



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 04/2025
- SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

Brasília-DF, 24 de fevereiro
de 2025

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 04/2025

| |
|---|
| Processo SEI: 00390-00005444/2024-52 |
| Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 01/2019 – Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico (ETU) da mesma área, conforme aponta o art. 6º da Portaria N.º 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF N.º 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos (ETU) e das Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE). |
| Elaboração: Júlia Santos Magalhães – Assessora da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR) |
| Coordenação: Sabine Ruth Popov Cardoso – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR) - Em substituição |
| Supervisão: Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina (SEDUH/SEADUH/SUDEC) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH/SEADUH) |
| Interessado: TCN 20 CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA |
| Endereço: Gleba objeto da Matrícula N.º 25.383 (2º CRI), denominada Quinhão 17, localizada na Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII. |
| Área: 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.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no âmbito federal, da [Lei Complementar N.º 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Distrito Federal, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), [Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, [Lei Complementar N.º 854, de 15 de outubro de 2012](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar N.º 951, de 25 de março de 2019](#), e da [Lei Complementar N.º 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.º 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 N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, por meio da [Lei Complementar N.º 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 (ETU) da mesma área, conforme aponta o art. 6º da [Portaria N.º 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos ETUs e das DIUPes, nos termos da [Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, por meio da [Lei Complementar N.º 854, de 15 de outubro de 2012](#), da [Lei N.º 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#), e da [Lei Complementar N.º 1.027, de 28 de novembro de 2023](#);

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos no art. 3º da [Portaria N.º 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que haja a inexistência ou a desatualização do ETU;

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 pode 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 N.º 59, de 27 de maio de 2020](#);

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo Quinhão 17, de propriedade de TCN 20 CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, em gleba de Matrícula N.º 25.383 (2º CRI), com área de 2,00 ha, localizada na Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00005666/2024-75;

1.5.1. De acordo com a Nota Técnica N.º 91 – SEDUH/COSIT/DICAT (156393885), que consta no Processo SEI 00390-00005666/2024-75, a área da gleba de Matrícula N.º 25.383 (2º CRI) 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 00390-00005666/2024-75, 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 N.º 27, de 1º de abril de 2019](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

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

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 N.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar N.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

1.9. As **Disposições Ambientais** estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF), [Lei N.º 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 e Circulação** estão de acordo com o disposto no [Decreto N.º 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica N.º 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

1.11. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

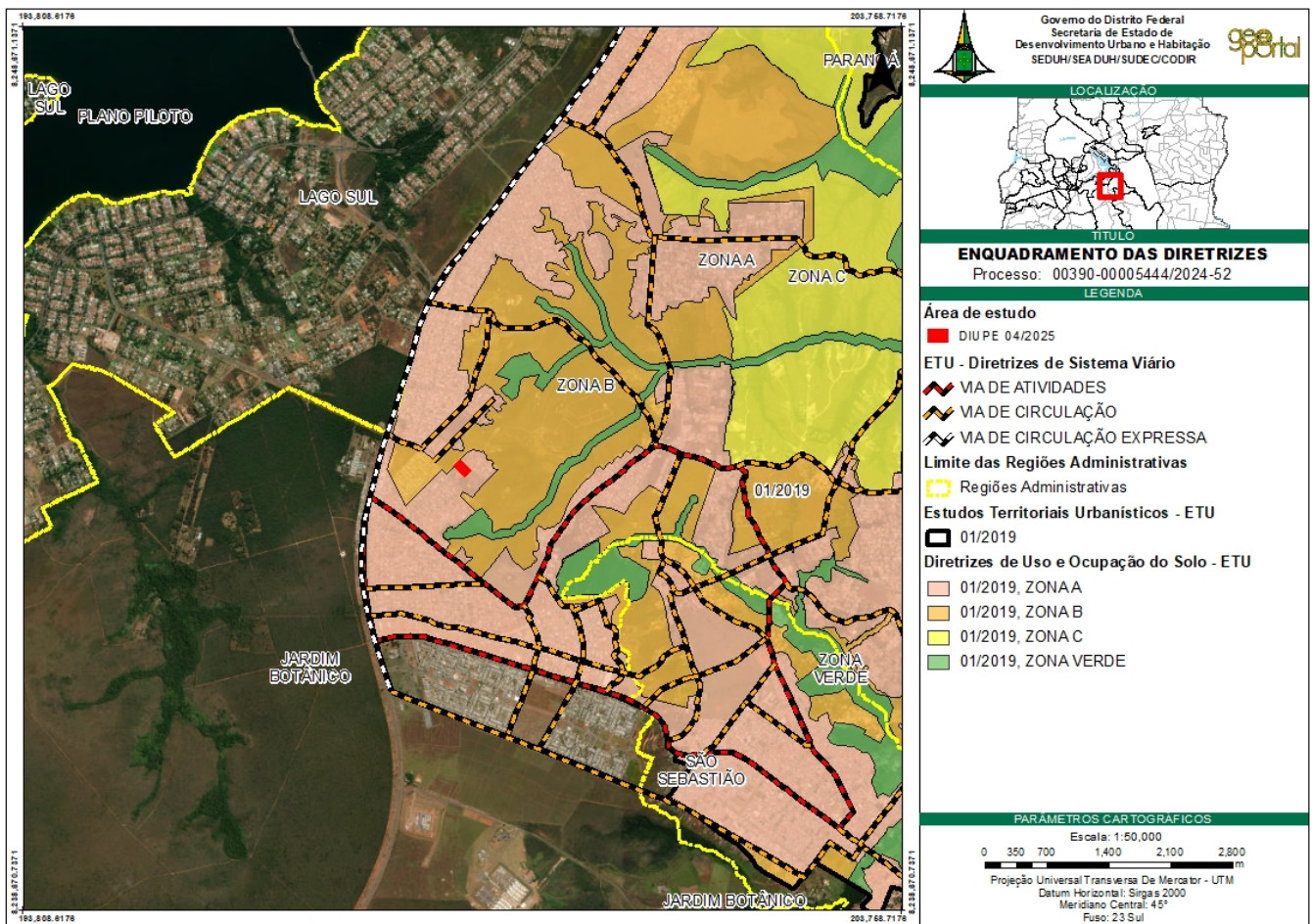


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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. Disposições Ambientais

2.1 A gleba está inserida na **Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu**, criada através do [Decreto N.º 88.940, de 7 de novembro de 1983](#);

2.1.1. De acordo com o zoneamento da **APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**, a gleba está localizada na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA)** e na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ)**, cujas as diretrizes se aplicam nos termos da [Lei N.º 5.344, de 19 de maio de 2014](#), que aprova o Plano de Manejo e o zoneamento da **APA da Bacia do São Bartolomeu**;

