



## 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 34/2023 -  
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 01 de agosto  
de 2023

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 34/2023

<b>Processo SEI:</b> 00390-00003809/2023-23
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 01/2019 – Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
<b>Elaboração:</b> George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Andréa Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Areia Branca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
<b>Endereço:</b> Glebas objeto das Matrículas nº 162.835; nº 162.845 e nº 173.028 (2º ORI), denominadas Areia Branca, localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol, Região Administrativa do Jardim Botânico, RA XXVII.
<b>Área:</b> 9,29 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](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar Nº 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

**1.2.** A DIUPE, de acordo com a [Portaria 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 01/2019, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico 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 Urbanísticos 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 no 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;

**1.3.2.** Esta DIUPE 34/2023 substitui a DIUPE 03/2019 que perdeu a validade por decurso de prazo;

**1.3.3.** Para a elaboração desta DIUPE 34/2023 foram consideradas apenas as informações constantes no processo 00390-00003809/2023-23, sendo a veracidade das informações de total responsabilidade do interessado;

**1.4.** O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de **4 anos**, a contar da data de sua emissão;

**1.4.1.** No caso de revisão da DIUR 01/2019, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

**1.4.2.** Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais à ocupação da área, de acordo com o art. 3º da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#);

**1.5.** Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo Areia Branca, de propriedade de Areia Branca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, em glebas de Matrículas nº 162.835; nº 162.845 e nº 173.028 (2º ORI), com áreas de 2,42ha, 4,35ha e 2,51ha, respectivamente, localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol, Região Administrativa Região Administrativa do Jardim Botânico, RA XXVII, cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00003888/2023-72;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica 57 (115007546) - SEDUH/COSIT/DICAT, que consta no PR SEI 00390-00003888/2023-72, “A análise dos trabalhos apresentados foi pautada integralmente nos normativos acima descritos, e que após realizada as devidas análises técnicas dos produtos apresentados, pode ser concluído que o mesmo atende às exigências insculpidas no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 e normativas suplementares, assim sendo, o mesmo poderá ser utilizado como base topográfica para desenvolvimento das demais análises a serem executadas”;

**1.5.2.** Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00003888/2023-72, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

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

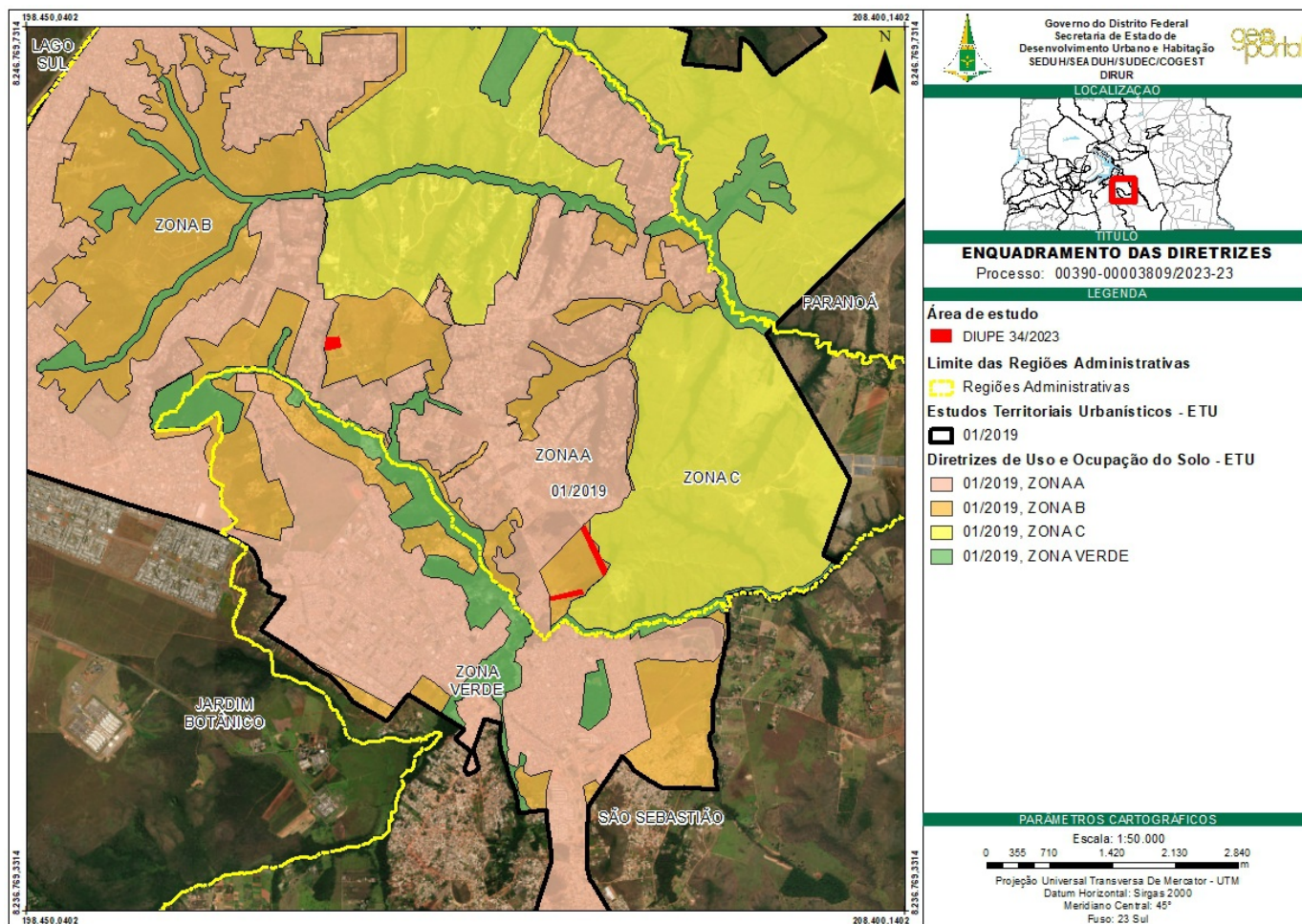
**1.7.** Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

