



## 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 11/2023 -  
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 26 de maio  
de 2023

### DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 11/2023

<b>Processo SEI:</b> 00390-00004417/2023-81
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 02/2018 – Região Sul de Planaltina, 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> Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – 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)
<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> Uniplan Empreendimentos, Serviços e Participações Ltda.
<b>Endereço:</b> Parcelamento do solo urbano denominado “Portal Planaltina Sul” em gleba objeto da matrícula nº 68.888, localizado no Setor Habitacional Arapoanga, na Região Administrativa Arapoanga - RA XXXIV.
<b>Área:</b> 4,799 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 a DIUR 02/2018, 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;

**1.4.** 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 02/2018, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

**1.4.2.** 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 “Portal Planaltina Sul”, de propriedade de Uniplan Empreendimentos, Serviços e Participações Ltda., em gleba de Matrícula nº 68.888 (3º CRI), com área de 4,799 ha, localizada no Setor Habitacional Arapoanga, Região Administrativa Arapoanga – RA XXXIV, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00001783/2023-89;

**1.5.1.** A gleba objeto desta DIUPE integra a **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Arapoanga I (16.S-1)** cuja poligonal fora definida no **Anexo II – Mapa 2 – Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais** da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que atualiza a [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;

**1.5.2.** Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00001783/2023-89, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

**1.5.3.** De acordo com a Nota Técnica N.º 27/2023 - SEDUH/COSIT/DICAT (107903213), que consta no Processo SEI 00390-00001783/2023-89: *“Quanto a verificação da Matrícula nº 6888 no tocante a sua área e geolocalização, é de grande importância ressaltar que: devido ao lapso temporal de tal certidão (em média 40 anos); e não haver qualquer registro de georreferenciamento do imóvel, informamos não ser possível realizar qualquer juízo de valor quanto às formas e áreas da propriedade acima descrita, uma vez que qualquer aferição técnica, pode se incorrer em informações arbitrárias.”*.

**1.6.** O polígono das Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana em **até 20% (vinte por cento)** em relação ao polígono original, de acordo com §2º do Art.125 do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril](#)

de 2009);

1.7. A Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Arapoanga I, em que se localiza a gleba objeto desta DIUPE, configura-se como **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#), de acordo com o art. 126 do PDOT;

1.8. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul de Planaltina, aprovada pela [Portaria nº 41, de 13 de abril de 2018](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

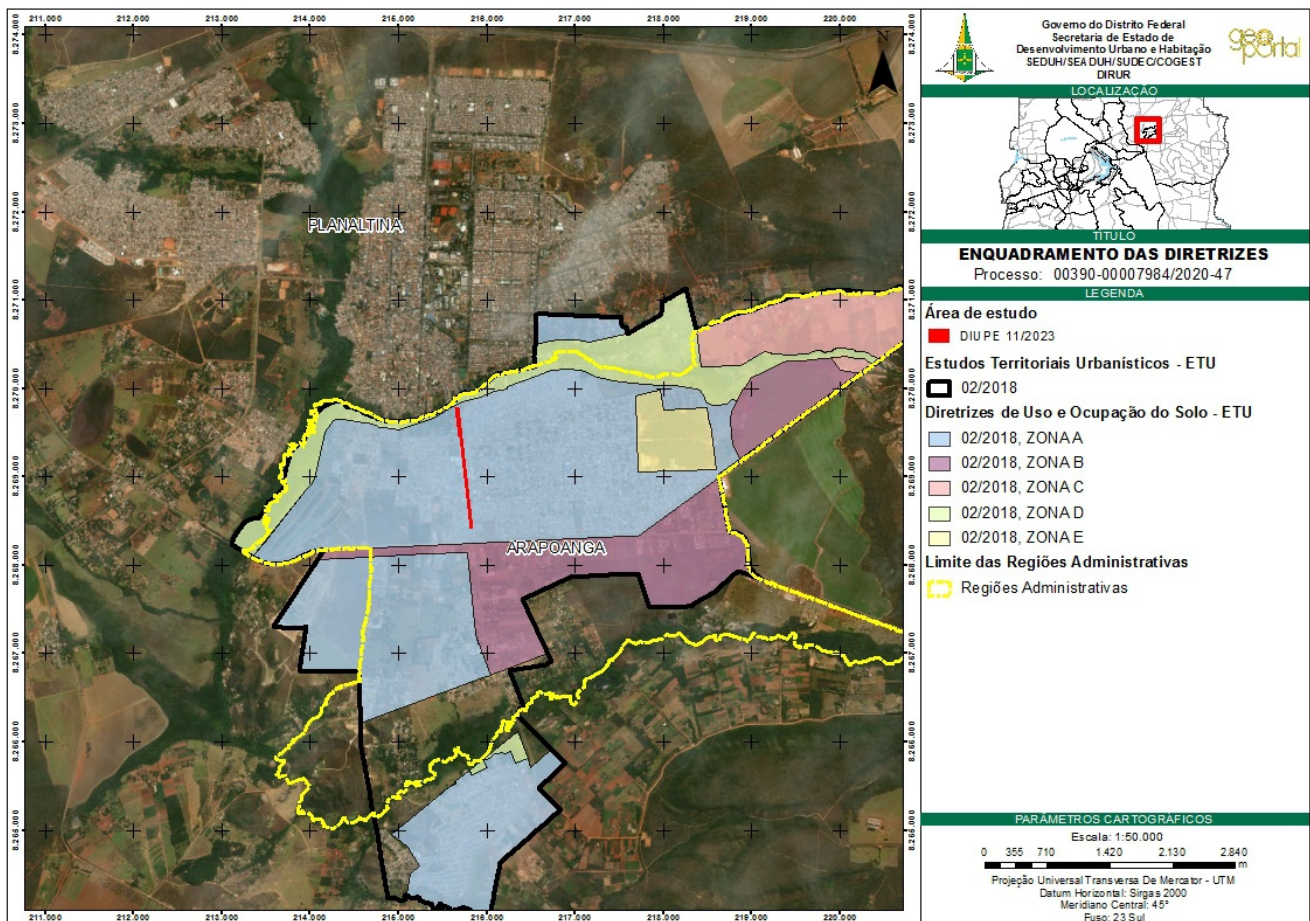
1.9. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

1.10. 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](#));

1.11. 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;

1.12. 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](#);