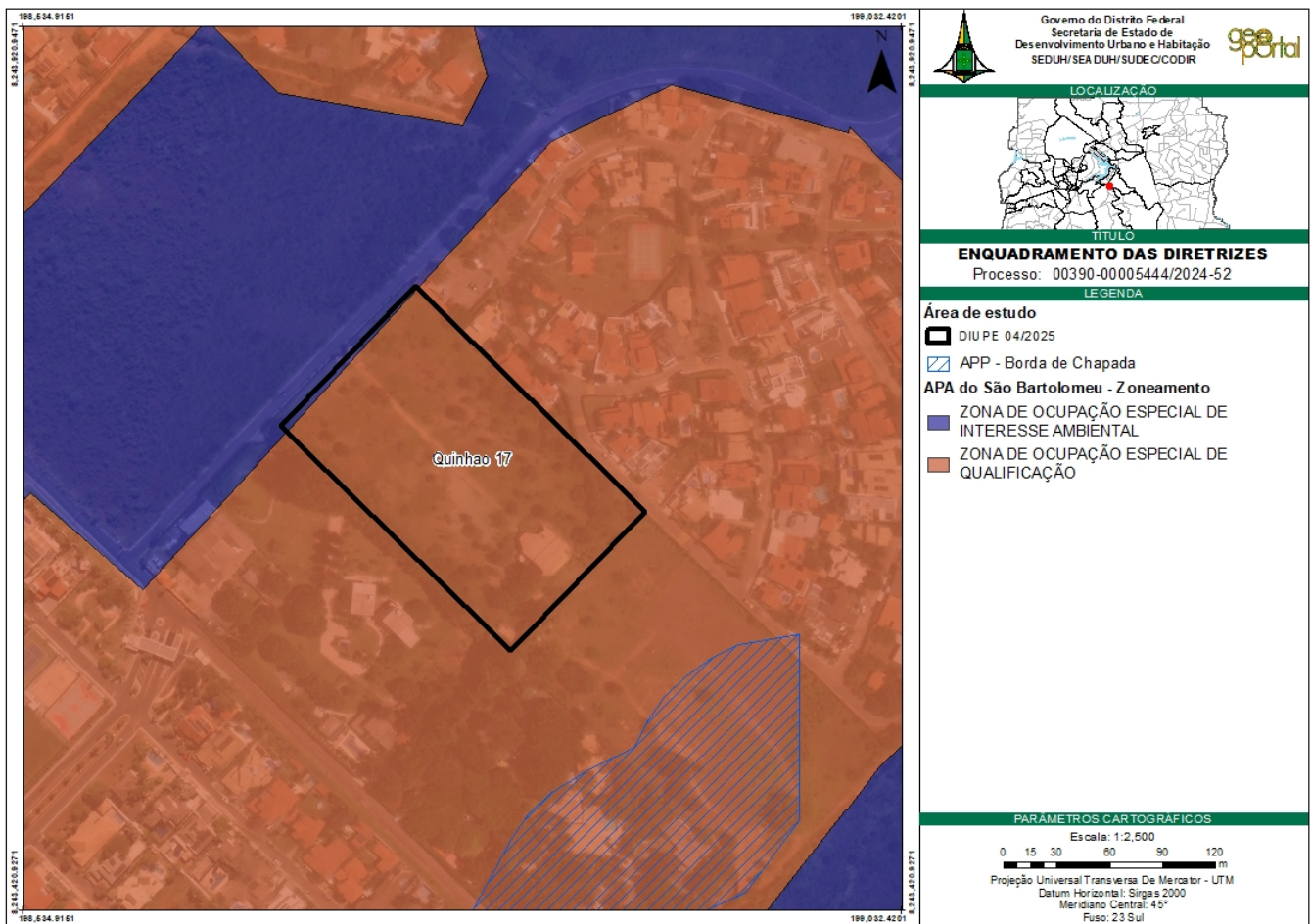


Figura 2: Localização da gleba em relação à Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e à Zona de Ocupação Especial de Qualificação

2.2. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE)** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE 7)** (Figura 3), conforme os art. 11 e 13 do ZEE, [Lei N° 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.2.1. 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 do ZEE, [Lei N.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.2.2. O projeto de urbanismo deve seguir, também, o art. 14, que define as diretrizes gerais para o zoneamento, e o art. 9º, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE, [Lei N° 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