1.8. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

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**;



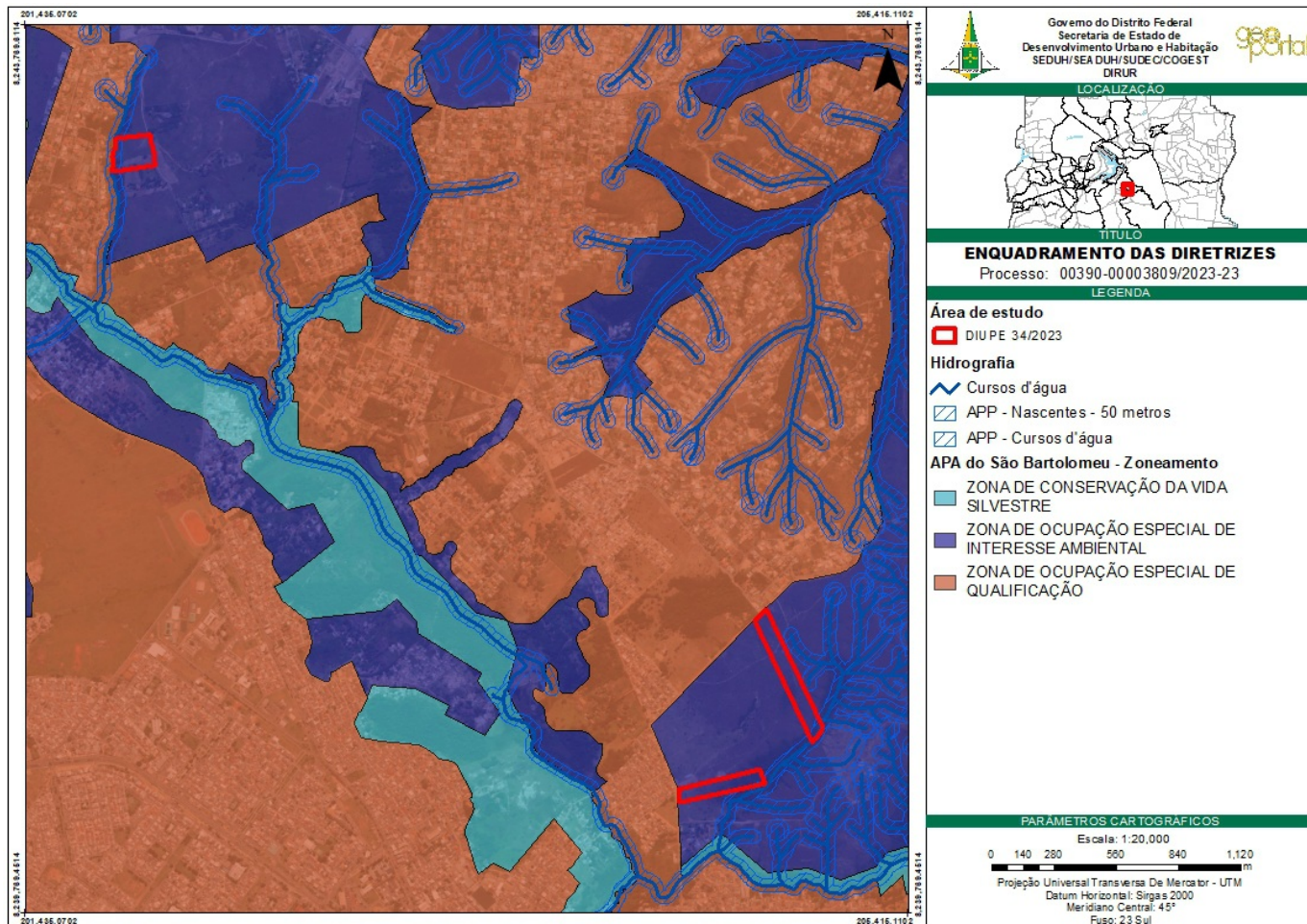
**Figura 1:** Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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 Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEI** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada através do [Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#);

2.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEI** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu onde ela está inserida, de acordo com o **Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu** aprovado pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

