



## 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 57/2023 -  
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 08 de janeiro  
de 2024

#### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 57/2023

<b>Processo SEI:</b> 00390-00009857/2023-25
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> ETU 01/2022 – SETOR HABITACIONAL TORORÓ, aprovado pela Portaria nº 20, de 28 de fevereiro de 2023, conforme aponta a 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 Específica.
<b>Elaboração:</b> Sabine Ruth Popov Cardoso – Assessora 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) Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora 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> TB1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
<b>Endereço:</b> Gleba objeto da Matrícula nº 126.059, com área de 02ha 00a 46ca, localizada no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.
<b>Área:</b> 2,00 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 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 o ETU 01/2022, nos termos 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](#);

**1.4.** 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 do ETU 01/2022, 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 de interesse de TB1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., em gleba de Matrícula nº 126.059 (2º ORI), com área de 2,00 ha, localizada no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA XXVII, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00008593/2023-92;

**1.5.1.** De acordo com a Nota Técnica N.º 116/2023 - SEDUH/COSIT/DICAT (127839353), que consta no Processo SEI 00390-00008593/2023-92, a área da gleba de Matrícula nº 126.059 (2º ORI) não apresenta diferença entre a área apresentada na planta pelo responsável técnico e a área apresentada na Certidão de Ônus do imóvel registrado;

**1.5.2.** Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00008593/2023-92, 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 do Estudo Territorial Urbanístico emitido para o Setor Habitacional Tororó, aprovado pela [Portaria Nº 20, de 28 de fevereiro de 2023](#), 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**;

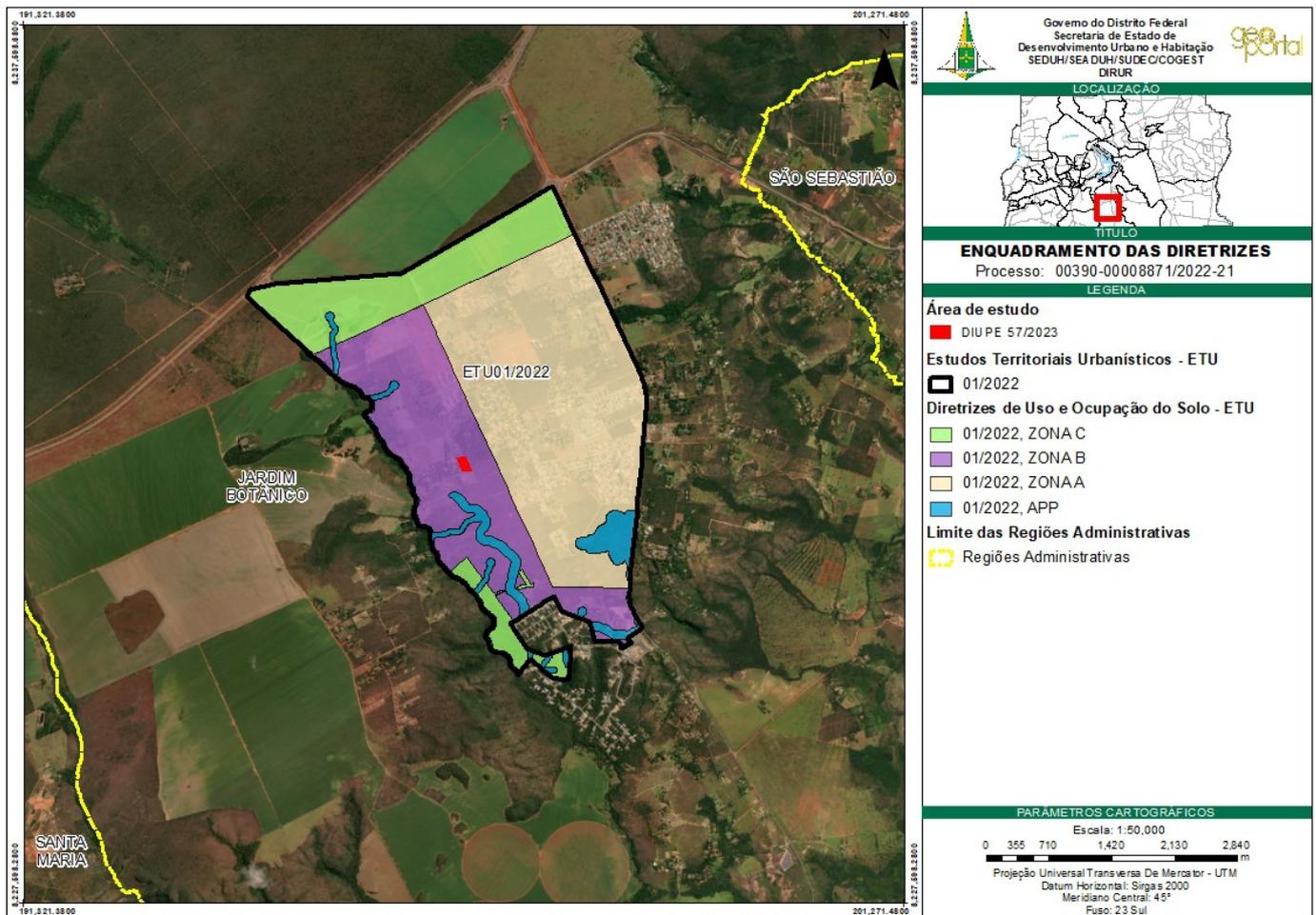


Figura 1: Localização da gleba em relação ao ETU e às Regiões Administrativas do DF

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 Uso Sustentável – ZUS** da **APA do Planalto Central** criada através do [Decreto de 10 de janeiro de 2002](#);

2.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Uso Sustentável – ZUS** da **APA do Planalto Central** onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**, aprovado pela [Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#) (**Figura 2**);

2.2. A gleba está inserida na **Unidade de Conservação do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central)**, criada pelo [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#) (**Figura 3**);

2.2.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para o **Setor 05 da Zona de Amortecimento (ZA) do Parque Distrital Salto do Tororó**, onde a gleba está inserida, de acordo com o [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#);

