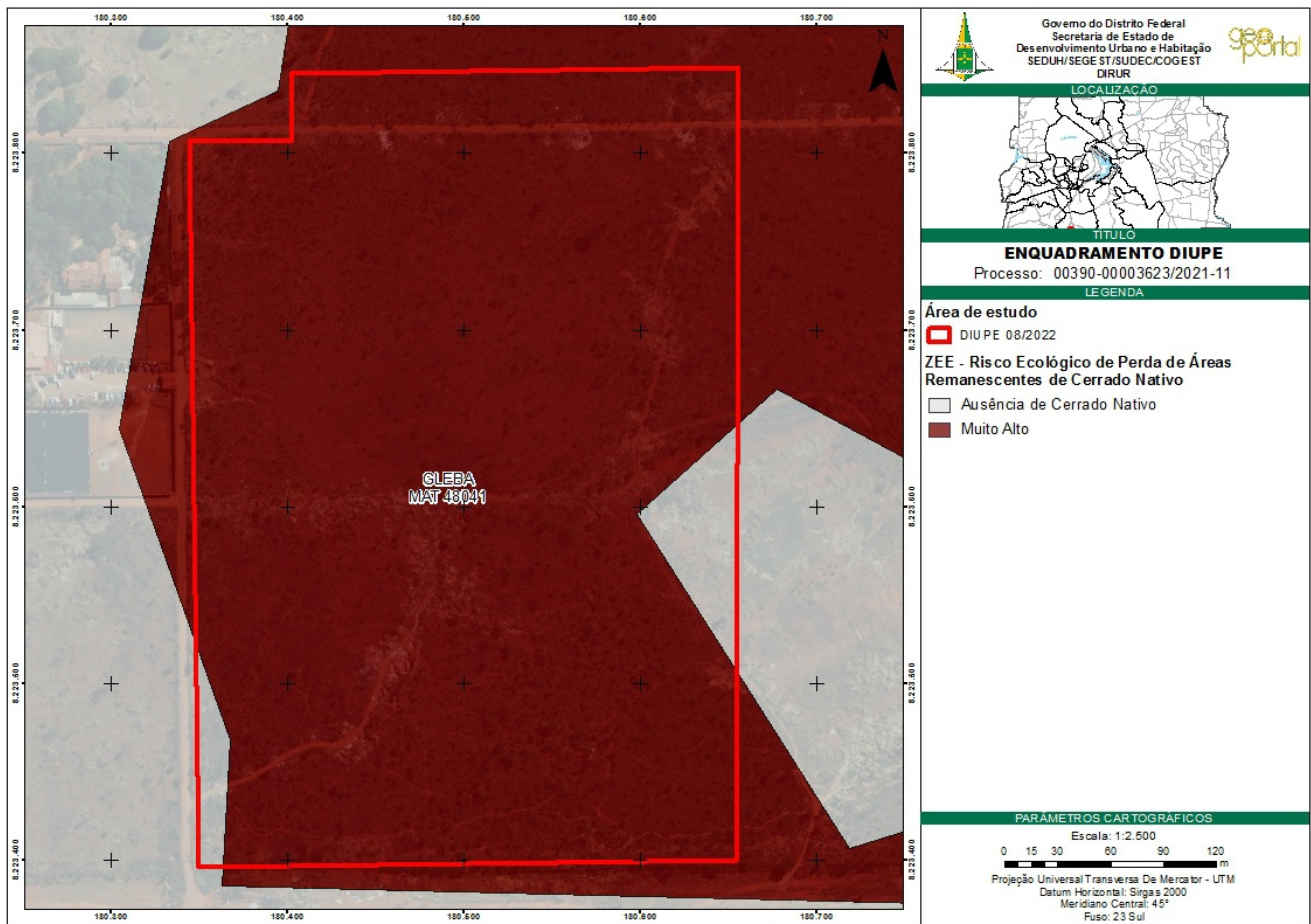


Figura 9: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

3.4.1. 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;

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

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

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

3.4.2.3. 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;

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

3.4.3.1. 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**;

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

3.4.4.1. 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;

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

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

3.4.5.1. 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;

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

3.4.5.3. A gleba está condicionada a um conjunto de fatores naturais que associados ao sistema de drenagem pluvial que atualmente está parcialmente implantado (Plano Distrital de Saneamento Básico e de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PDSB – DF, pág. 146) apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba;

3.4.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto** recomenda-se:

3.4.6.1. A ocupação deverá ser 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;

3.5. 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;

3.5.1. 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 06/2016 está na **Figura 10**;