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



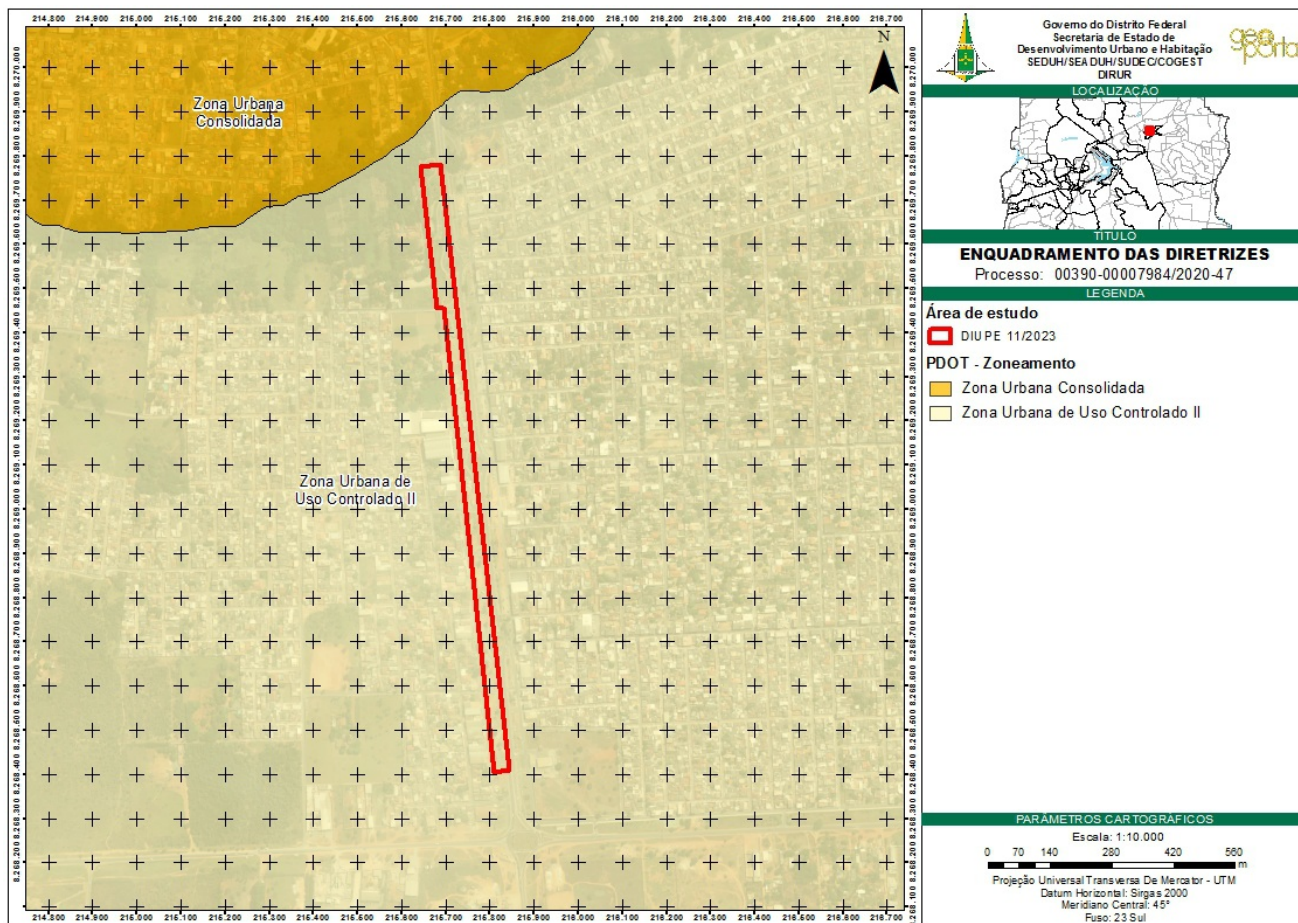
**Figura 1:** Localização das áreas objetos desta DIUPE em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

1.14. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no [GeoPortal](#).



## 2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A área está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC I**(Figura 2) da Macrozona Urbana do PDOT, devendo ser observados os art. 59, 60, 70 e 71, da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), que tratam, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas de cada zona citada;



**Figura 2:** Localização da área objeto desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT

2.2. A área está inserida nas **Estratégias de Regularização Fundiária Urbana (Figura 3)** conforme os art. 117 e 125 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

2.2.1. A fixação dos índices urbanísticos para as **Áreas de Regularização** deverá considerar o disposto no art. 131 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) e os parâmetros definidos no “ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO” da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#).