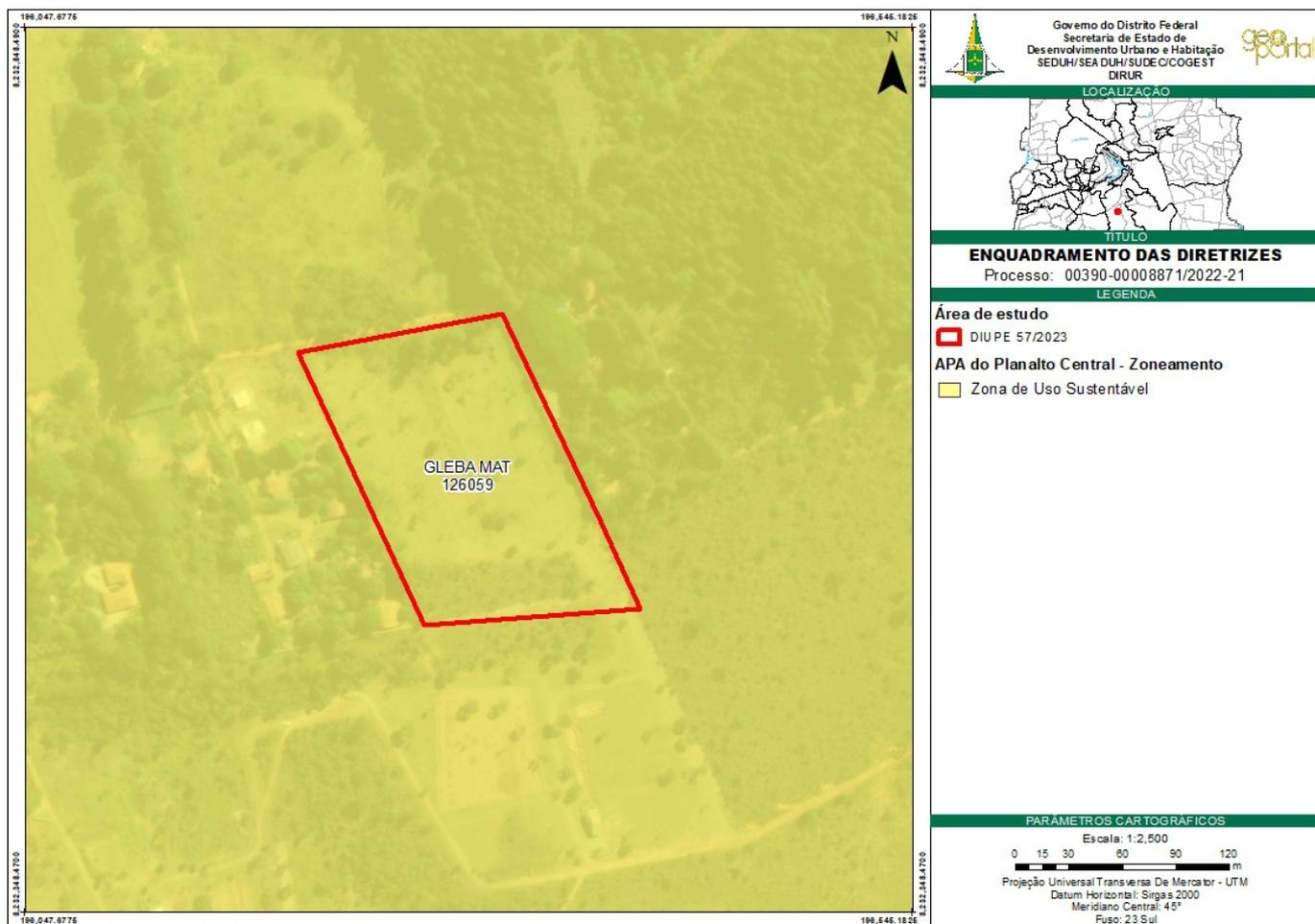


Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

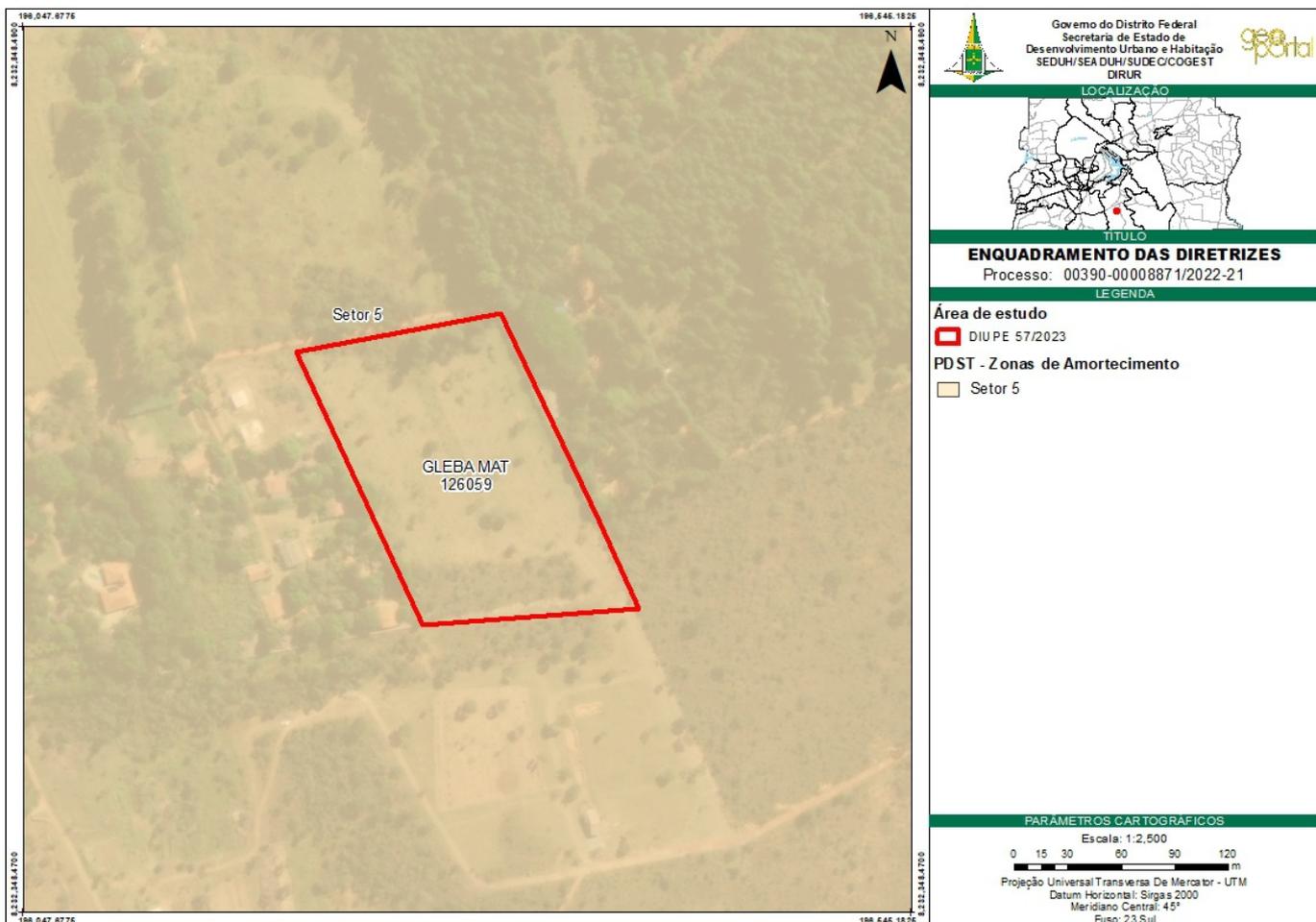
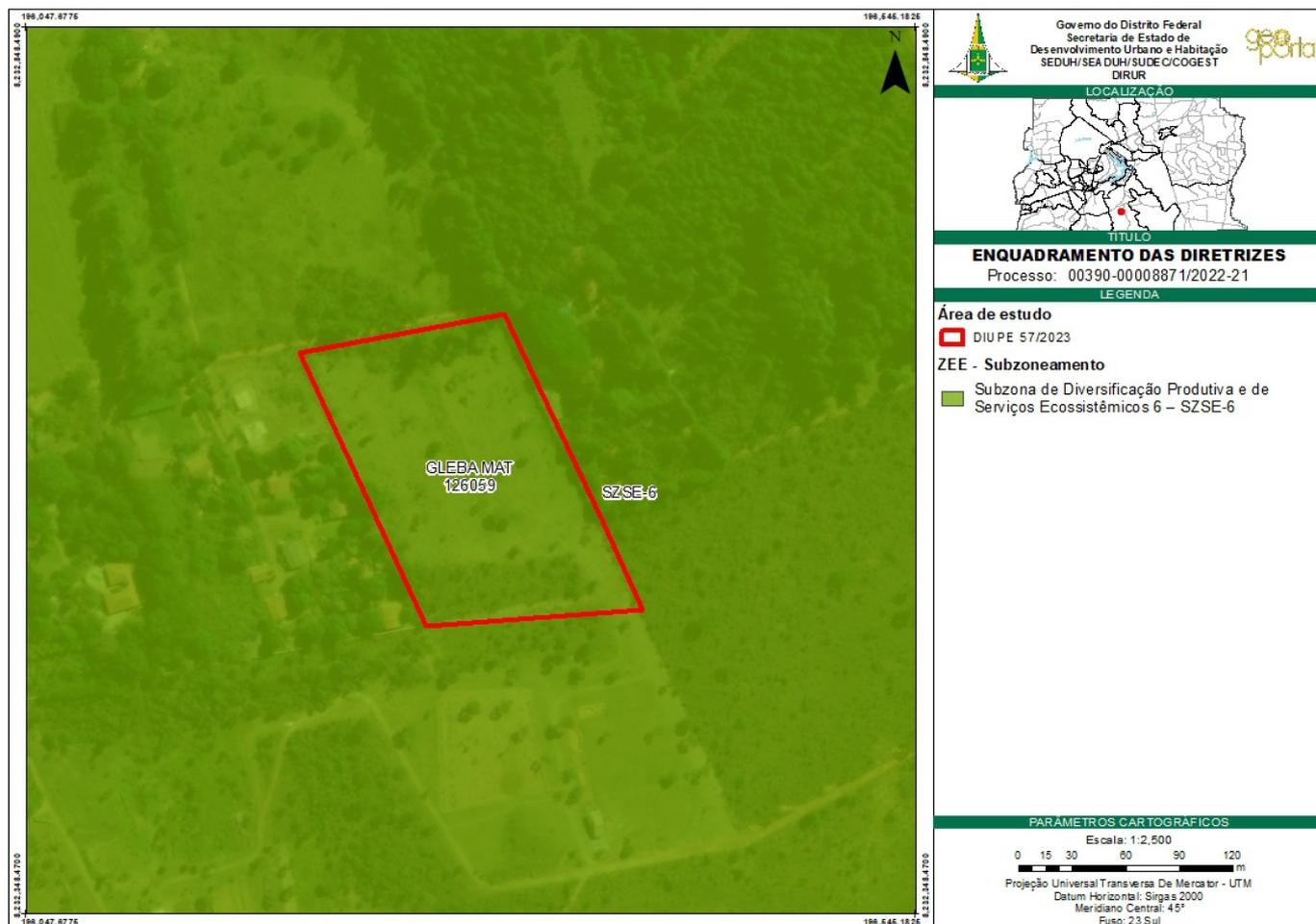


Figura 3: Localização da gleba em relação ao Zoneamento do Parque Distrital Salto do Tororó

2.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** precisamente 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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6** (Figura 4) onde a gleba 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. 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 à Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE-6 do ZEE-DF

2.6. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 e 3 Riscos ambientais 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 (Figura 9);**