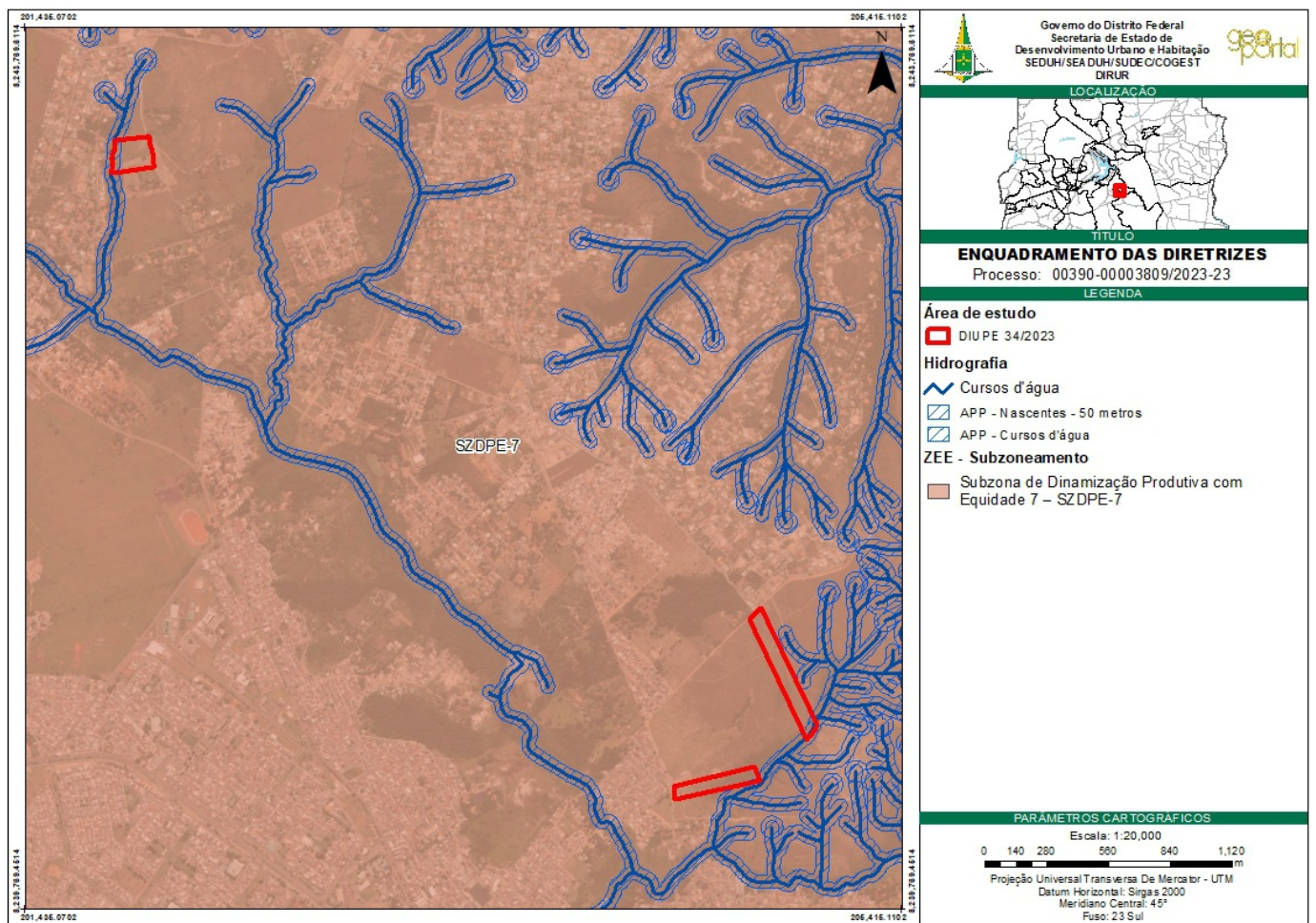


**Figura 2:** Localização da gleba em relação à APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

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

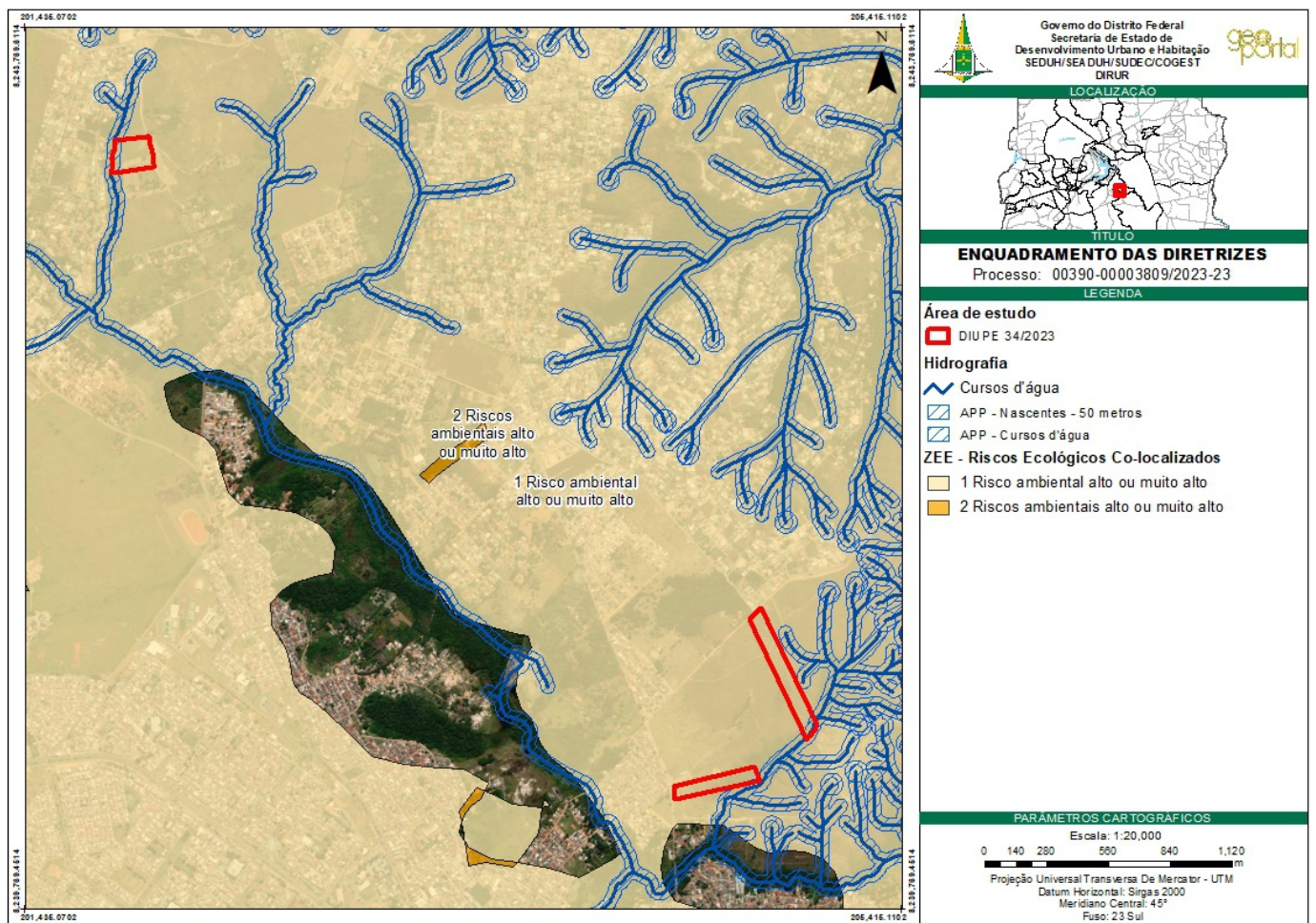
**2.4.** O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7** (**Figura 3**) onde a gleba está inserida, conforme os art. 23 e 30 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**2.5.** 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;