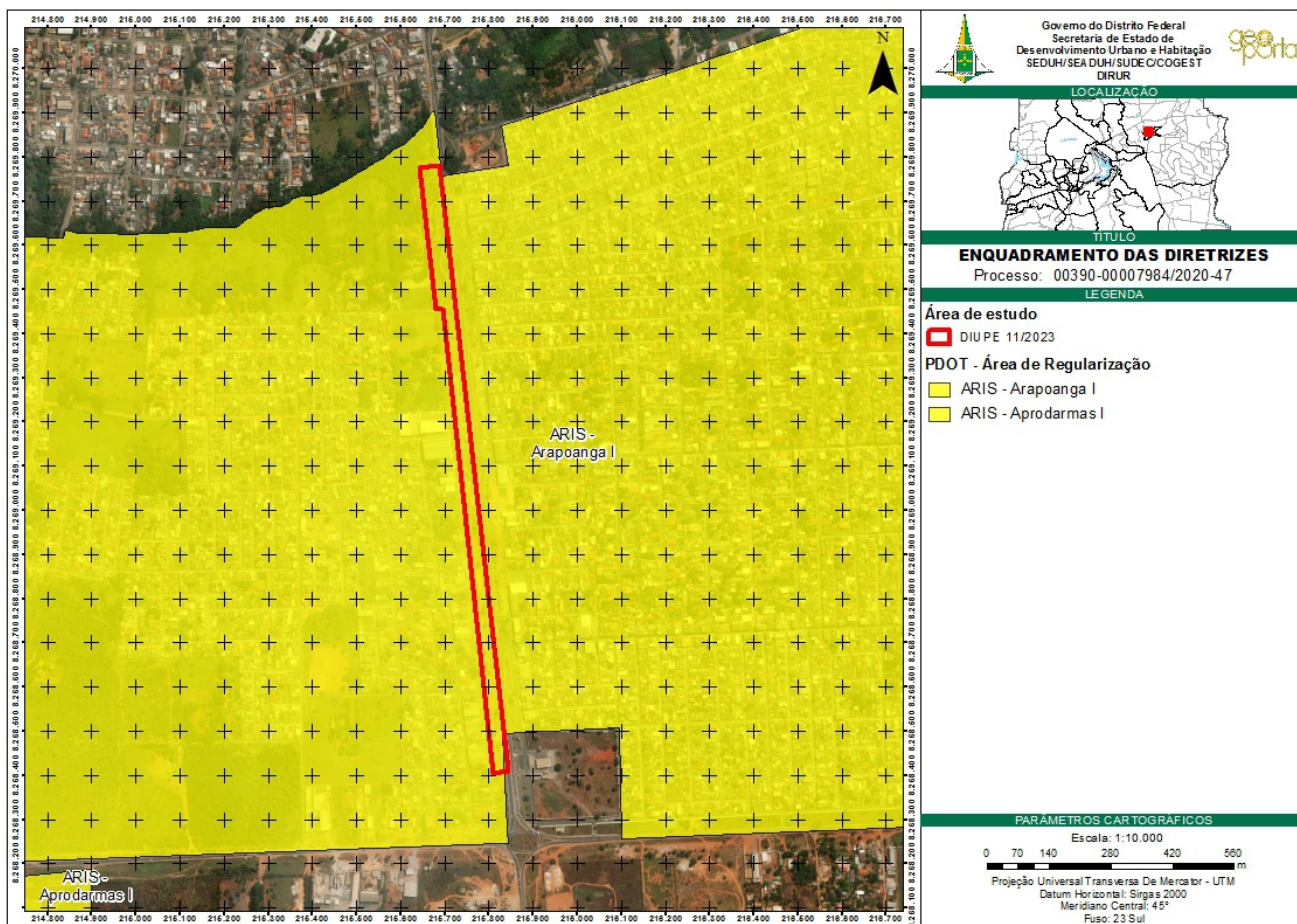


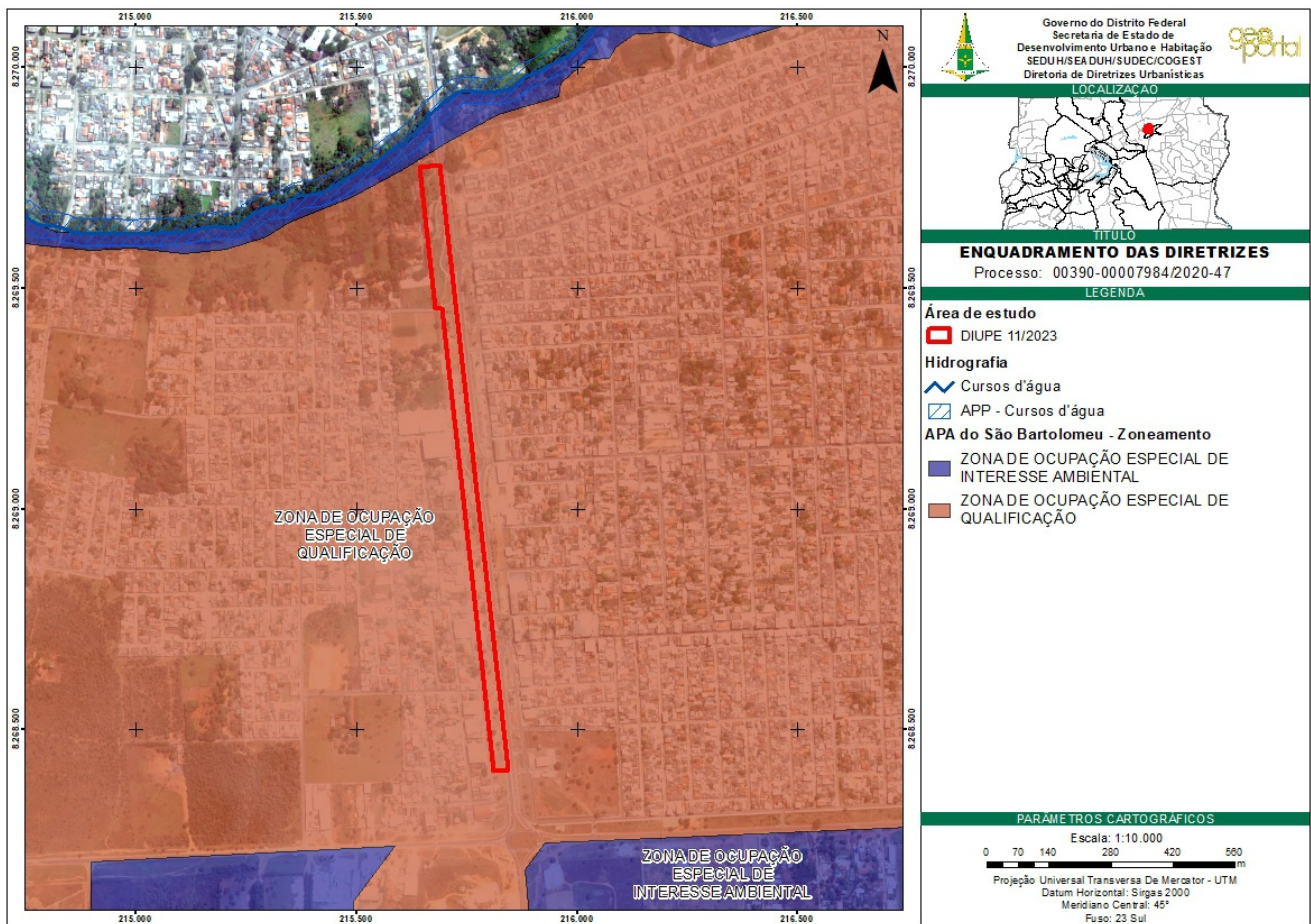
Figura 3: Detalhe da localização da gleba em relação à Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT

### 3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada através do [Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#);

3.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** 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 4);