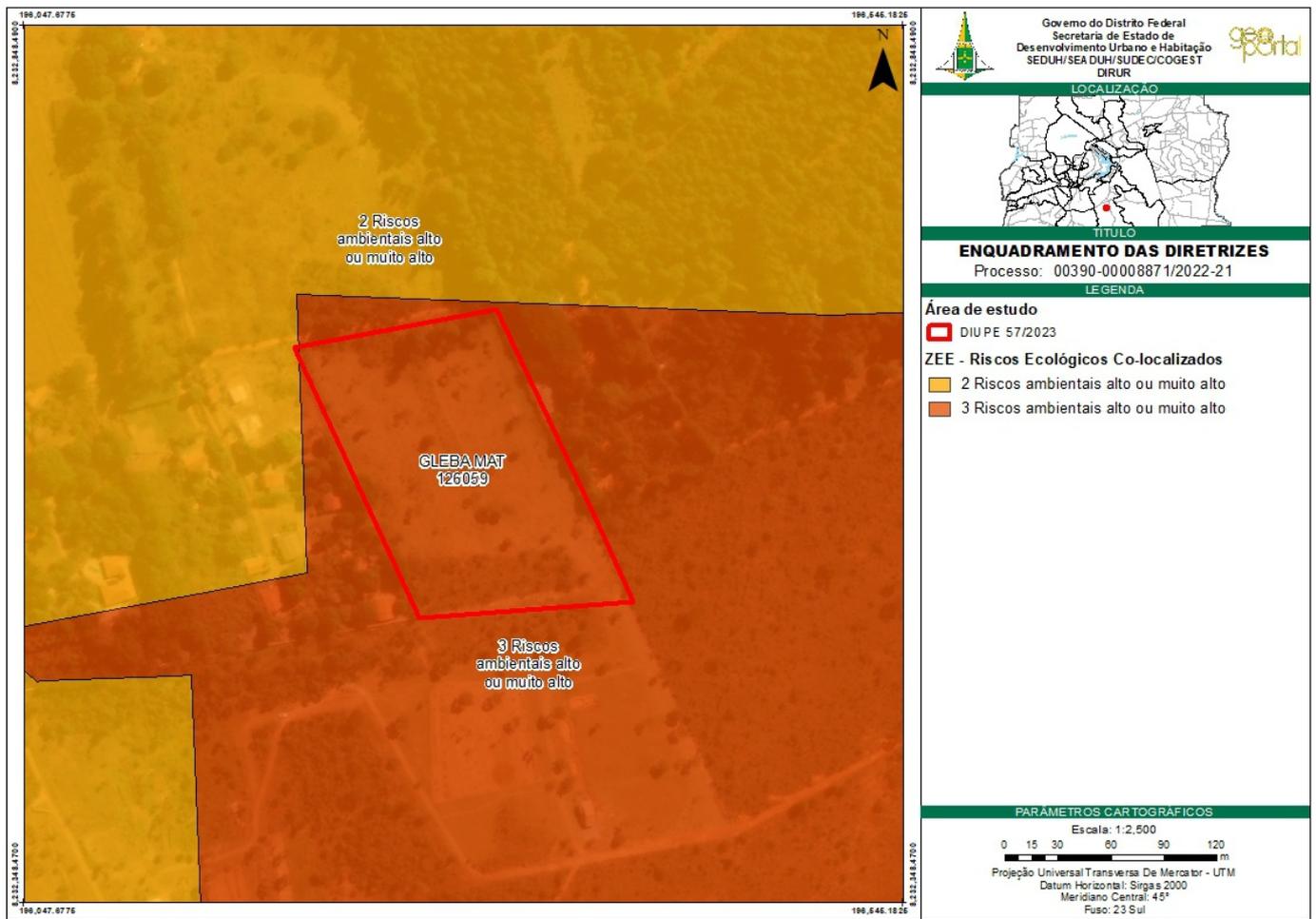


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