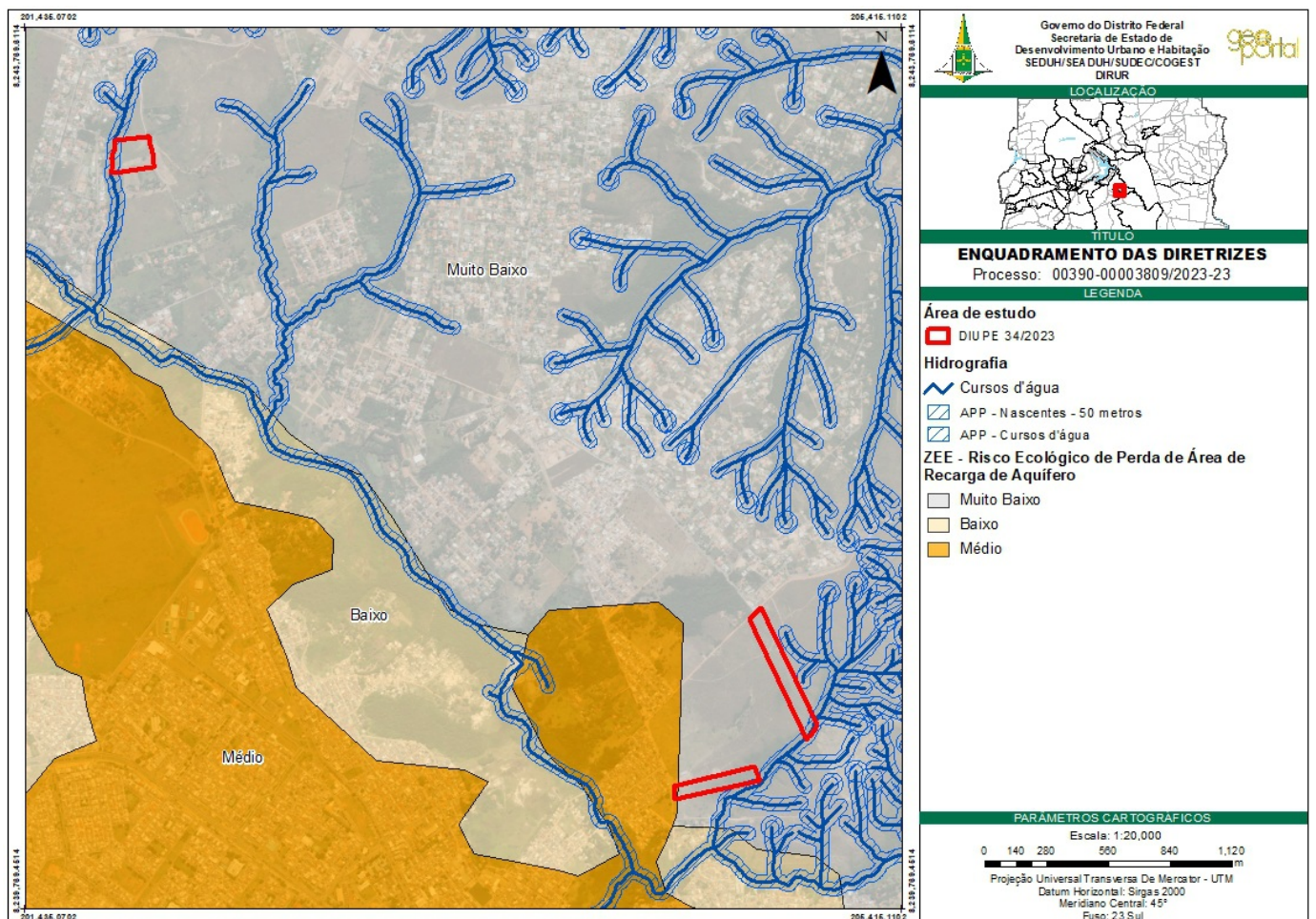


**Figura 3:** Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE do ZEE-DF

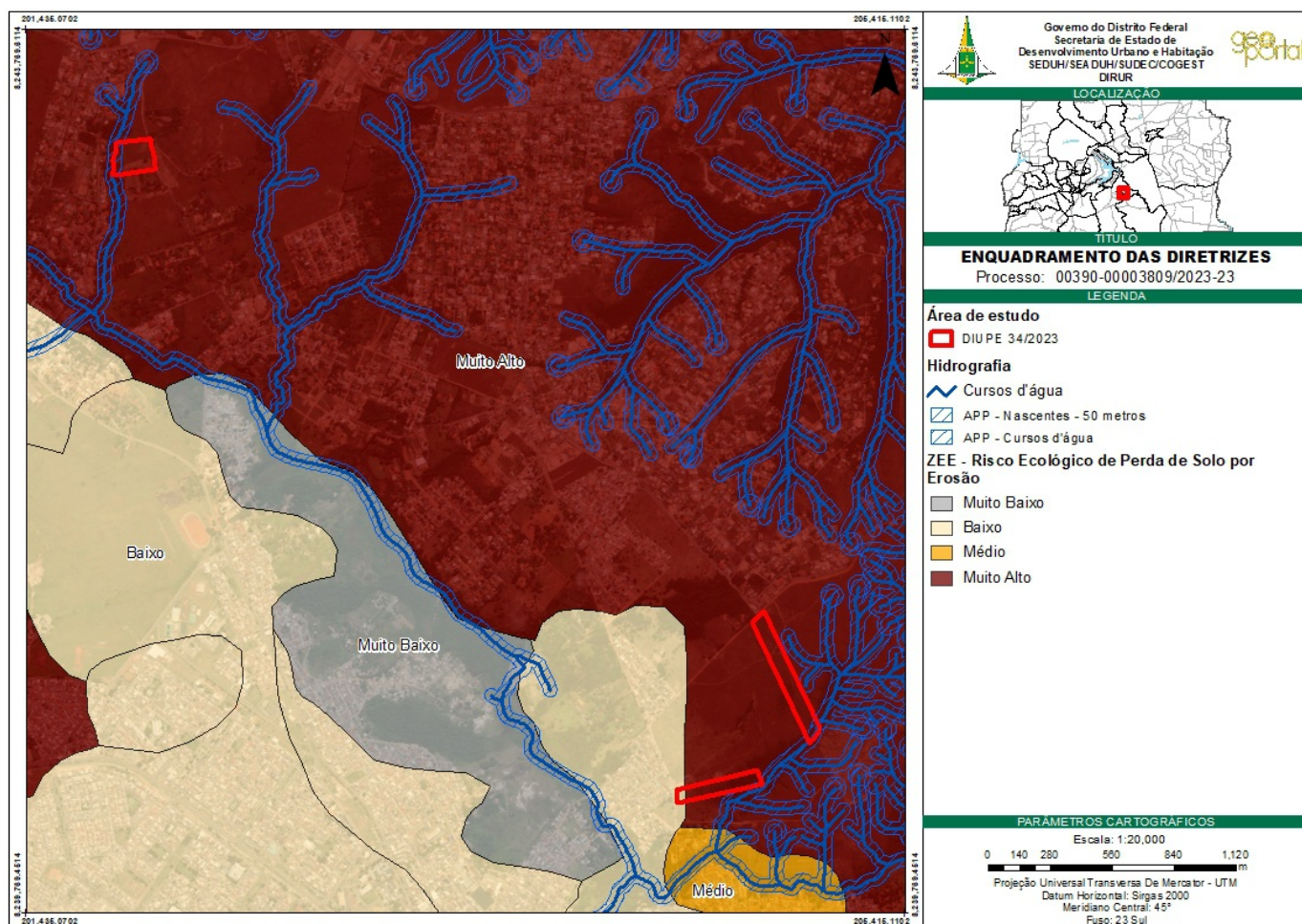
**2.6.** A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 4)** **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Muito Baixo e Médio (Figura 