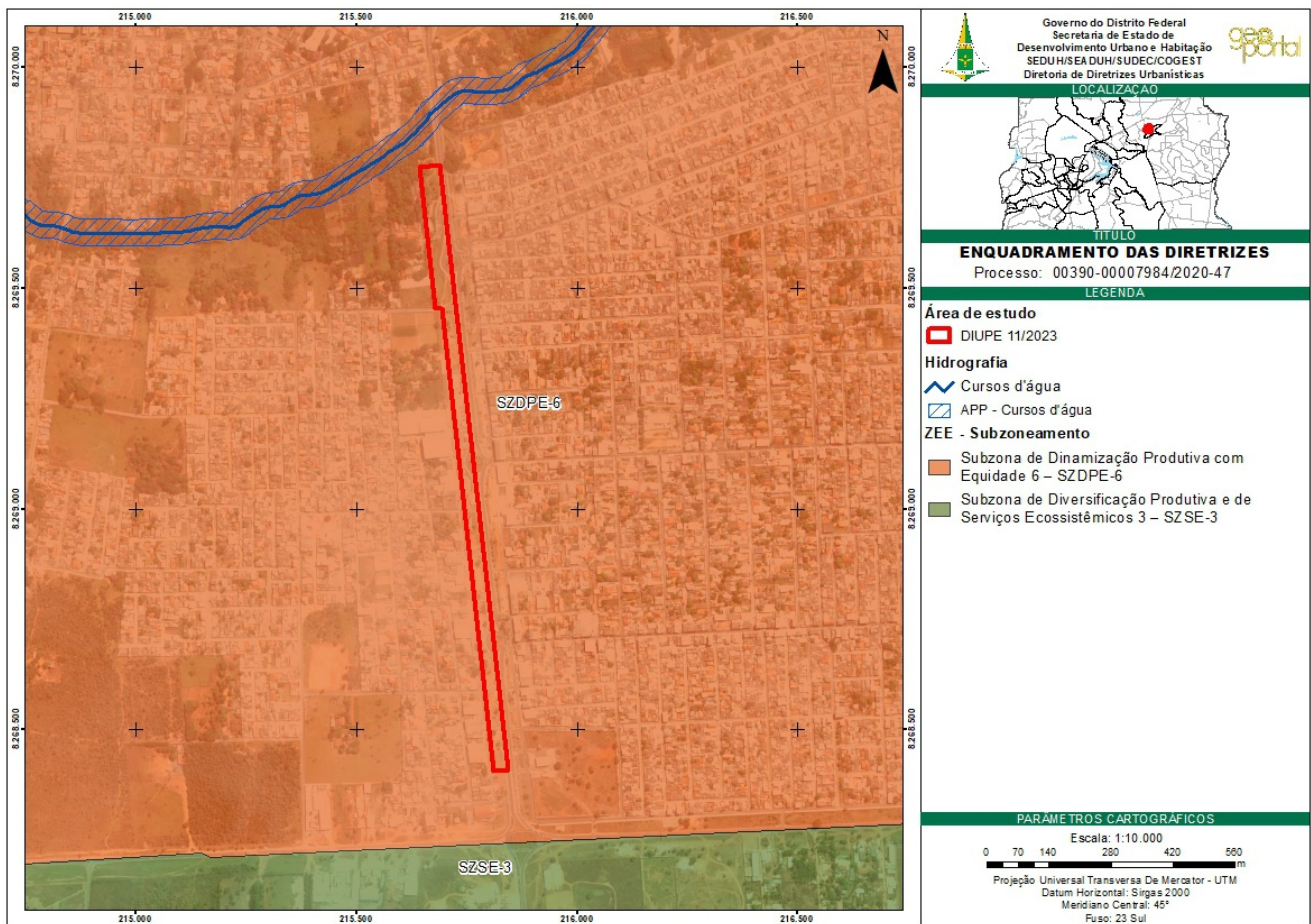


**Figura 4:** Detalhe da localização da gleba em relação à APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

**3.2.** A área está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**3.3.** 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 6 – SZDPE 6** (Figura 5) onde a área está inserida, conforme os art. 23 e 29 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

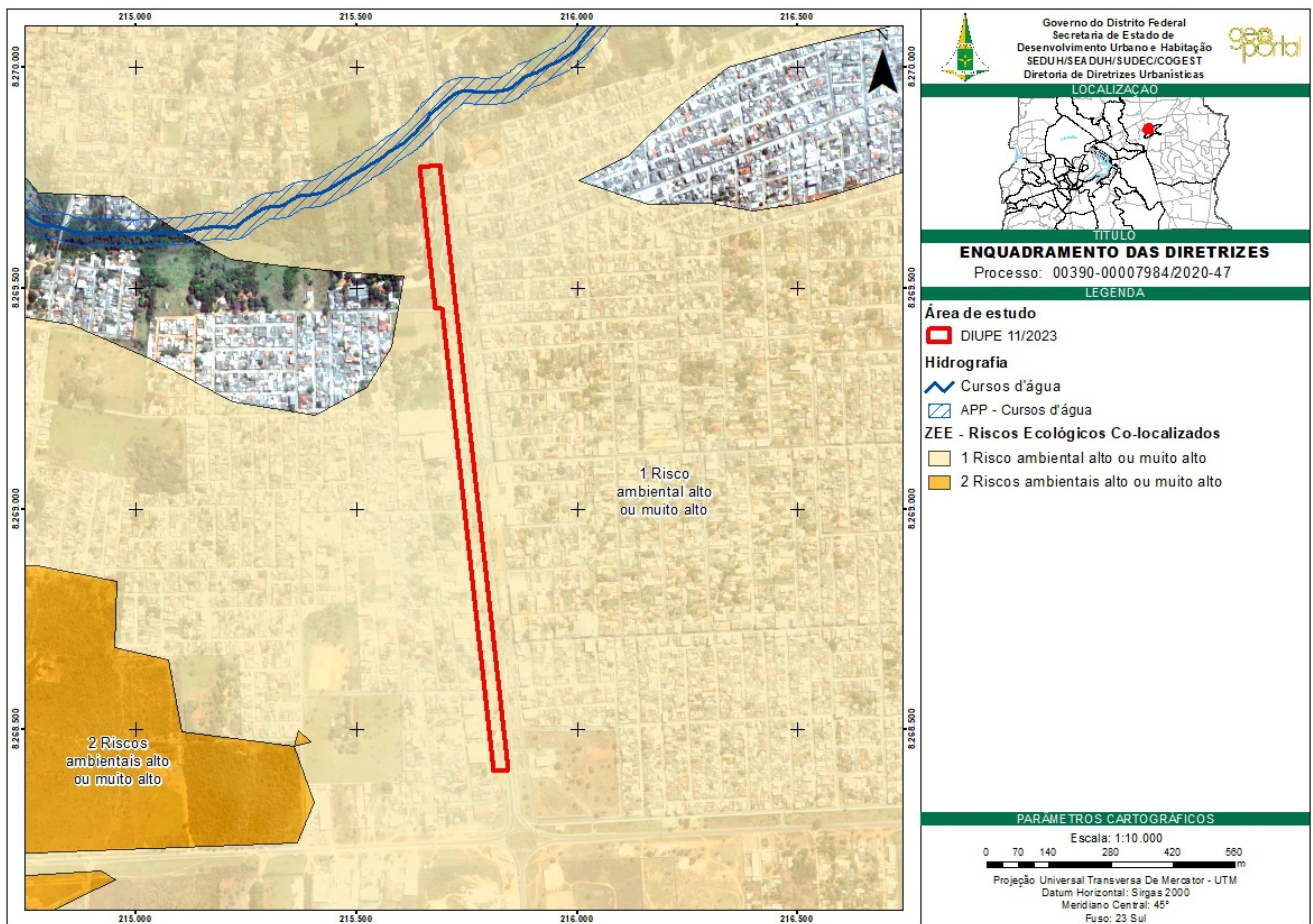
**3.4.** O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;