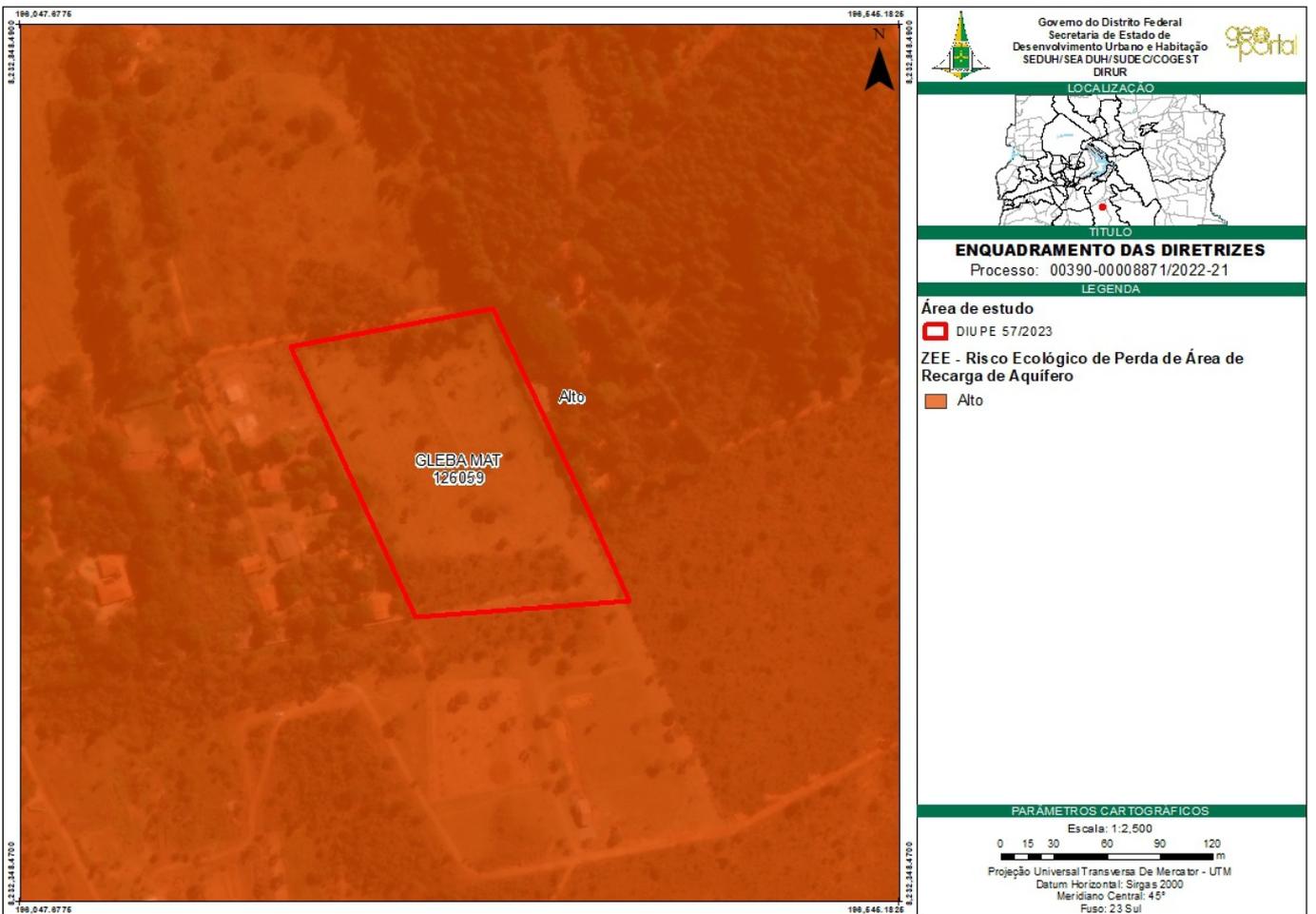


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