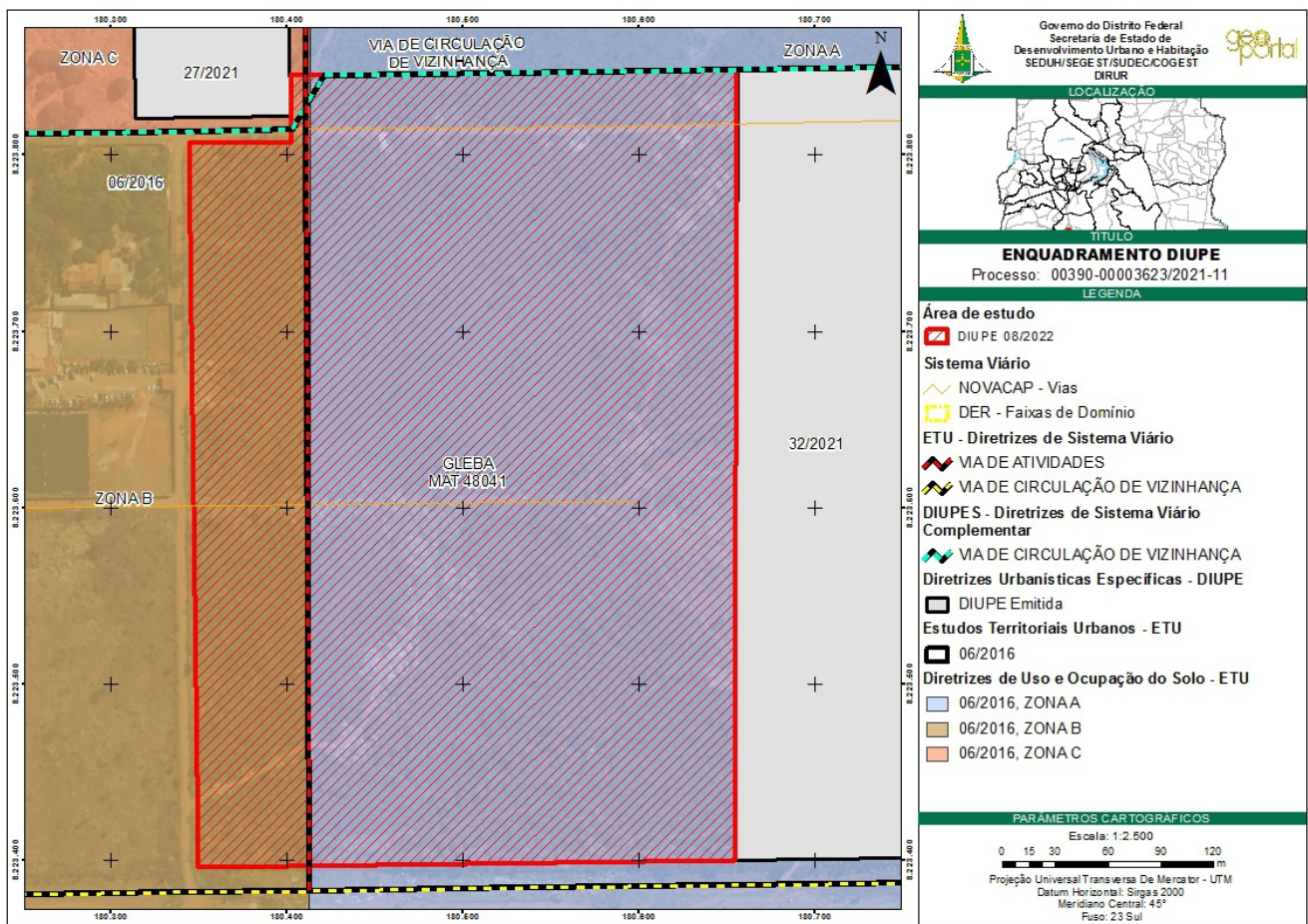


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 10**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via Marginal** e **Via de Atividades** da DIUR 06/2016, e pela **Via de Circulação de Vizinhança** proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

4.1.1.1. A **Via Marginal** à rodovia DF-290 visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, voltada à conectividade interna da região com as áreas lindeiras às rodovias;

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

4.1.1.3. A **Via de Circulação de Vizinhança** constitui o sistema viário complementar, em área predominantemente residencial, de acesso interno aos usos comercial e de serviços, em que 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;

4.3.1. O acesso direto à gleba deverá ser proposto através de vias locais, conectadas à **Via Marginal** e/ou à **Via de Atividades**;

4.3.2. O acesso direto à gleba não deverá ser proposto através de vias conectadas diretamente às Rodovias;

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** e parcialmente na **Zona B** da DIUR 06/2016;

5.2.1. A **Zona A** apresenta vocação para centralidade urbana, por sua localização e proximidade às áreas urbanas do Entorno do DF, devendo ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas, com atividades relacionadas aos usos comerciais, institucionais ou comunitários e misto; o uso residencial (habitação multifamiliar) deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores das edificações de uso misto;

5.2.2. Na **Zona A** os usos/atividades admitidos são: **CSII 2, CSII 3, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSIIIndR, Inst Inst EP**;

5.2.3. A **Zona B**, pela sua localização, caracteriza-se pela grande acessibilidade e articulação com importantes eixos rodoviários do Distrito Federal – BR 040 e DF 290; destina-se à 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, institucionais, atividade âncora de plataforma logística e industriais;

5.2.4. Na **Zona B** as UOS admitidas são: **CSII 2, CSII 3, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 2 NO, CSIIIndR, Inst e In EP**;