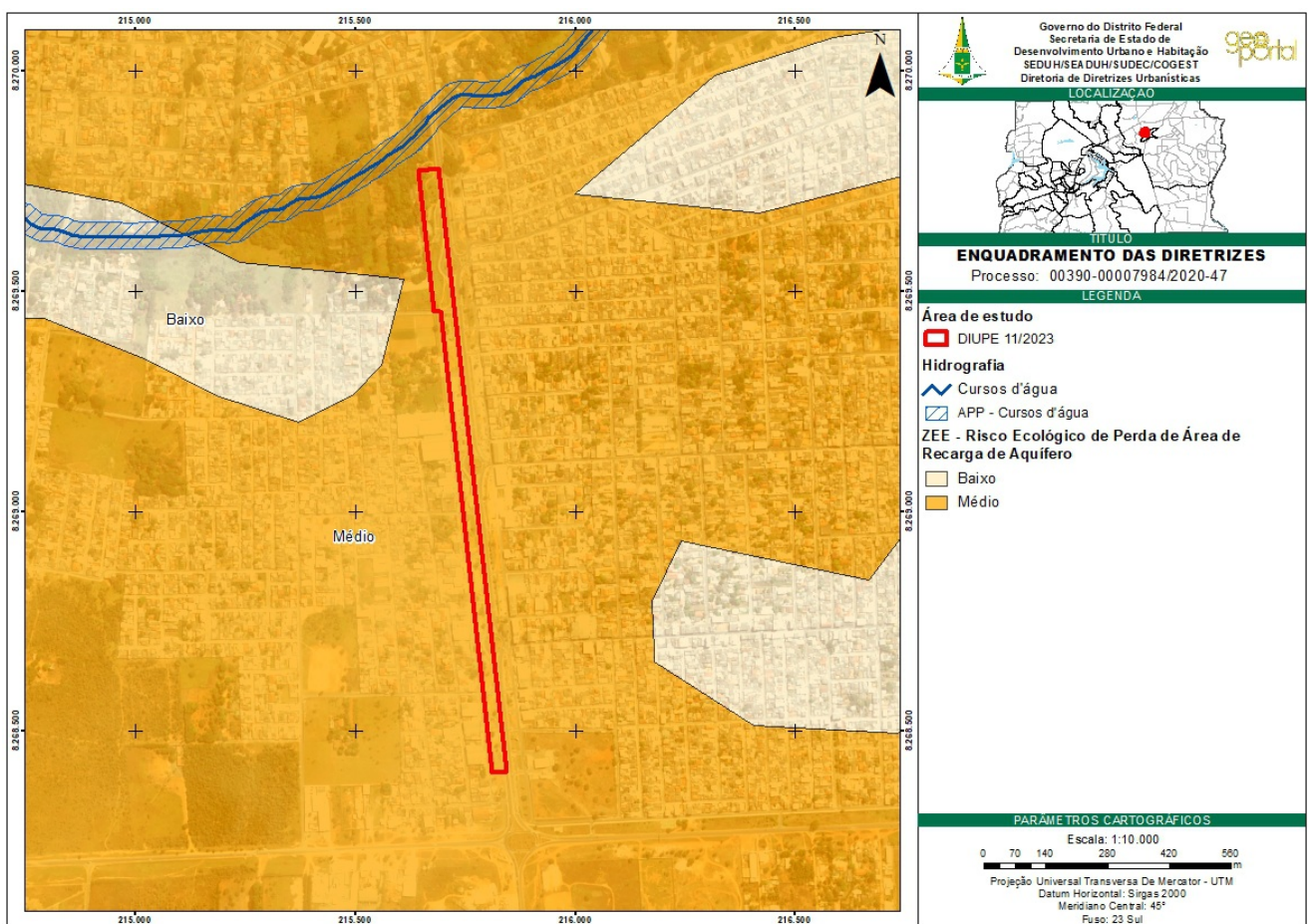
**Figura 5:** Localização da gleba em relação à Subzona da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEDPE do ZEE-DF

**3.5.** A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto (Figura 6)** **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Médio (Figura 7); C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 8); D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 9); E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 10);**