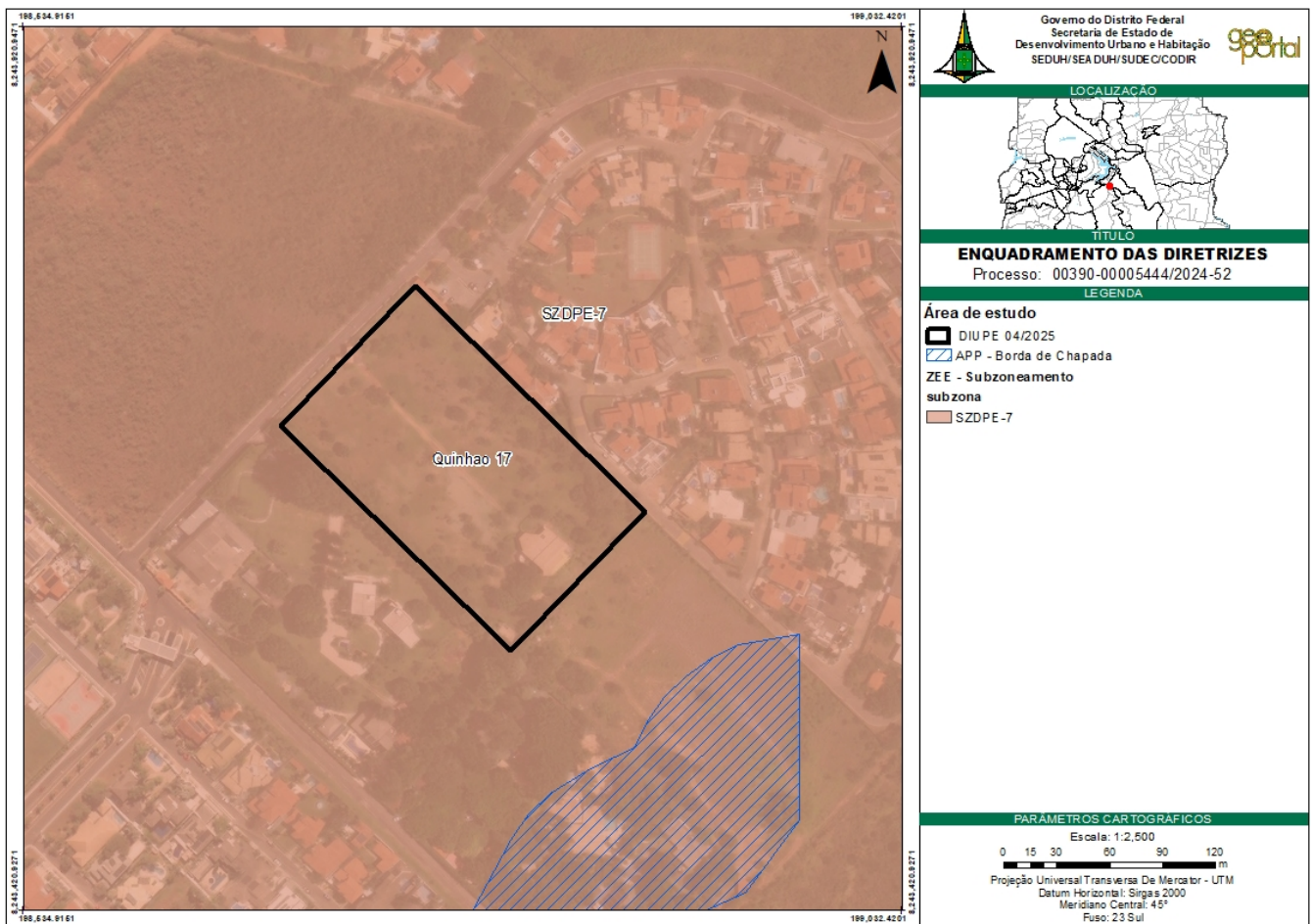


Figura 3: Localização da gleba em relação à Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE 7) do ZEE-DF.

2.3. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Baixo e Alto (Figura 4)**; **B.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo e Muito Alto (Figura 5)**; **C.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Muito Baixo e Alto (Figura 6)**; **D.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 7)**; **E.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **2 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 8)**;