5)** **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo e Muito Alto (Figura 6)** **D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Muito Baixo e Alto (Figura 7)** **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Médio (Figura 8);**



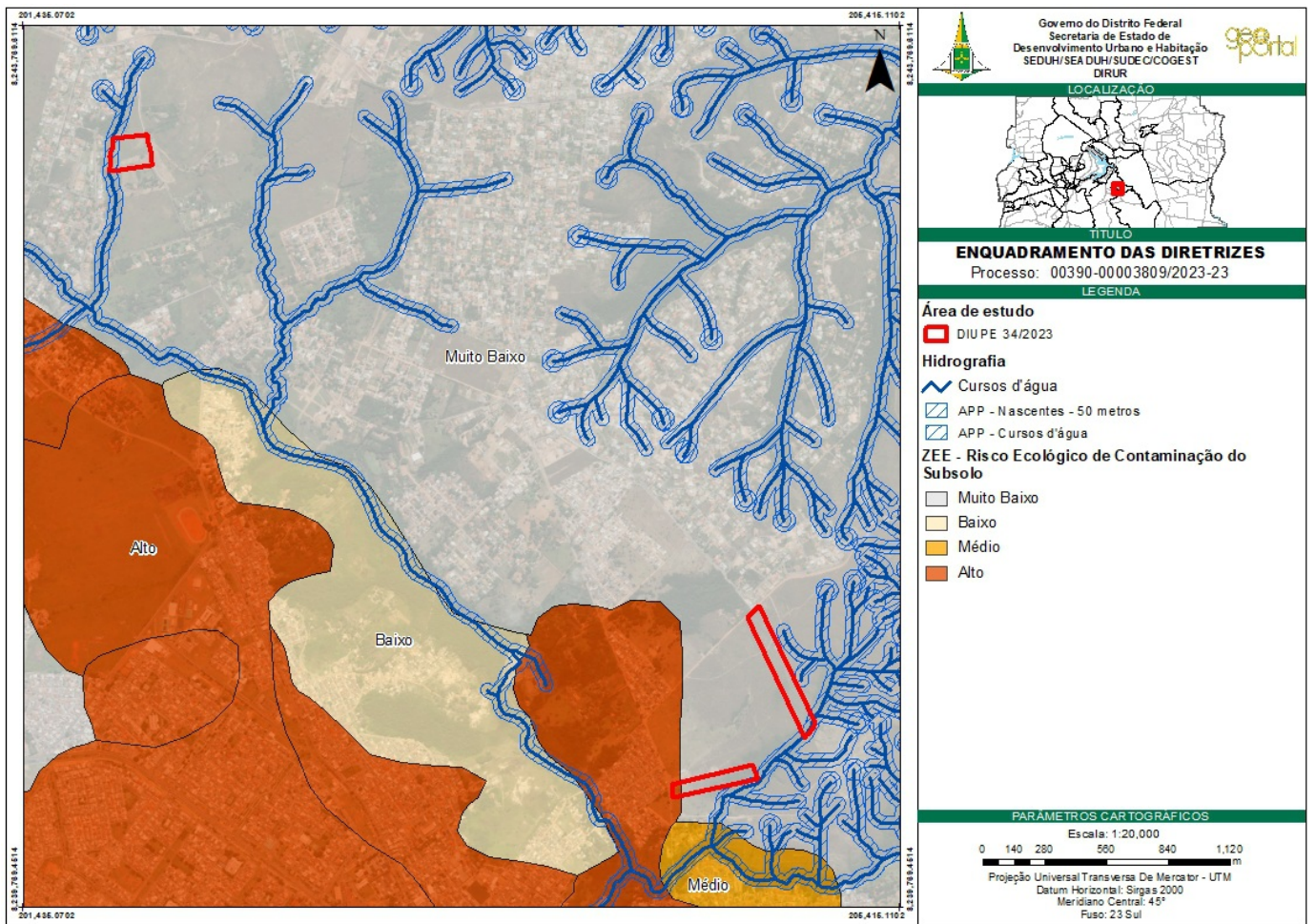
**Figura 4:** Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF