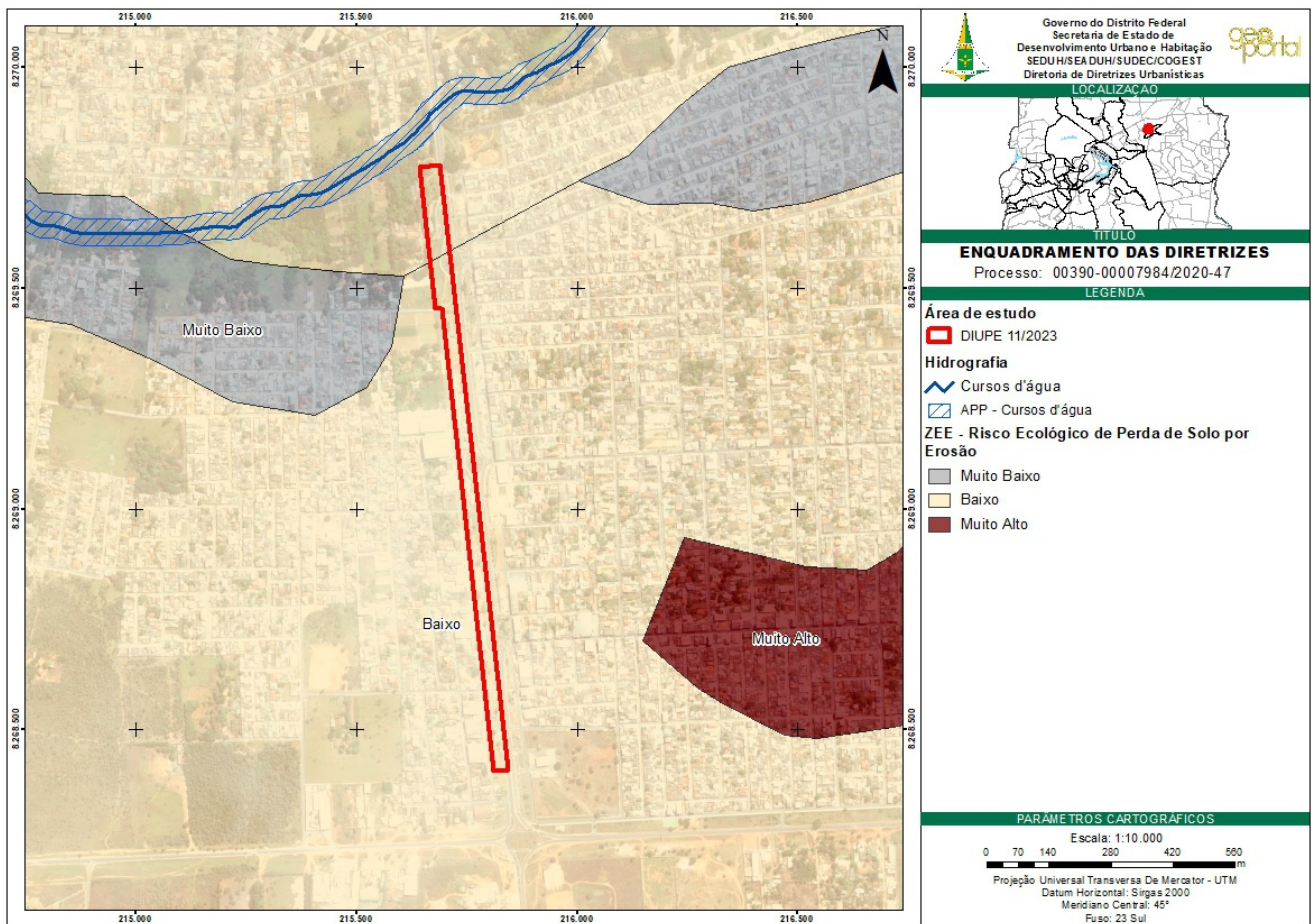


**Figura 6:** Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

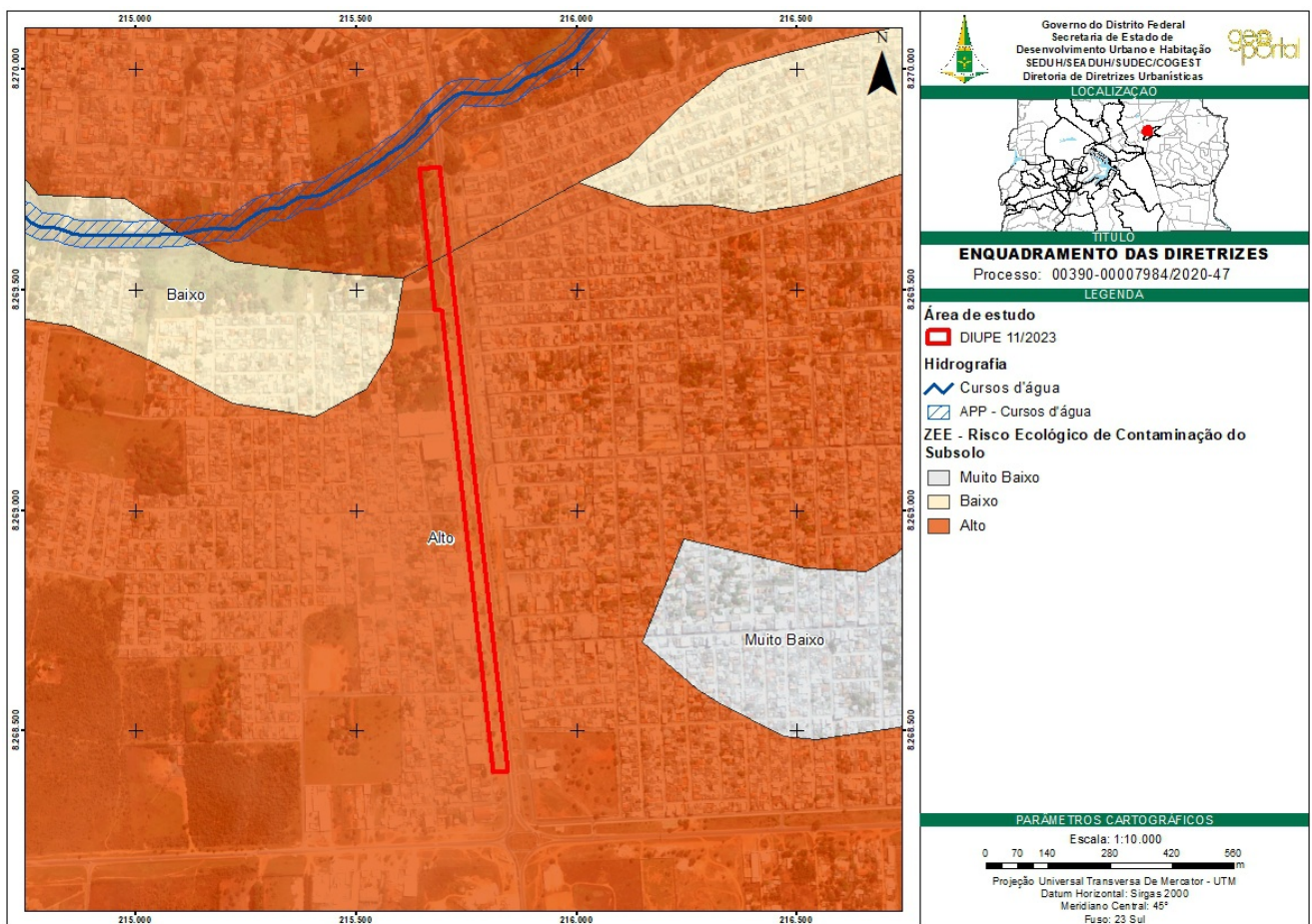


**Figura 7:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF



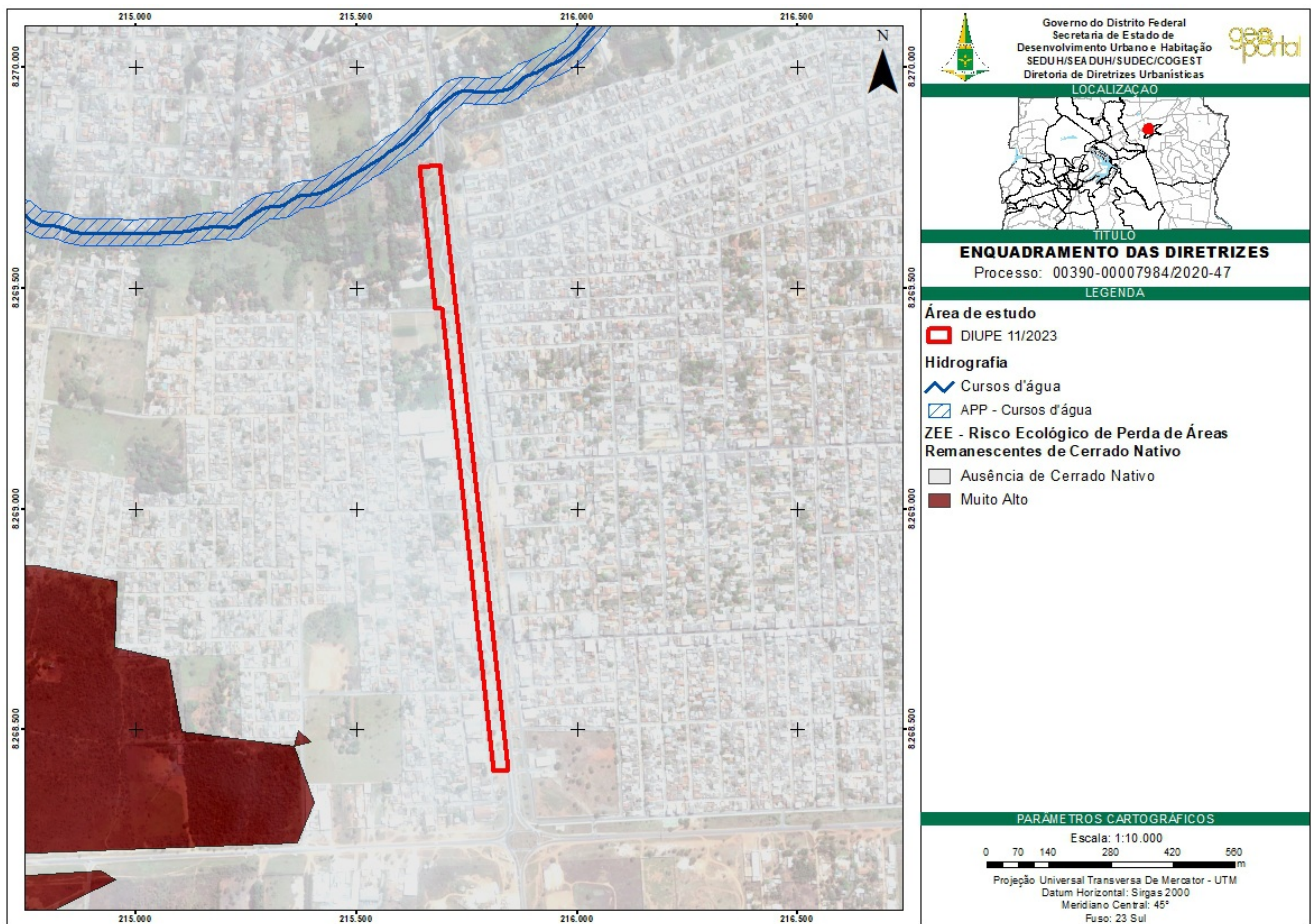


**Figura 8:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF



**Figura 9:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF





**Figura 10:** Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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

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

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

**3.5.2.2.** Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

**3.5.2.3.** 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;

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

**3.5.3.1.** 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;

**3.5.3.2.** 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;



**3.5.3.3.** 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**;

**3.5.3.4.** 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;

**3.5.3.5.** 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;

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

**3.5.4.1.** 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;

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

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

**3.5.5.2.** 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;

**3.5.5.3.** 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;

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

**3.5.5.5.** 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**);

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

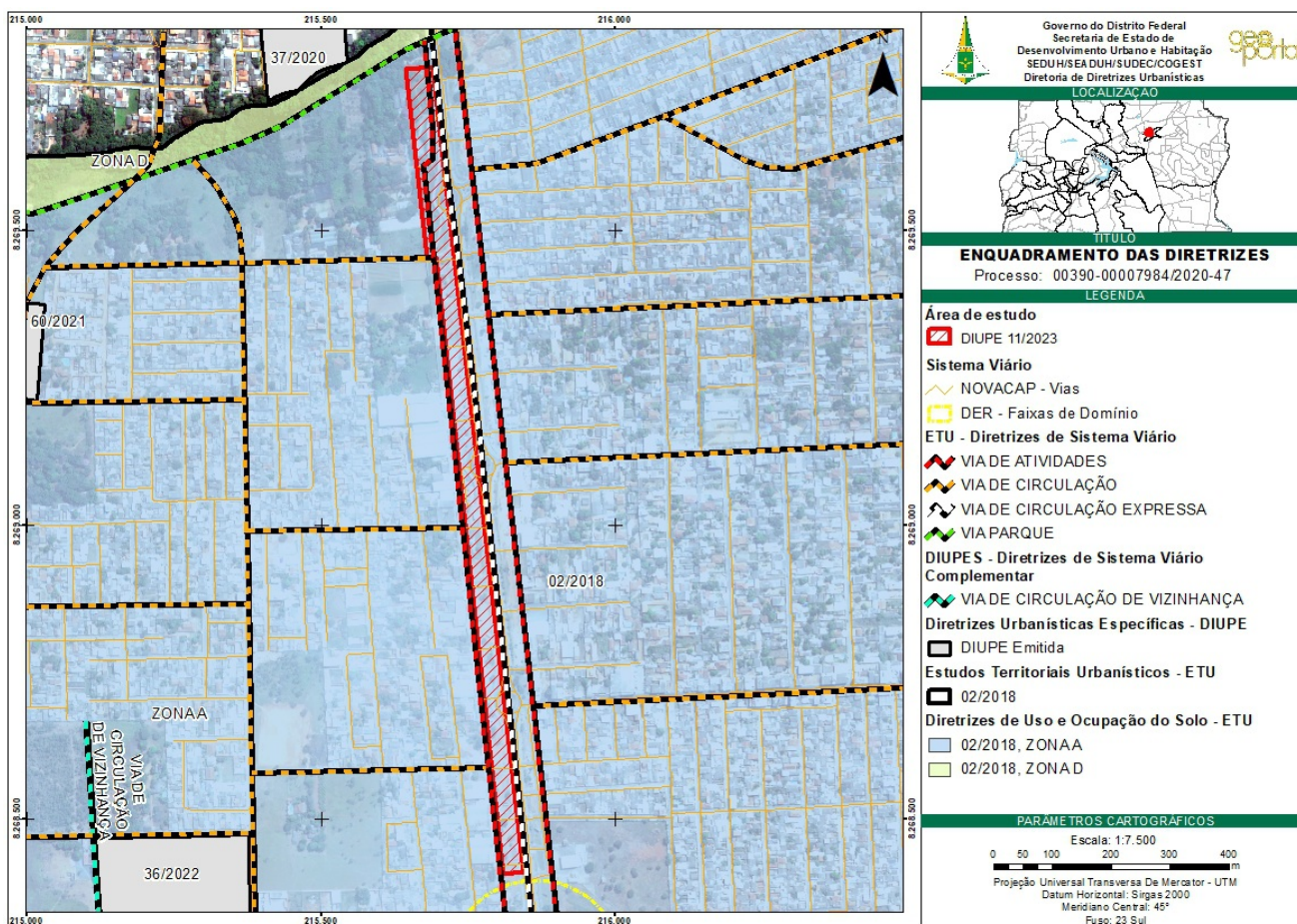
**3.5.6.1.** Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas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

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

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

## 4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A indicação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 02/2018 está representada na **Figura 11**;



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

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 11**, a área objeto desta DIUPE é acessada pela **Via de Circulação Expressa** (referente à av. Erasmo de Castro) e pela **Via de Atividades** da DIUR 02/2018;

4.1.1.1. A **Via de Circulação Expressa** visa a integração do sistema rodoviário;