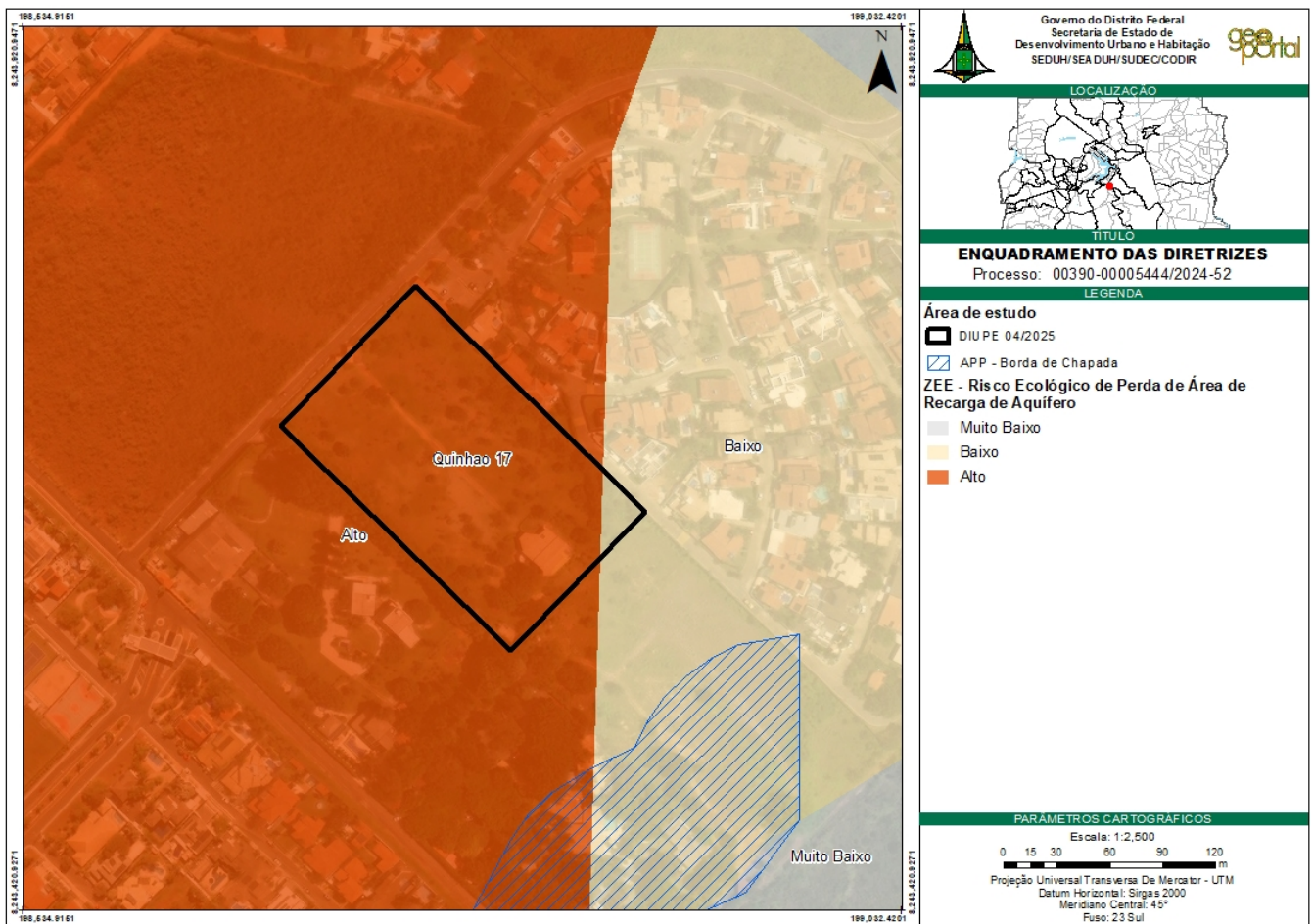


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

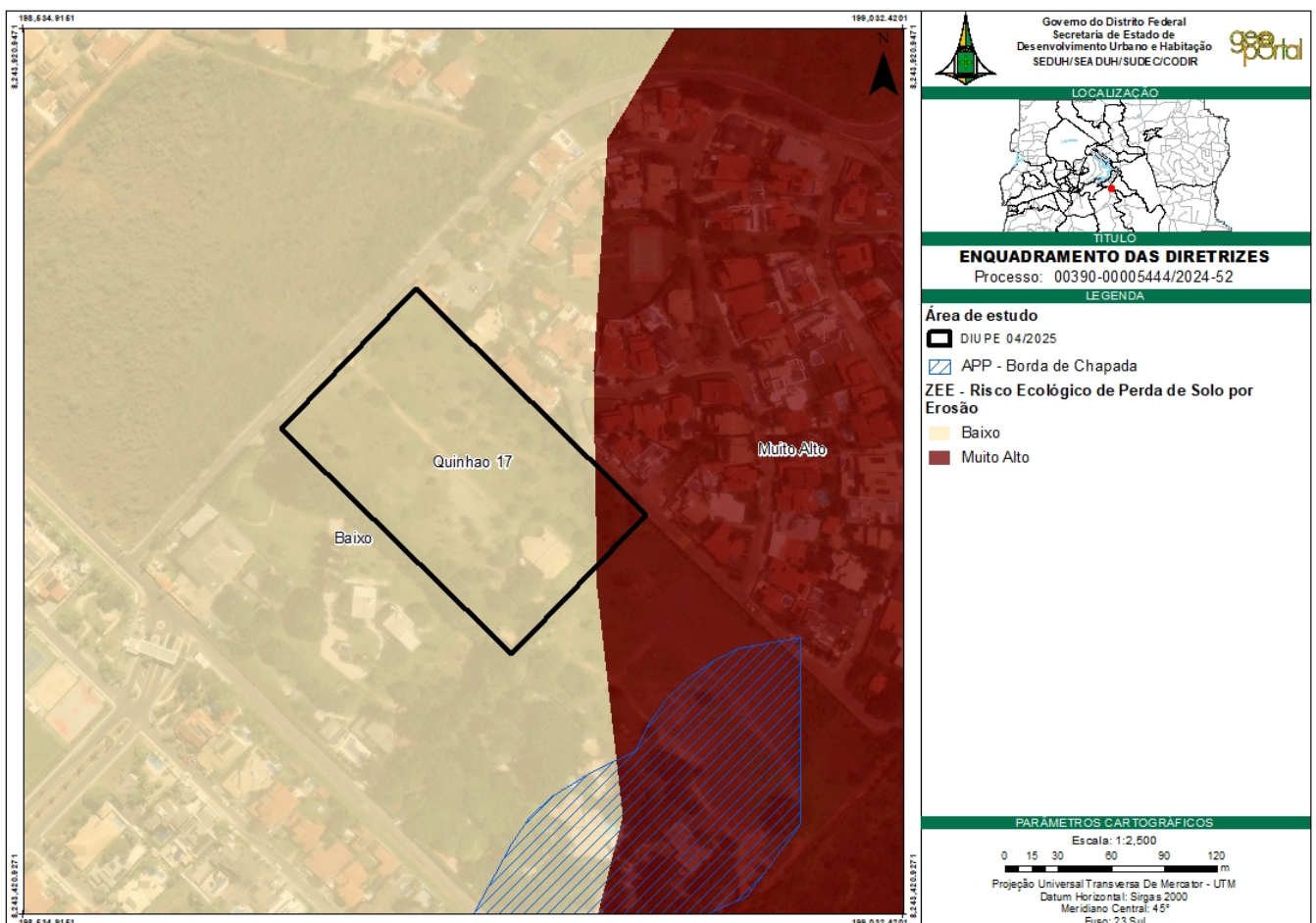


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

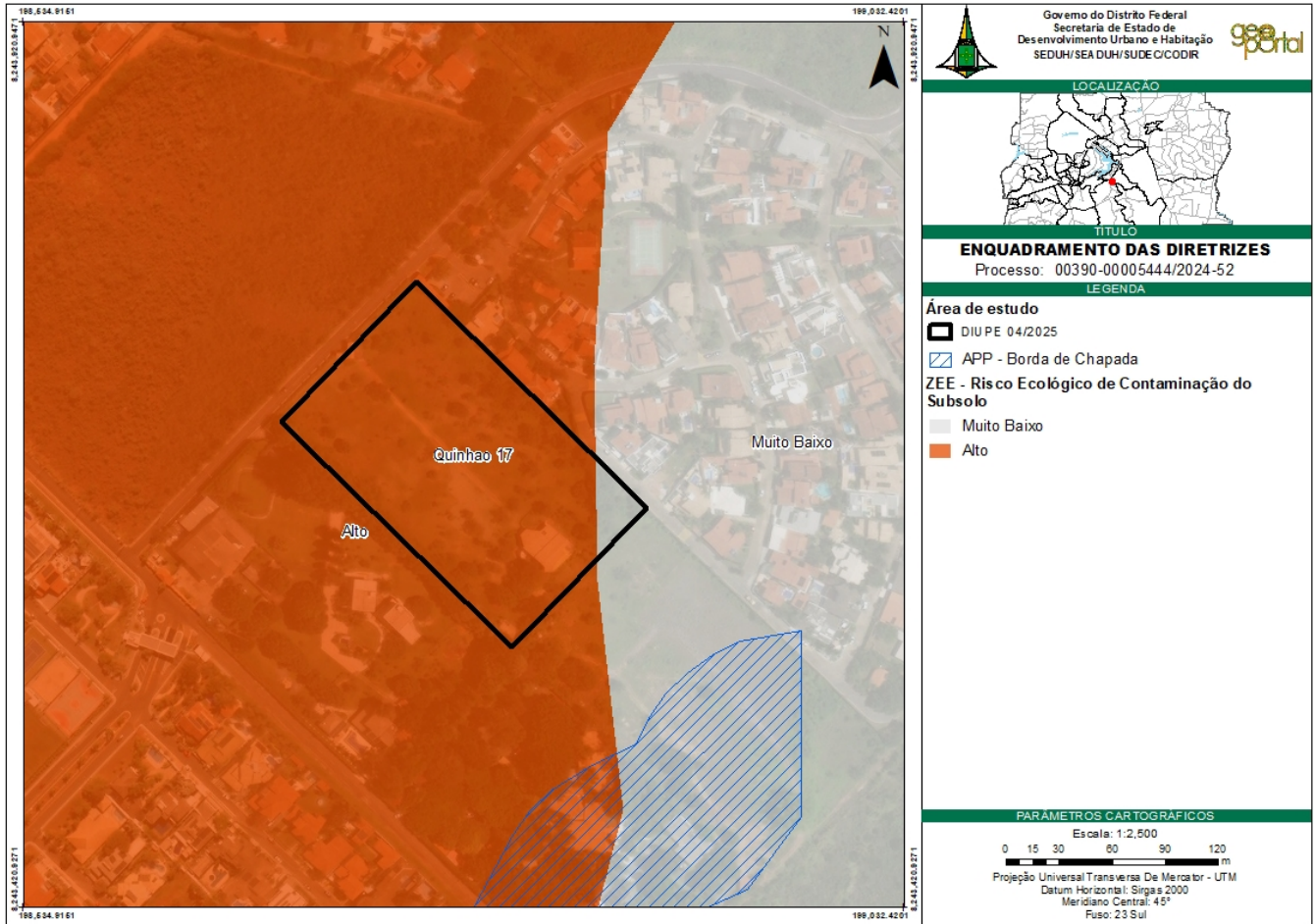


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