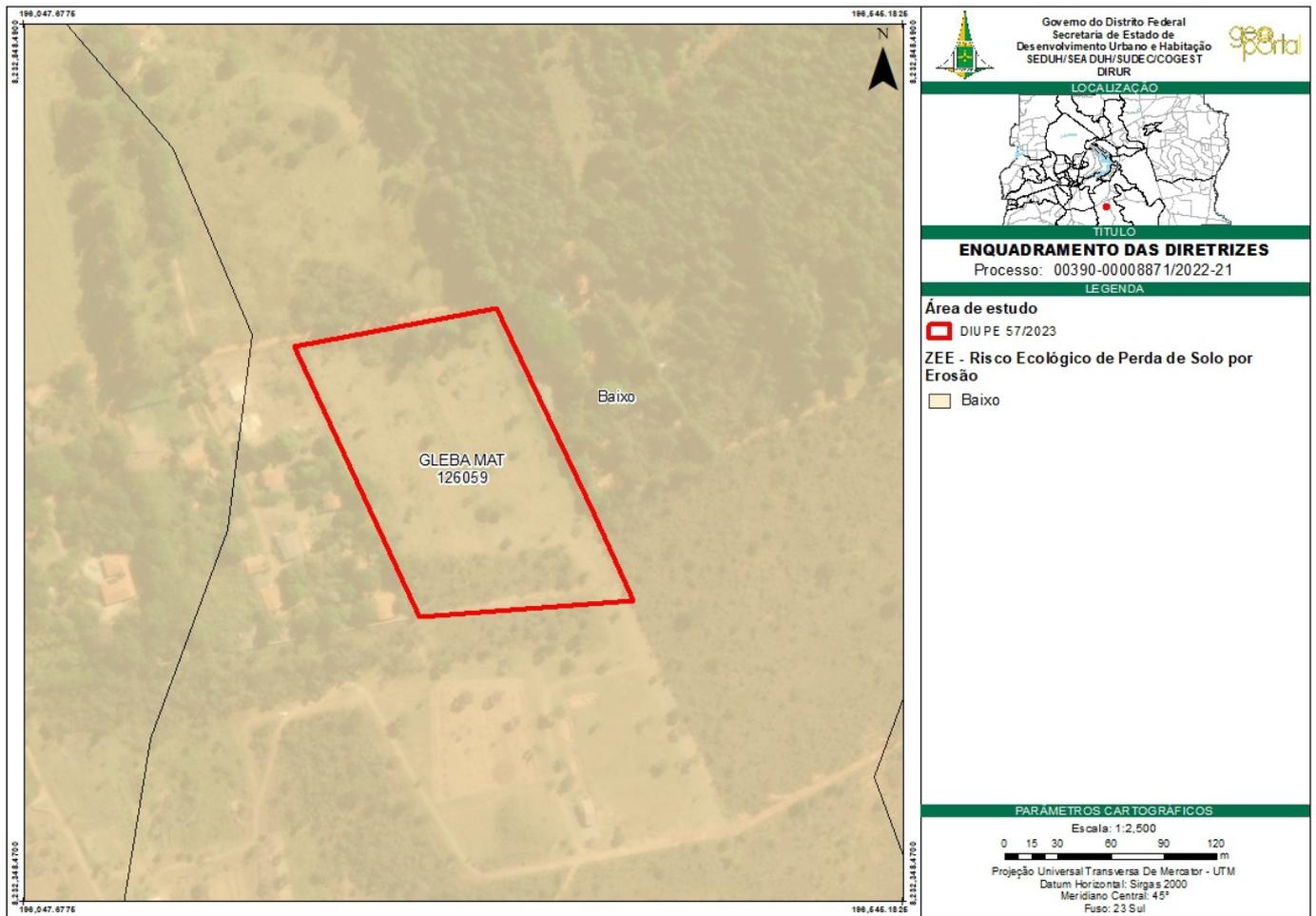
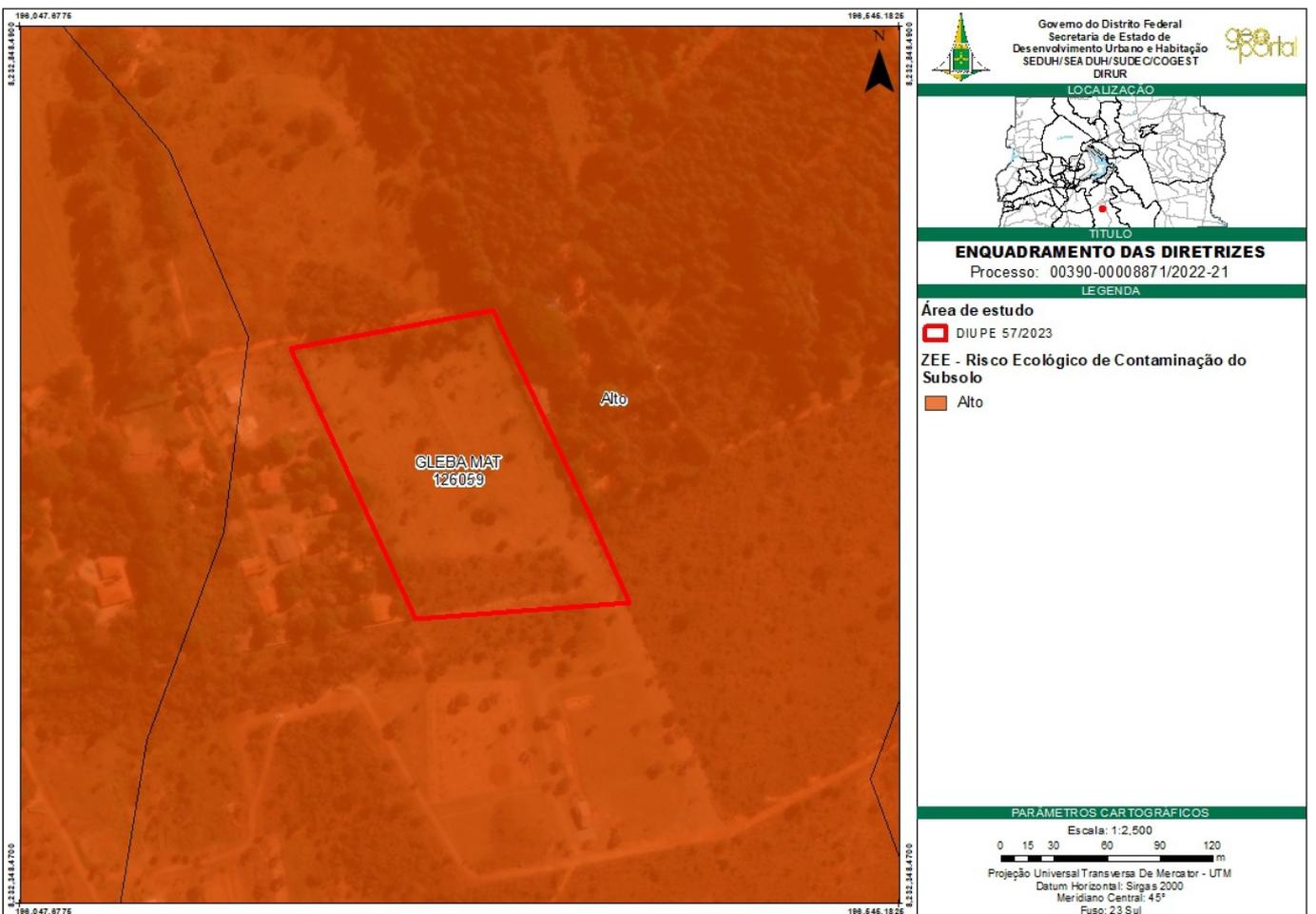
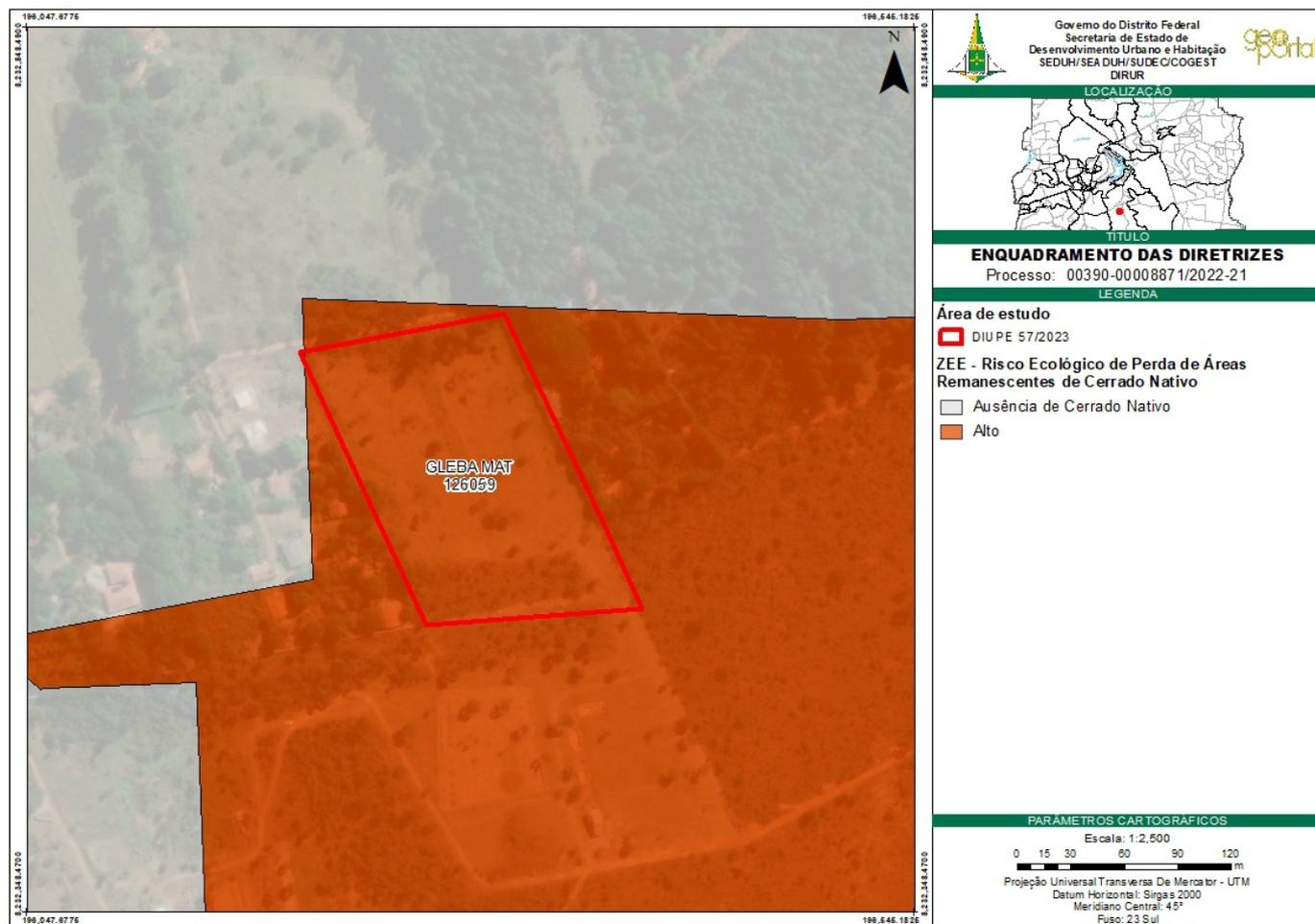