5.3. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**, a seguir:

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
ZONA A	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	4	24,00	20
	CSIIR 2 NO	1	4	24,00	20
	CSIIIndR	1	4	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30

	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA B	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	2	25,00	20
	CSIIR 3	1	2	25,00	30
	CSIIR 2 NO	1	2	25,00	20
	CSIIIndR	1	2	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	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. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), ainda de acordo com a LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

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 60.000m² (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 mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 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. As obrigatoriedades constantes no item 5.9 não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

5.9.3. Para os limites dos lotes com os usos **CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

5.9.4. O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

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 **Média** do PDOT (**Figura 11**):

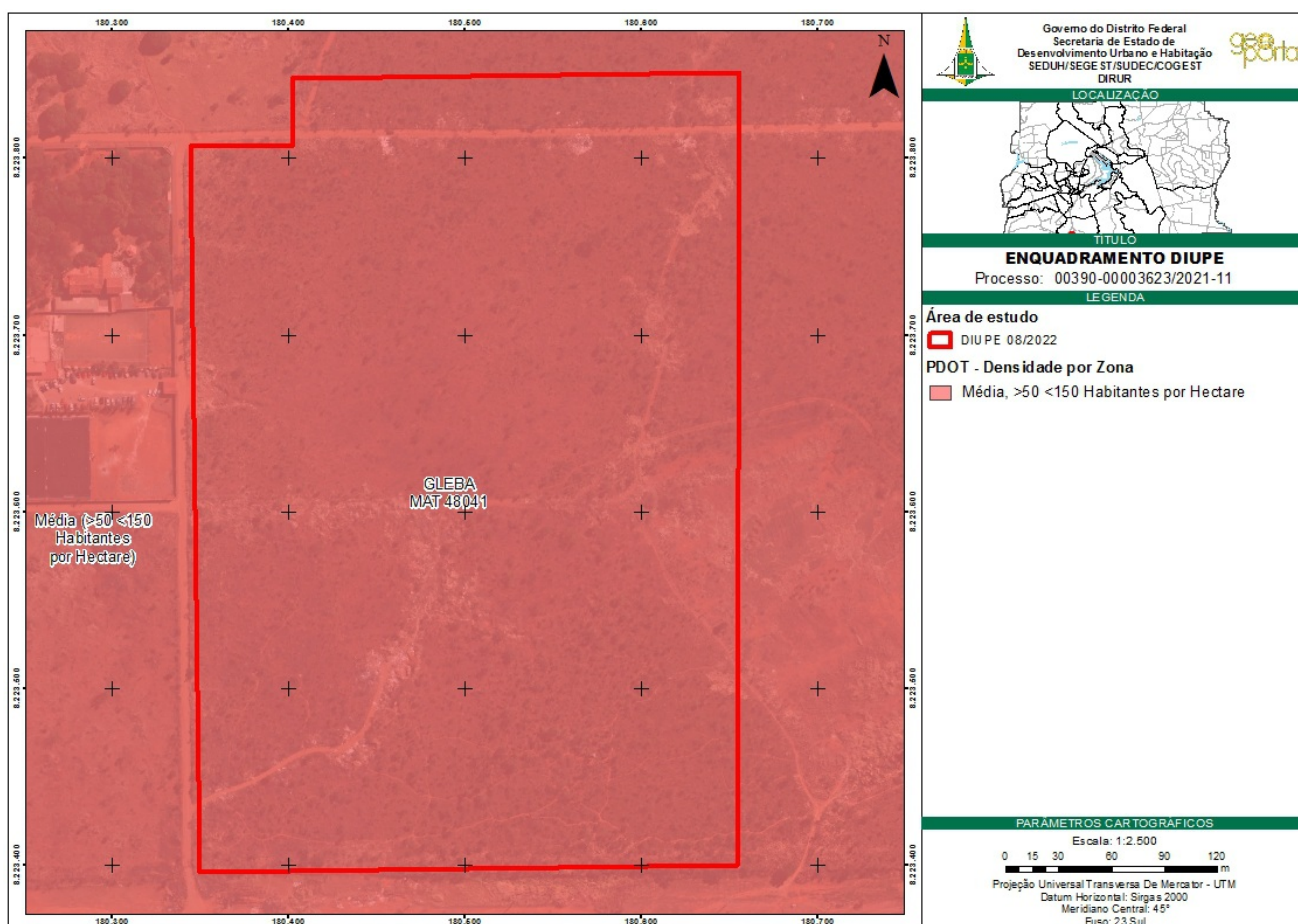


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

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 (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A	10,860	50 a 150	543	1.629
Zona B	2,739	50 a 150	136	410
Total:			679	2.039

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. De acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 15% da área devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

7.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 3**, a seguir:

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	15%

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

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 06/2016;

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 04/01/2022, às 10:32, 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 **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 04/01/2022, às 10:35, 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 **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 04/01/2022, às 11:36, 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=77028023)
verificador= **77028023** código CRC= **DCE9FF7D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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