4.1.1.2. As **Vias de Atividades** constituem o sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas, que pode estar associada às Vias 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 nas áreas objetos desta DIUPE deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

4.5. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

4.6. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico e de regularização deverá prever



sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

**4.7.** O projeto de regularização deverá prever o espaço necessário para implantação de caixas das vias com todos os seus componentes;

**4.8.** Os projetos de sistema viário e de circulação devem considerar os parcelamentos 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. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

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

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

**4.11.** O sistema viário deve considerar o disposto na seção na **Norma Técnica 11/2017 – CBMDF** que define a largura mínima de 6 m (seis metros) para as vias de acesso, em toda sua extensão, de forma a possibilitar o acesso de viaturas de socorro;

**4.12.** A caixa das vias limítrofes às áreas objetos desta DIUPE deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

**4.13.** O projeto do sistema viário previsto para as áreas objetos desta DIUPE deverá observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.9**, **4.10** e **4.11**;

**4.14.** O projeto urbanístico deve priorizar a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

**4.15.** O projeto urbanístico e de regularização deverão 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;

**4.16.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para as áreas, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

**4.17.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);

**4.17.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

**4.18.** Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;

**4.18.1.** As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;

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

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

**4.21.** Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das

glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

**4.22.** As vias existentes, inseridas na área objeto desta DIUPE 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/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