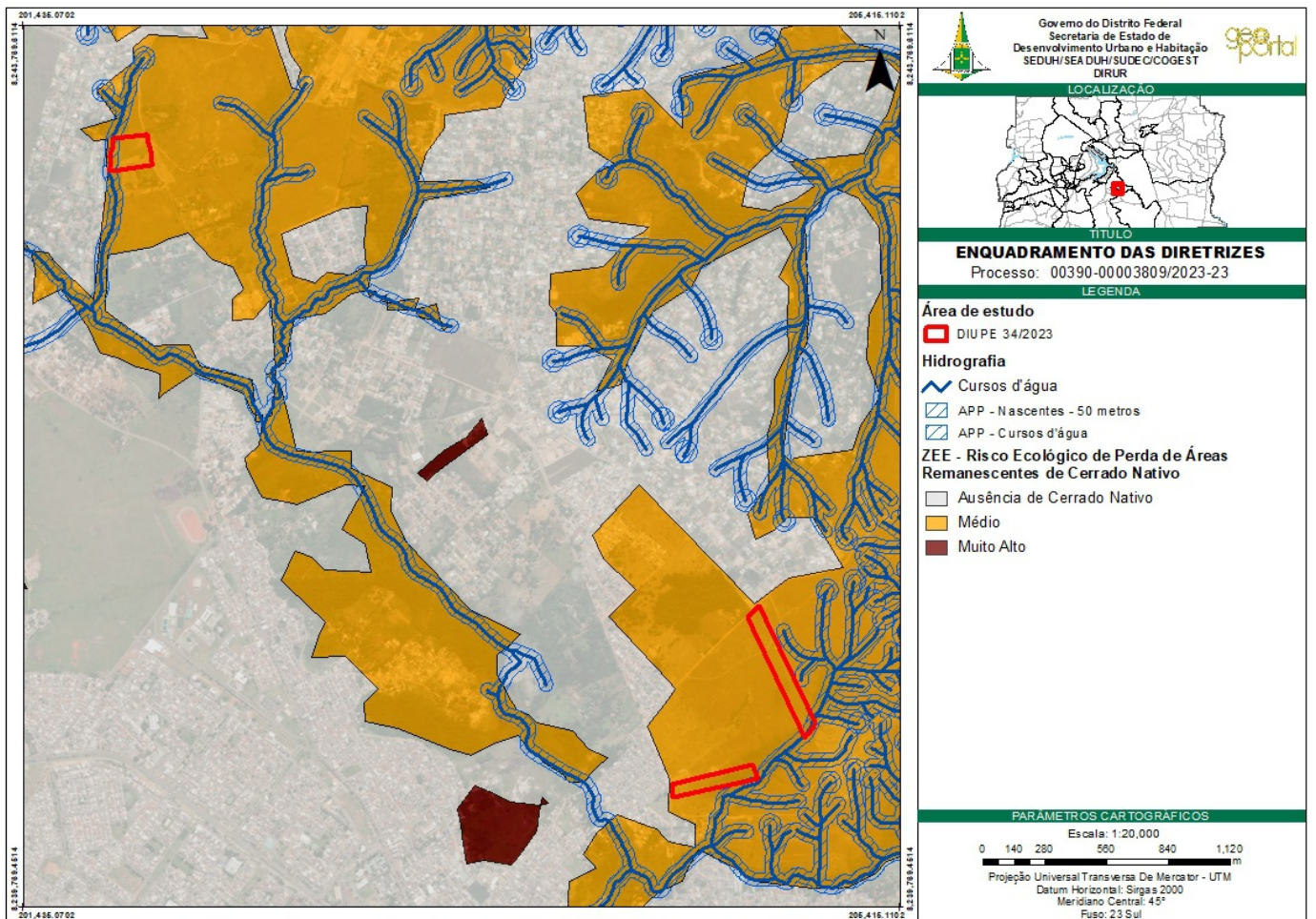
**Figura 5:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF



**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 cerrado nativo do ZEE-DF

**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 **Riscos 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 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;

**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, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, 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 - Muito Baixo e Médio**, recomenda-se:

**2.6.3.1.** A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

**2.6.3.2.** Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

**2.6.3.3.** A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

**2.6.3.4.** A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

**2.6.3.5.** Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

**2.6.3.6.** Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

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

**2.6.4.1.** A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

**2.6.4.2.** As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de

sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

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

**2.6.5.1.** Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

**2.6.5.2.** Observar o disposto na [Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009](#) de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

**2.6.5.3.** Observar as orientações constantes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA** de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

**2.6.5.4.** Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

**2.6.5.5.** A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que 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 (**Tabela 117 – Áreas de risco por Alagamentos e Deslizamentos ou Desabamentos – Defesa Civil e Mapa de Zoneamento de Risco de Alagamento, Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, pág. 250 e 257**);