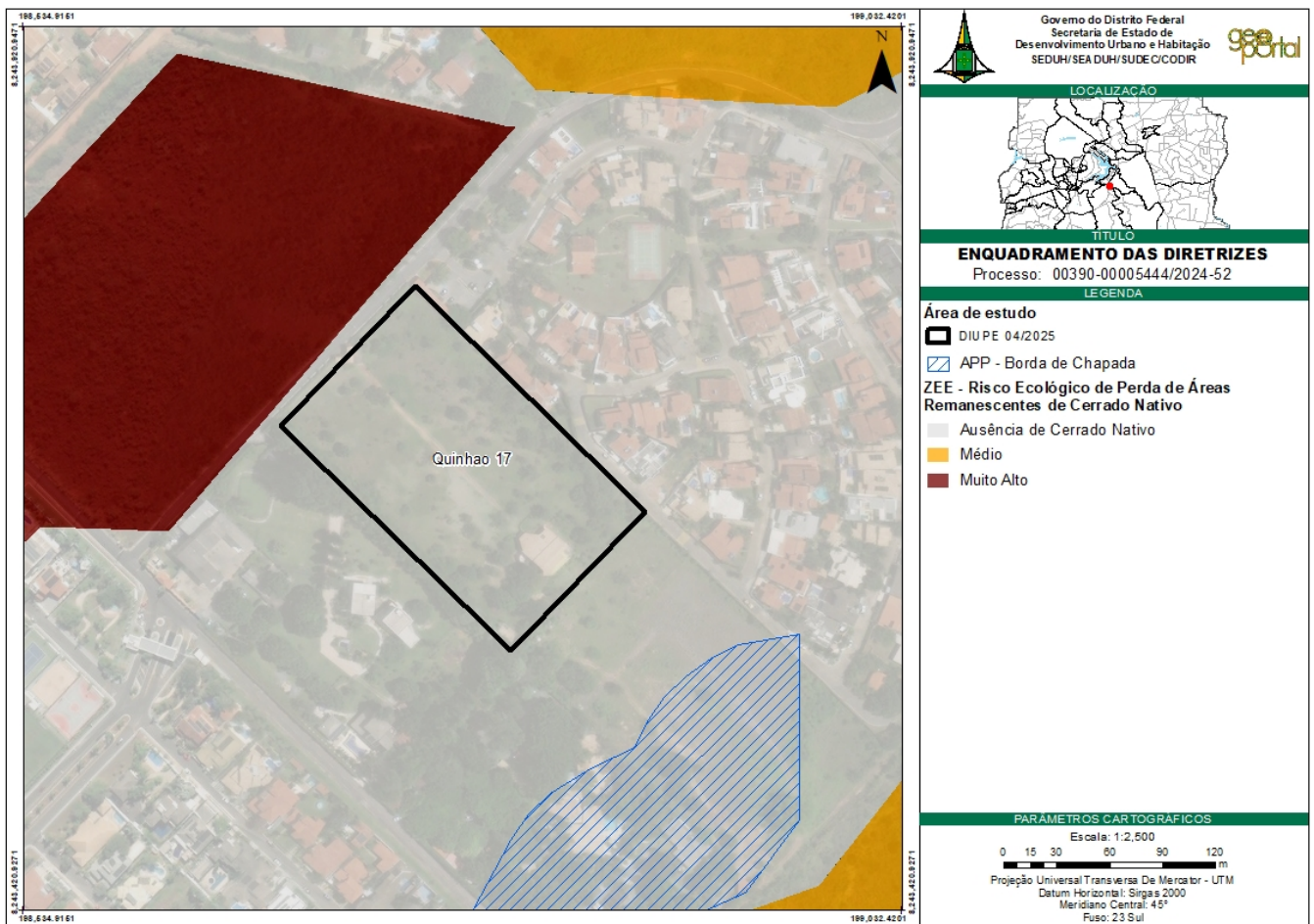


Figura 7: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

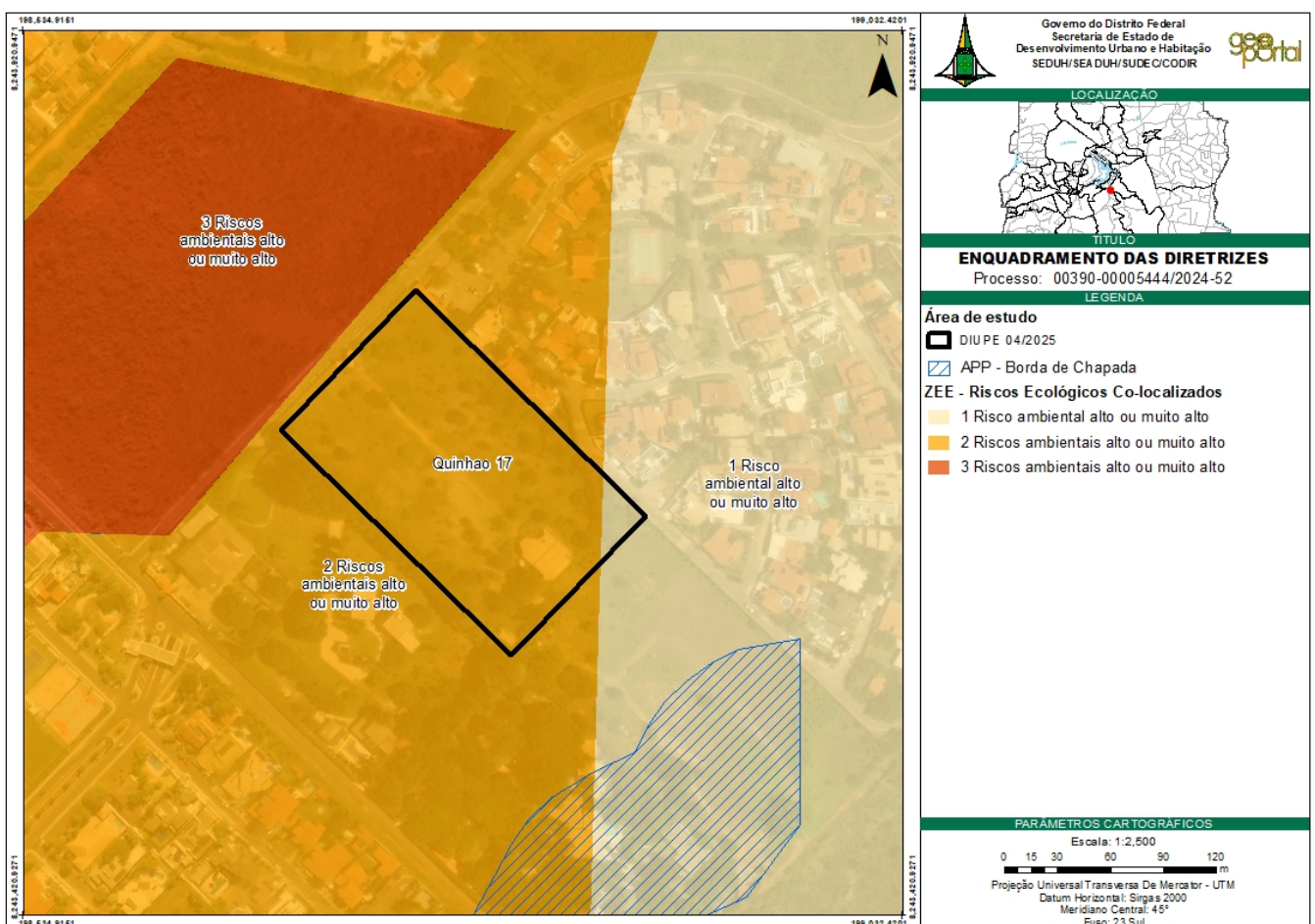


Figura 8: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

2.3.1. 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;