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF



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



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

**2.6.1.** 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;

**2.6.2.4.** Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o [Caderno Técnico Zoneamento Final](#);

**2.6.3.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero** -

**Muito Baixo, Baixo, Médio, Alto e Muito Alto**, 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.** Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** referentes à **Zona de Uso Sustentável**, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

**2.6.3.3.** 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;

**2.6.3.4.** 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**;

**2.6.3.5.** 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);

**2.6.3.6.** 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;

**2.6.3.7.** 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 – Muito Baixo, Baixo, Médio, Alto 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 interação 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;

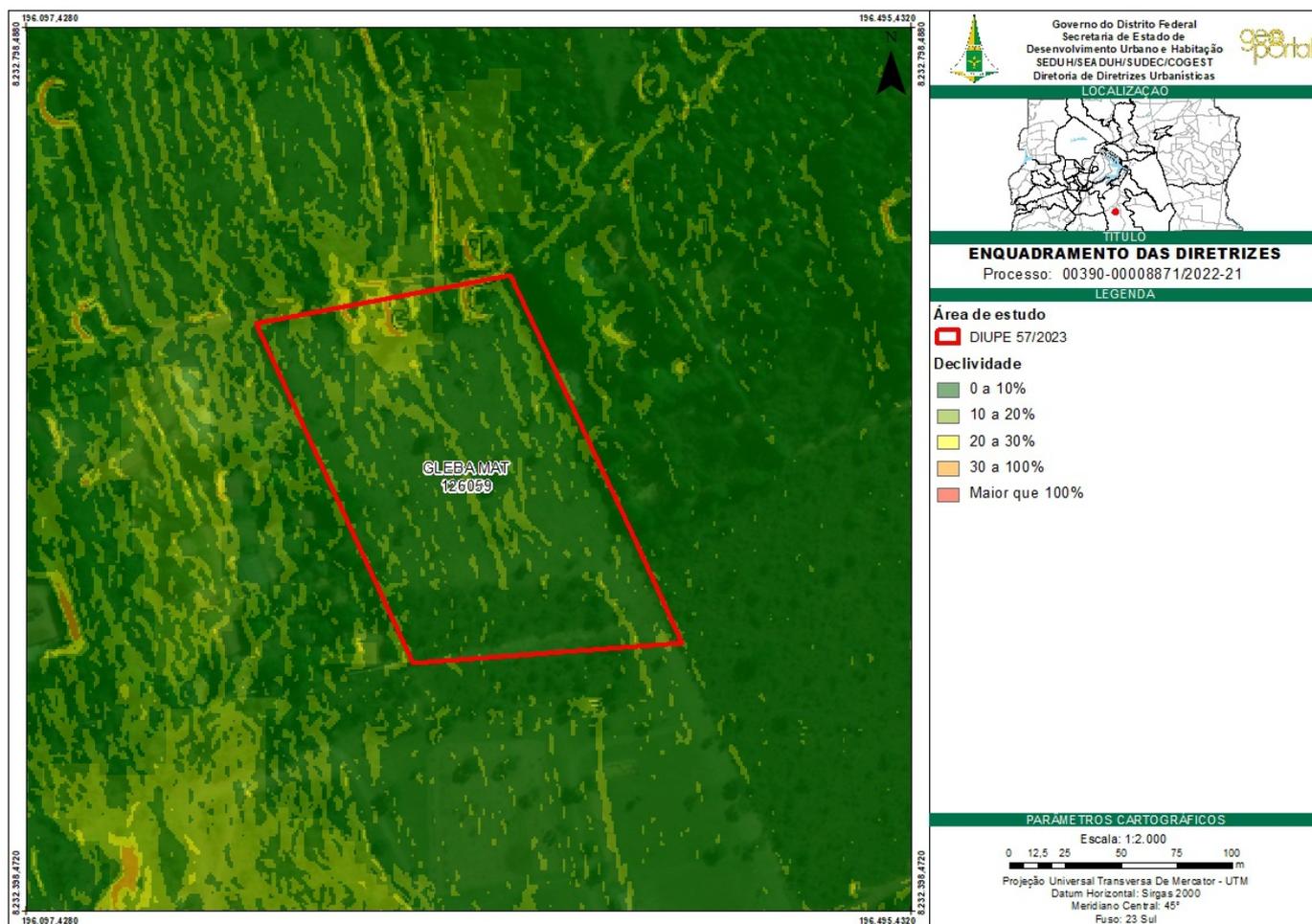


Figura 10: Localização da gleba com relação à declividade

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

**2.6.6.1.** Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser

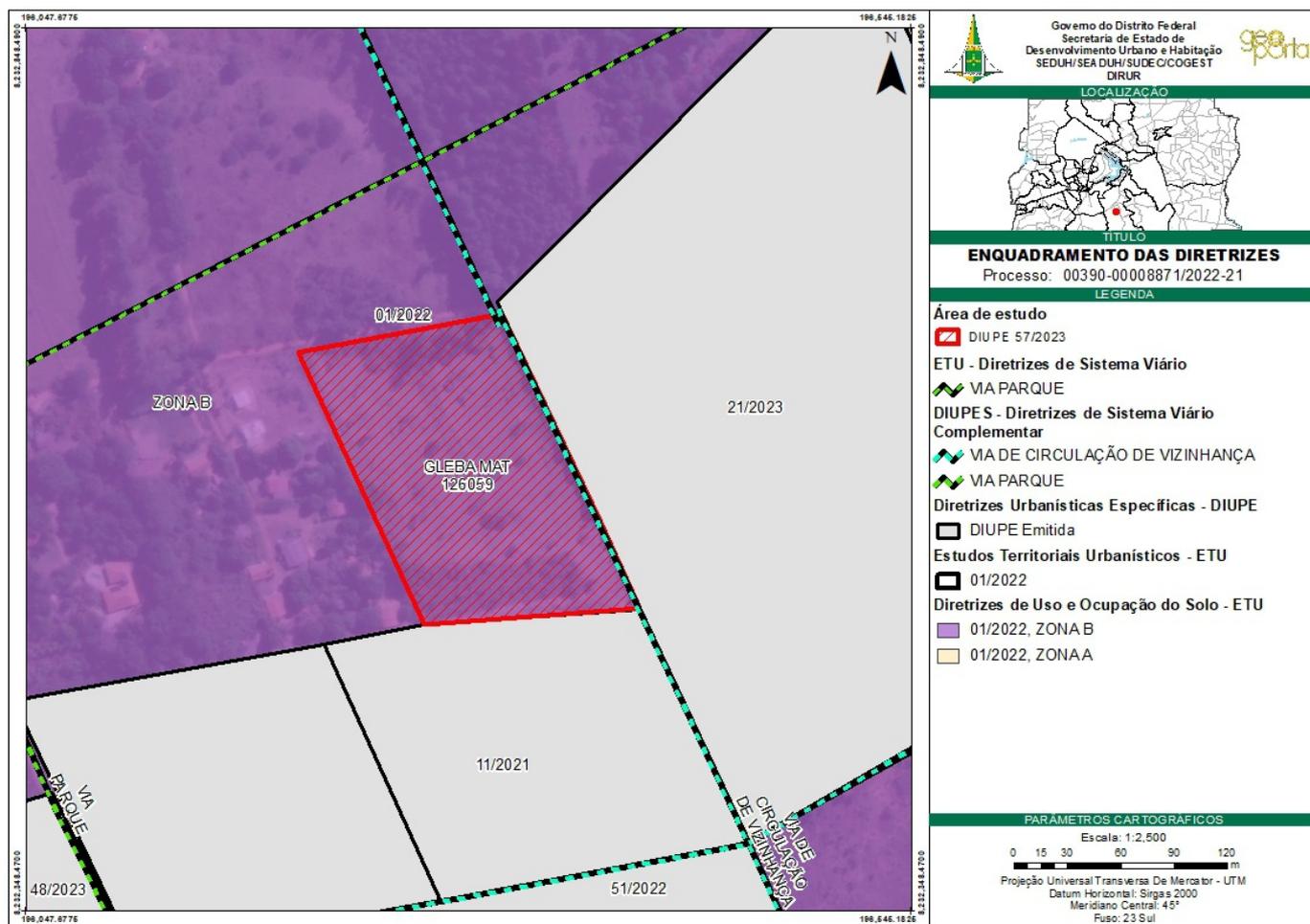
solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

**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 o ETU 01/2022 está na **Figura 11**;



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

**3.1.1.** Conforme ilustrado na **Figura 11**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via Parque** da ETU 01/2022;

**3.1.1.1.** As **Vias Parque** visam a acessibilidade da população às áreas com sensibilidade ambiental e a valorização dessas áreas como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. Caracterizadas pelo tráfego lento, devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo cicloviárias;

**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;

**3.5.1.** O sistema viário proposto no **ETU 01/2022** é indicativo, podendo o desenho e/ou traçado serem ajustados no momento da elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que sejam mantidas as conexões, classificação viária e a permeabilidade viária previstas no ETU, observando a situação fática da ocupação e as exigências do processo de licenciamento ambiental (conforme disposto no art. 131 do PDOT).

**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 B** do ETU 01/2022;

**4.2.1.** A **Zona B** corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;

Conforme **ETU 01/2022**, também fazem parte da Zona B as áreas de maior declividade da região, com variação de 10 a 100% (dez a cem por cento), devendo ser mantidos padrões de ocupação que auxiliem na proteção dos corpos hídricos e nascentes existentes, além de incentivar a preservação dos espaços mais sensíveis ao parcelamento do solo.