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

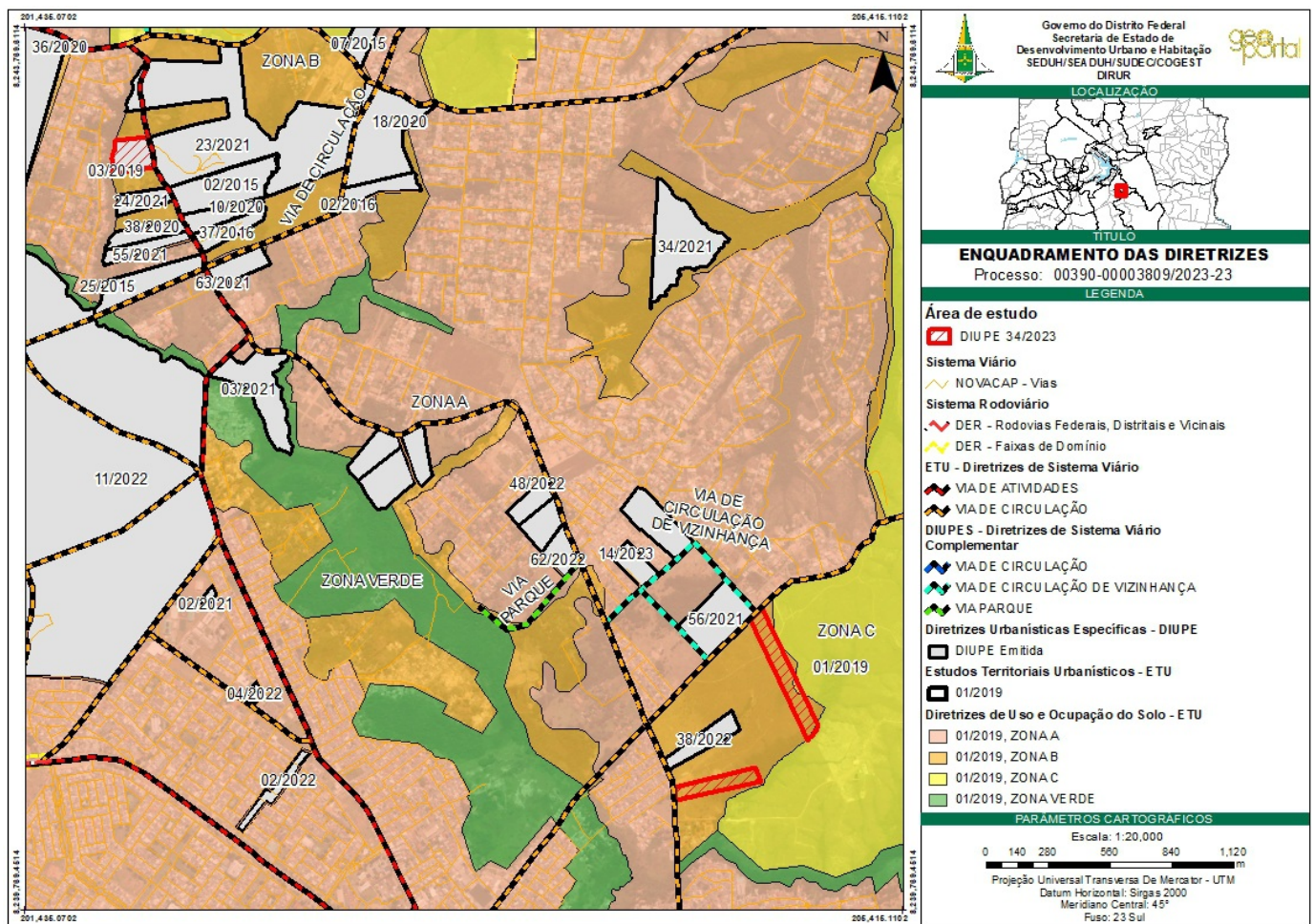
**2.6.6.1.** Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

**2.7.** 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 01/2019 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 é acessada pelas **Vias de Circulação e pela Via de Atividades** da DIUR 01/2019;

**3.1.1.1.** As **Vias de Atividades**, são eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras. Embora, em face da consolidação da ocupação estritamente residencial em segmentos do Anel de Atividades possa comprometer, no momento, sua qualificação inteiramente como via de atividades, firma-se a perspectiva de transformação dos espaços lindeiros a via com usos comerciais e de serviços, ao longo do tempo;

**3.1.1.2.** As **Vias de Circulação** visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (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;

**3.3.1.** O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da **Via de Circulação de Vizinhança** e/ou de vias locais (laterais ou paralelas) conectadas à **Via de Atividades ou Via de Circulação**;

**3.3.2.** Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela **Via de Atividades**;

**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 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;

**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 nº 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/ciclofaixas/vias compartilhadas, 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. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

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

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

**4.2.1.** A **Zona B**, essa zona deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa, tendo em vista que as concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar como Zona de Centralidades, as indicadas nas diretrizes e aquelas propostas por novos parcelamentos;

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

**4.3.** Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados na tabela a seguir (**Tabela 1**);

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

Zona	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)		Taxa de permeabilidade (% mínima) (10)(11)
				Cota superior a 980 m	Cota inferior a 980 m	
ZONA B	RO 1 RO 2	1,00	1,20	9,50	9,50	15
	CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO	1,00	1,50	15,50	22,50	15
	CSII 1 CSII 2	1,00	2,00	15,50	22,50	15
	Inst	1,00	2,00	15,50	22,50	15
	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% (vinte por cento);
4. Nas **Vias de Atividades**, para novos empreendimentos, o uso residencial é permitido apenas nos pavimentos superiores, não sendo permitido nos pavimentos térreo e sobreloja;
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);
7. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 01/2019, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m<sup>2</sup>) constantes no Anexo III da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
10. A taxa de permeabilidade pode ser ajustada de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.
11. Lotes com área até 150m<sup>2</sup> não terão taxa de permeabilidade mínima.
12. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
13. Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
14. Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

**4.4.** A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

**4.4.1.** O projeto de infraestrutura poderá propor soluções que sejam mais adequadas às características do terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a devida ocupação.