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

2.3.2.1. 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;

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

2.3.2.3. 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**;

2.3.2.4. 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 30,00% (trinta por cento);

2.3.2.5. Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5,00% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, devem 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;

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

2.3.3.1. 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;

2.3.3.2. 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 à 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;

2.3.3.3. Os lotes não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

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

2.3.4.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

2.3.4.2. Observar o disposto na [Resolução CONAMA N.º 420, de 28 de dezembro de 2009](#), de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

2.3.4.3. 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;

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

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

2.3.5.1. Novas ocupações e implementação de empreendimentos devem 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;

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

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

2.3.6.2. 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;

2.3.6.3. 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;

2.3.6.4. 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](#), do ZEE-DF;

2.4. As análises ambientais apresentadas nesta DIUPE não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

2.4.1. Estudo ambiental pode identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nesta DIUPE.

3. Disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT)

3.1. A gleba está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II)**, da Macrozona Urbana, definida no art. 70 do PDOT, [Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009](#) (Figura 9);

3.1.1. Devem ser observadas as orientações e diretrizes previstas para a **Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II)**, constantes no art. 71 do PDOT.

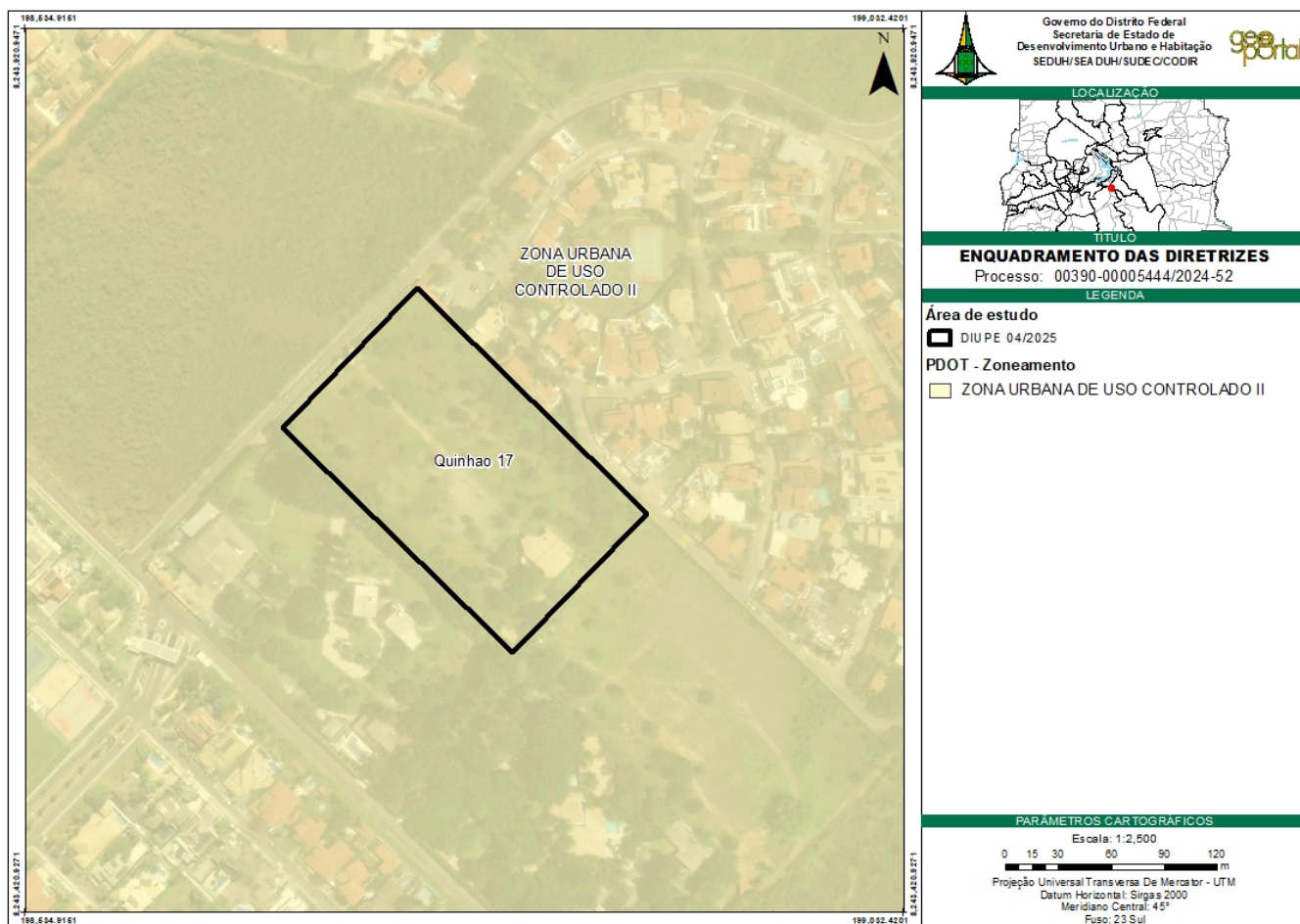


Figura 9: Localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. De acordo com as Diretrizes do Sistema Viário e Circulação da **DIUR 01/2019**, a gleba deve ser acessada por uma **Via de Circulação de Vizinhança (Figura 10)**;