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

**4.3.** Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados na **Tabela 1**;

**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 B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	30	
	CSII 1 CSIIR 1	1	2	15,50	20	
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19,00	20	
	Inst	1	2	25,00	30	
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações da Tabela 1:

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. 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;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com o ETU 01/2022, 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](#));
8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
9. Fica proibida a instalação de atividades de alto potencial poluidor no SHTo (classificação de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente);
10. Fica proibido o parcelamento do solo em área com declividade superior a 30% (trinta por cento), nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
11. O projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto na APA do Planalto Central criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;
12. O projeto urbanístico deve seguir o percentual mínimo de taxa de permeabilidade para o lote, como definido na LEI de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de dia de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

**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.;

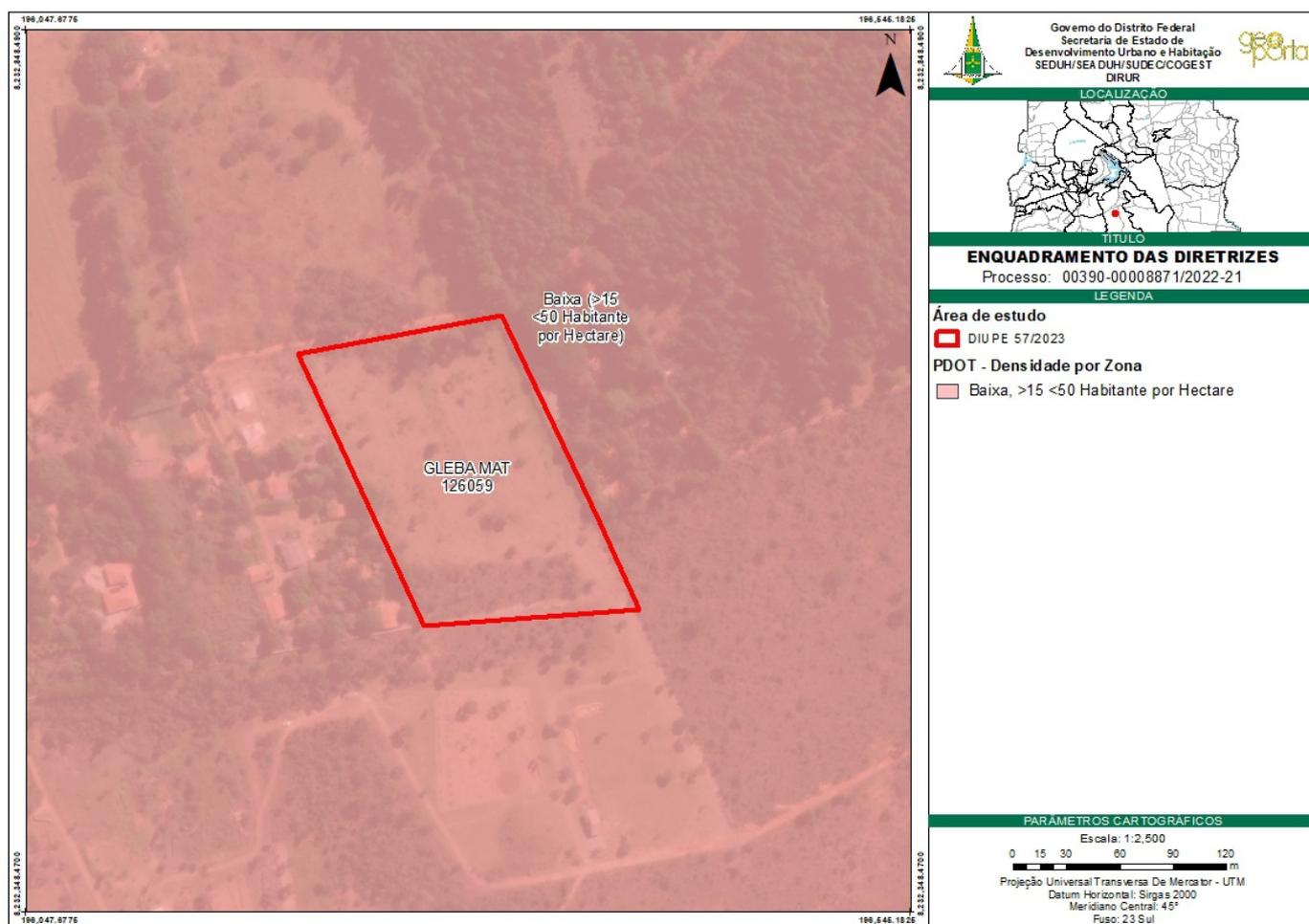
**4.9.2.** Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

**4.10.** A impermeabilização máxima do solo de novos empreendimentos urbanos inseridos na **Zona de Uso Sustentável (APA do Planalto Central)** fica restrita a porcentagem definida pelo **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**;

**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

**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	2,00	15 a 50	30	100
<b>Total:</b>			<b>30</b>	<b>100</b>

**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**.

**5.5.** A **Licença de Instalação nº 02/2022 – IBRAM** que permite o parcelamento de solo urbano no Setor Habitacional Tororó restringe o limite da população à 22.000 (vinte e dois mil) habitantes em função da capacidade máxima de exploração (vazão) dos poços tubulares profundos destinados a abastecimento humano, outorgados pela ADASA; podendo, após a implantação definitiva do sistema produtor e distribuidor de água operado pela CAESB, novos empreendimentos serem licenciados até o setor atingir a população máxima de 40.000 (quarenta mil) habitantes;

**5.5.1.** Ressalta-se que a População Máxima a ser atingida na poligonal do **ETU 01/2022** de até 40.000 (quarenta mil) habitantes, conforme a **Licença de Instalação nº 02/2022 - IBRAM** constante no Processo SEI 00391-00001606/2018-15, dependerá do atendimento aos critérios estabelecidos para a infraestrutura implantada no SHTO;

**5.5.2.** Devido à sensibilidade ambiental da poligonal de estudo, os riscos ecológicos indicados, a importância dos corpos hídricos existentes e a situação atual da infraestrutura implantada nas ocupações, deverão ser obedecidas as restrições definida pela **Licença de Instalação nº 02/2022 – IBRAM**;

**5.6.** O órgão ambiental responsável poderá estabelecer valores de densidade populacional mais restritivas no Licenciamento Ambiental, em atendimento à **Licença de Instalação nº 02/2022 - IBRAM**, desde que o valor máximo admitido para População não ultrapasse àquele definido pelo PDOT (**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 3**;

**Tabela 3:** 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	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 Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 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 3**, 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 de o 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 ETU 01/2022;

**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, 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 **SABINE RUTH POPOV CARDOSO - Matr.0283452-9, Assessor(a)**, em 08/01/2024, às 17:57, 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 **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas substituto(a)**, em 08/01/2024, às 17:58, 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 08/01/2024, às 18:02, 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=130775040)  
verificador= **130775040** código CRC= **A51CFB35**.

00390-00009857/2023-25

Doc. SEI/GDF 130775040