**4.5.** O projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

**4.5.1.** O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá se adequar aos demais projetos localizados em seu entorno e protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade do sistema viário e a compatibilidade das características e UOS predominantes;

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

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

**4.8.** Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas

máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) de área;

**4.9.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

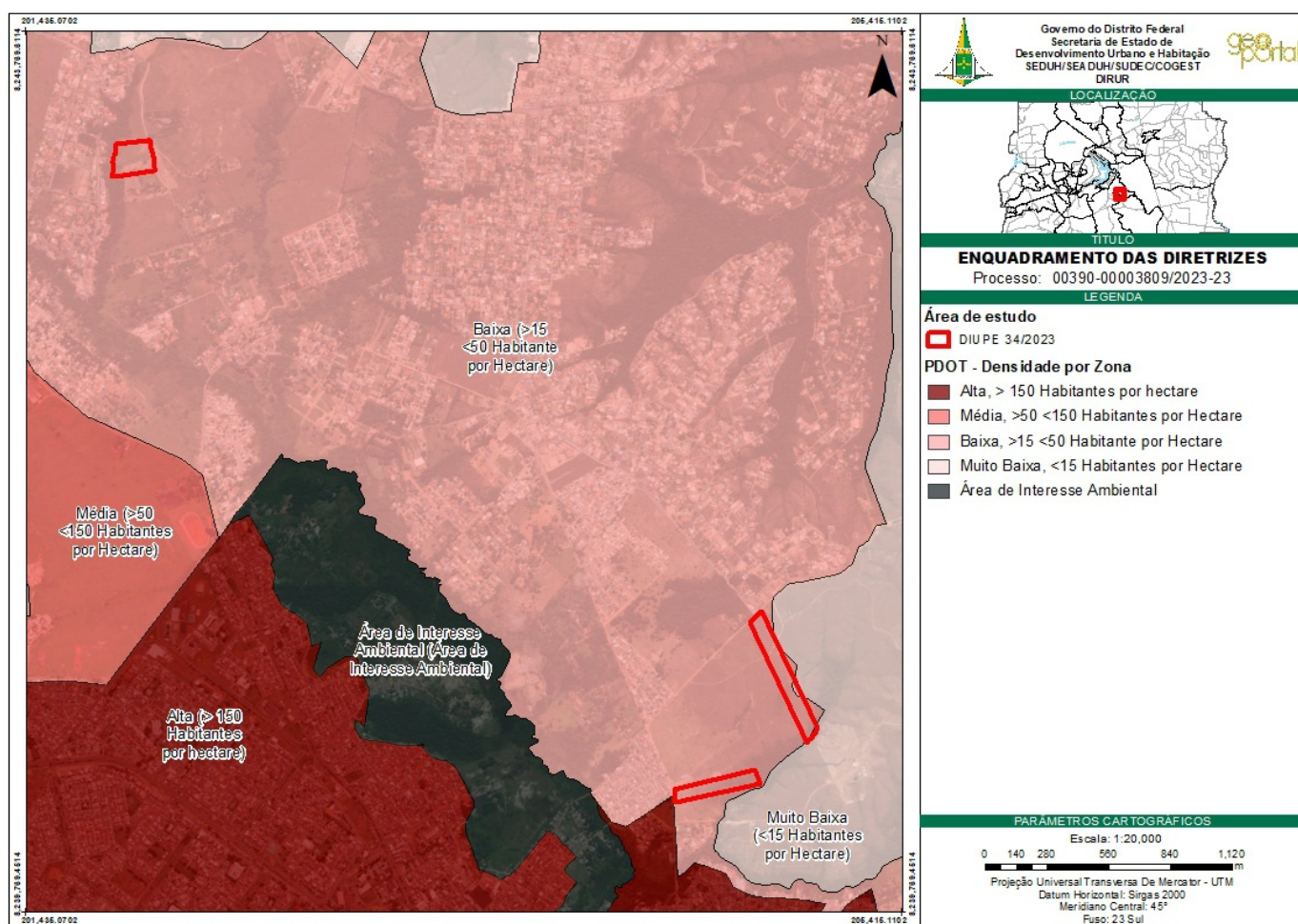
**4.9.1.** Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

**4.9.2.** Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

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

## 5. Diretrizes de Densidade populacional

**5.1.** A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (**Figura 10**):



**Figura 10:** Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

**5.2.** As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população

mínima e máxima são descritas na **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 B	9,03	15 a 50	135	451
Zona C	0,26	Até 15	-	3
<b>Total:</b>			135	454

**5.3.** 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;

**5.4.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

## **6. Diretrizes de Áreas Públicas**

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

**6.2.** Os percentuais mínimos de ELUP e UOS Inst-EP estão definidos na **Tabela 4**;

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	5%
UOS Inst-EP (EPC e/ou EPU)	10%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

**6.2.1.** Os lotes **UOS Inst-EP** destinam-se aos Equipamentos Públicos Comunitários - **EPC** e/ou Equipamentos Públicos Urbanos - **EPU**, conforme definição da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar n° 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**6.2.2.** Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 4**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

**6.2.3.** A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de



serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

**6.3.** 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;

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

**6.5.** A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, 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;

**6.6.** Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

**6.7.** 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;

**6.8.** Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;

**6.9.** 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;

**6.10.** Não poderão ser considerados/classificados como 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;

**6.11.** Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

**6.12.** O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)).

## **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 01/2019;

**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;

**7.11.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, aprovado pelo órgão ambiental responsável, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 02/08/2023, às 18:12, 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 **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 03/08/2023, às 10:59, 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) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 03/08/2023, às 14:57, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 03/08/2023, às 14:59, 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=118876630)  
verificador= **118876630** código CRC= **3F99CE0D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