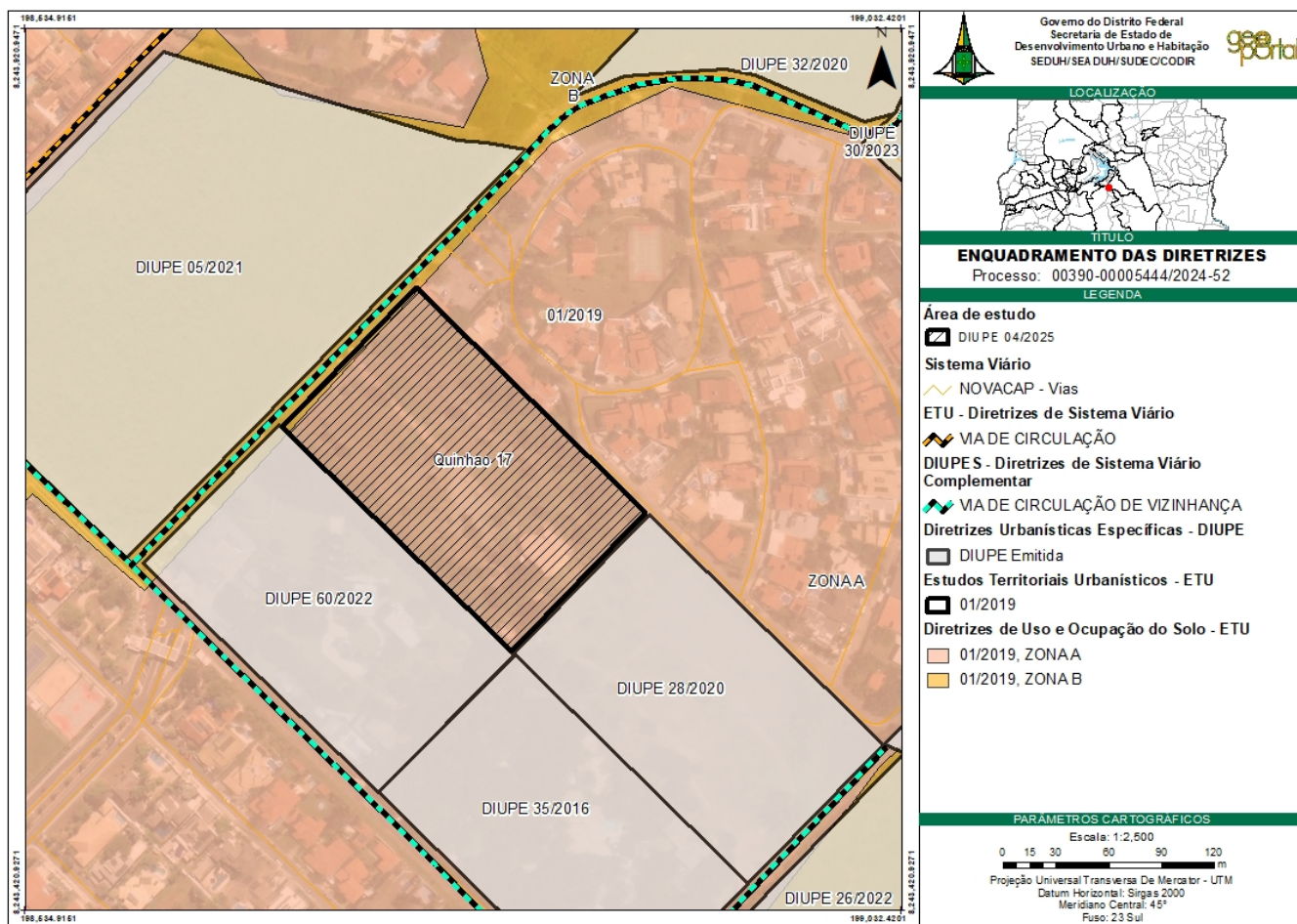


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE.

4.1.1. As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

4.1.2. O acesso aos lotes exclusivamente residenciais deve ser realizado por **Via de Circulação de Vizinhança** ou por vias locais (laterais ou paralelas), conectadas à **Via de Circulação**;

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 do sistema viário, cicloviário e de calçadas, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.4. As vias indicadas nesta DIUPE 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 pode sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo, desde que garantida sua continuidade e conexão ao tecido urbano;

4.6. Além das vias indicadas nesta DIUPE, o projeto de urbanismo deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

4.7. O projeto de urbanismo 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 projetos de urbanismo 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. As vias limítrofes à gleba devem ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba ou com os eixos das vias existentes, com o objetivo de evitar que sejam construídas fora do limite da gleba;

4.10. O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto N.º 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica N.º 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;

4.11. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

4.12. O projeto de urbanismo deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.10** e **4.11**;

4.13. O projeto de urbanismo deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa;

4.14. O projeto de urbanismo 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 N.º 38.047, de 09 de março de 2017](#);

4.16.1. Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir a faixa de passeio das calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;

4.17. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial e/ou institucional, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote, caso haja mais de uma;

4.18. As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com 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;

4.19. As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não devem obstruir a faixa de passeio das calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;

4.20. Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

4.21. Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassarem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

4.22. 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;

4.23. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias compartilhadas, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de urbanismo, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 do ZEE - DF, [Lei N.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

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

5.2.1. A **Zona A** destina-se prioritariamente ao uso residencial, com uso misto compatível à escala residencial. Além disso, devem ser adotadas medidas de proteção do solo, impedindo processos erosivos e assoreamento de nascentes de cursos d'água;

5.2.1.1. Na **Zona A**, as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, RE 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP**;

5.3. 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 A | RO 1 RO 2 RE 2 | 1 | 1,2 | 9,50 | 15,00 |
| | CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO | 1 | 1,5 | 15,50 | 15,00 |
| | CSII 1 CSII 2 CSII 3* Inst Inst EP | 1 | 2,0 | 15,50 | 15,00 |
| | 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 cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. O projeto de urbanismo pode estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP**, a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20,00% (vinte por cento);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o projeto de urbanismo preveja a via de serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,00 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;

Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 01/2019, referentes à cada UOS. O projeto de urbanismo deve priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS, [Lei Complementar N.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar N.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

6. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

*Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

5.4. O projeto de urbanismo deve mesclar a oferta de áreas habitacionais com diferentes tipologias para diferentes faixas de renda;

5.5. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, nos termos da [Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#);

5.5.1. O projeto de infraestrutura pode propor soluções que sejam mais adequadas às características do

terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a devida ocupação;

5.6. O projeto de urbanismo deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de usos e atividades;

5.6.1. O projeto de urbanismo deve 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;

5.7. Os limites máximos de altura indicados nesta DIUPE podem ser ultrapassados pelos equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

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

5.9. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para o logradouro público;

5.10. O projeto de urbanismo deve considerar quarteirões com medidas máximas de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) em cada lateral, quando não constituir condomínio de lotes;

5.10.1. Em caso de condomínio de lotes, se aplica o art. 39 do Decreto 46.143, de 19 de agosto de 2024, que regulamenta o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;

5.11. O projeto de urbanismo deve seguir o disposto nos arts. 33 a 35 da LUOS, referentes aos **tratamentos de divisas de lotes com logradouros públicos** e às **fachadas ativas**, [Lei Complementar N.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar N.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

5.11.1. Entende-se por logradouro público a 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.;

5.11.2. O projeto de urbanismo deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico N.º03/2017 \(Fachada Ativa\) – COINST/SUGEST/SEGETH](#), disponível para download no site desta Secretaria;

5.12. Para os usos **CSII 3**, quanto à testada e/ou divisas voltadas para o logradouro público, são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50,00% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

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

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT, o que implica densidade populacional entre 15 (quinze) e 50 (cinquenta) habitantes por hectare (hab./ha) (**Figura 11**):

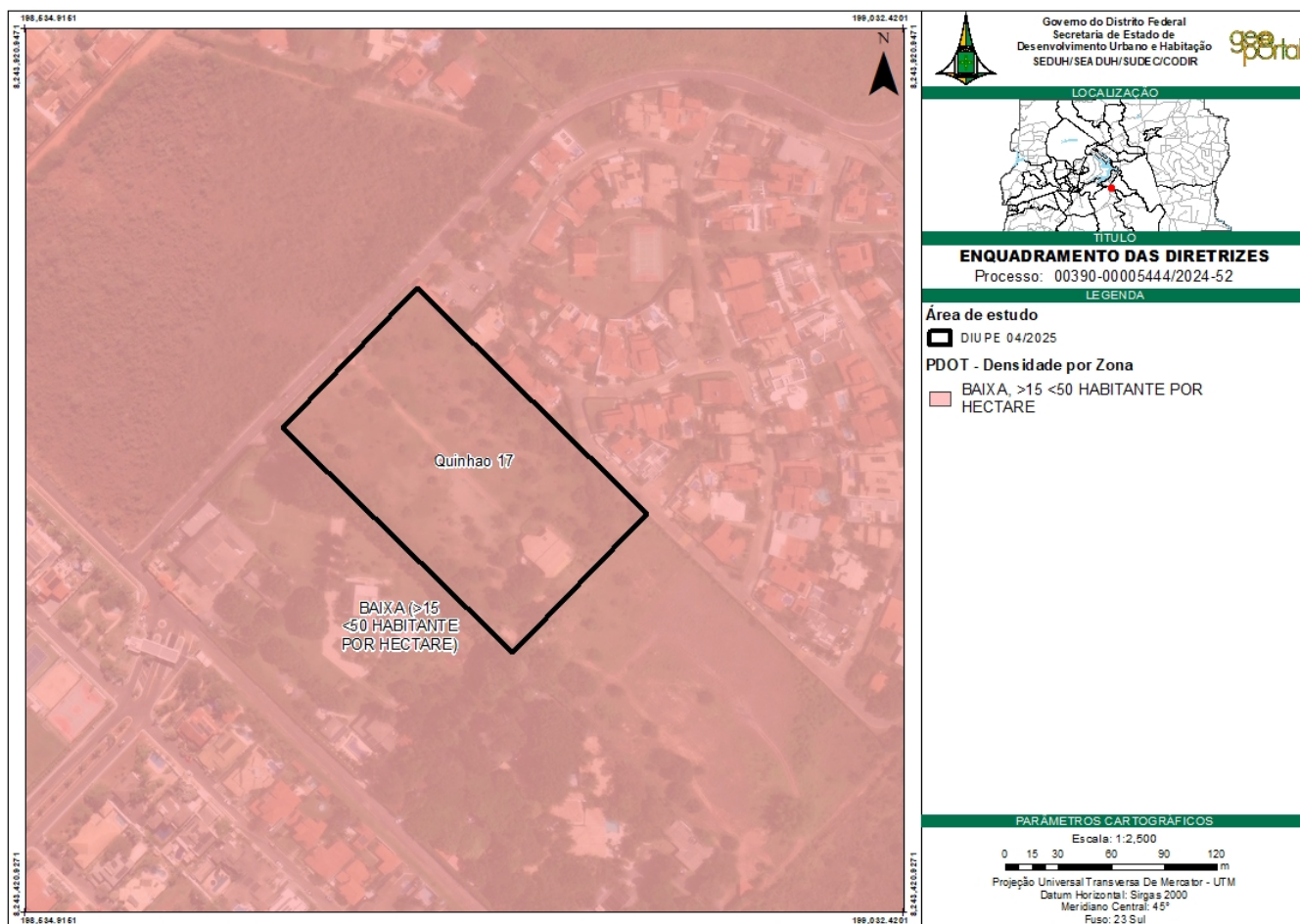


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

6.2. As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e as populações 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 A | 2,00 | 15 a 50 | 30 | 100 |
| Total: | | | 30 | 100 |

6.3. 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, deve ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. De acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009](#), 15,00% (quinze por cento) da área deve ser destinada a UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público;

7.2. 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 | 10,00% |
| UOS Inst-EP | 5,00% |
| Total mínimo exigido: | 15,00% |

7.2.1. 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.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar N.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

7.2.2. Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 3**, podem ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15,00% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 do PDOT;

7.2.3. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços podem ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15,00% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 do PDOT;

7.3. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta técnica às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

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

7.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização 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;

7.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30,00% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como APP, nos termos da [Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e da [Lei N.º 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

7.7. Os ELUPs 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;

7.8. No entorno dos ELUPs, 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;

7.9. Não podem 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;

7.10. Não podem ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros);

7.11. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50,00% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS, [Lei Complementar N.º 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar N.º 1.007, de 28 de abril de 2022](#).

8. Disposições Finais

8.1. O projeto de urbanismo deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nesta DIUPE e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional, áreas públicas e 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 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;
- 8.3.** O projeto de urbanismo deve observar as proibições indicadas no art. 7º da [Lei Complementar N.º 1.027, de 28 de novembro de 2023](#);
- 8.4.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nesta DIUPE, aplica-se a DIUR 01/2019;
- 8.5.** O projeto de urbanismo deve estar em conformidade com a legislação vigente aplicável à poligonal desta DIUPE;
- 8.6.** O projeto de urbanismo deve atender às orientações de endereçamento, auxiliada pela Unidade de Geoinformações (SEDUH/GAB/UNGEO), para a região como um todo, considerando a necessidade de uniformidade no tratamento deste território;
- 8.7.** O projeto de urbanismo deve ser submetido à avaliação e aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;
- 8.8.** O projeto de urbanismo deve ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN);
- 8.9.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 8.10.** Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbanos do Distrito Federal, com base nas disposições da legislação vigente e desta DIUPE;
- 8.11.** Outras restrições referentes às UOS, Altura Máxima admitida e sistema viário da gleba podem ser acrescidas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, em virtude da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia;
- 8.11.1.** As intervenções em áreas da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria N.º 421, de 26 de outubro de 2011](#), e o [Decreto N.º 84.398, de 16 de Julho de 1980](#), alterado pelo [Decreto N.º 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#);
- 8.12.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, aprovado pelo órgão ambiental responsável, pode identificar outras restrições que não foram apontadas nesta DIUPE, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 06/03/2025, às 09:07, 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 **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 06/03/2025, às 09:58, 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 **SABINE RUTH POPOV CARDOSO - Matr.0283452-9, Coordenador(a) de Diretrizes Urbanísticas substituto(a)**, em 07/03/2025, às 15:08, 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 **JULIA SANTOS MAGALHÃES - Matr.0284568-7, Assessor(a)**, em 07/03/2025, às 16:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=164018847)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=164018847)
verificador= **164018847** código CRC= **B3F31A8A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00001352/2025-84

Doc. SEI/GDF 164018847