**4.24.** Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

## 5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

**5.1.** O plano 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](#);

**5.2.** A gleba está inserida na **Zona A** da DIUR 02/2018;

**5.2.1.** A **Zona A** corresponde à maior parte da área de estudo, englobando os Setores Habitacionais Arapoanga, Aprodarmas e Vale do Amanhecer, e as ARIS Arapoanga I, Arapoanga II, Aprodarmas I, Aprodarmas II, Aprodarmas III e Vale do Amanhecer. São admitidos os usos residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte, misto, além de lotes destinados à chácara e à produção agrícola, devendo ser respeitadas as restrições legais e ambientais relativas às áreas encharcadas;

**5.2.2.** Para esta DIUPE, na **Zona A** as UOS admitidas são: **CSIIR 1, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2, CSIIInd 1, CSIIIndR, Inst e Inst-EP**;

**5.3.** 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	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
Zona A	CSIIR 1 CSIIR 2	1,0	2,5	19,00	20%
	CSII 1 CSII 2	1,0	2,0	12,00	
	CSIIInd 1 CSIIIndR			15,50	
	Inst			12,00	
	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 valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 02/2018, 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](#));
7. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

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

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

**5.5.** O projeto urbanístico e de regularização devem considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

**5.6.** Fica proibido o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos e PDEU (casas e apartamentos) nas áreas objetos desta DIUPE;

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

**5.7.1.** De acordo com o **Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu** aprovado pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#), os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água, nas áreas inseridas na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ (APA da BRSB)**;

**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.** 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;

**5.10.** O projeto de urbanismo e de regularização devem 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](#));

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

**5.10.2.** 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](#));

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

## 6. Diretrizes de Densidade populacional

6.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Média** do PDOT (Figura 12);

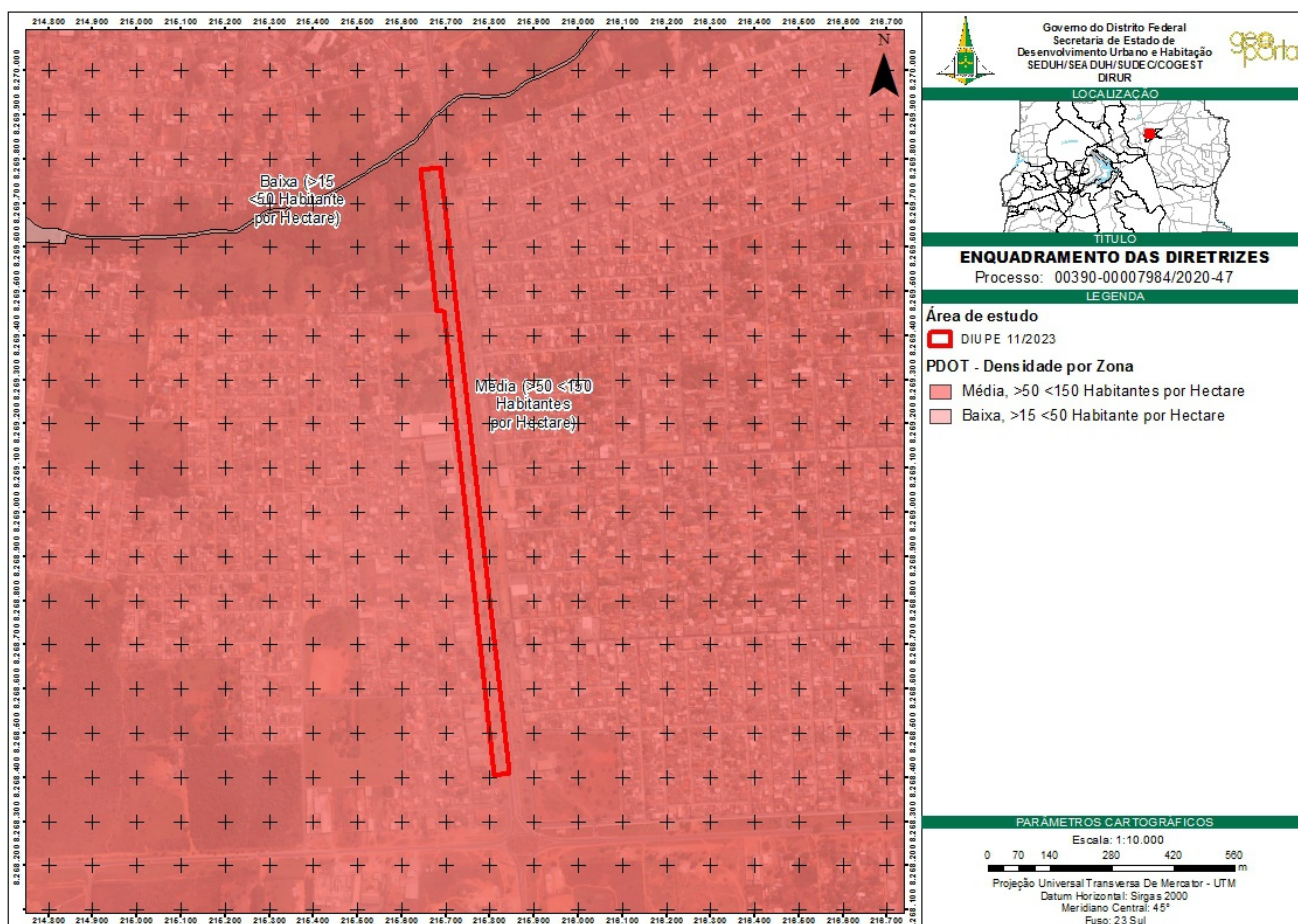


Figura 12: Localização da área objeto desta DIUPE em relação às zonas de densidade do PDOT

6.2. 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 A	4,799	50 a 150	239	719
<b>Total:</b>			<b>239</b>	<b>719</b>

6.3. Não há obrigação quanto à utilização da densidade admitida, o projeto de urbanismo poderá prever áreas de usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

6.4. 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 50 a 150 hab/ha**.

## 7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. De acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 15% (quinze por cento) da área devem ser destinados 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	0%
UOS Inst-EP	15%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

**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 Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 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**, 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](#);

**7.2.3.** 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](#);

**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 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 acesso da população à essas áreas;

**7.5.** 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;

**7.6.** Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

**7.7.** No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

**7.8.** 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;

**7.9.** 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;

**7.10.** 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](#)).

## **8. Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização**

## Fundiária

**8.1.** Para a área objeto desta DIUPE, integrante da **ARIS Arapoanga J** a Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares deverá: obedecer ao estabelecido pela [Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015](#), que dispõe sobre as autorizações para a localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências; seguir o disposto no [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#) e suas alterações, em especial o “Anexo XIII: Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 ou 3”, que classifica as atividades econômicas; e, observar as atividades constantes no “Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF”, da [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

**8.2.** Para a Viabilidade de Localização serão admitidas:

**8.2.1.** Na **Via de Circulação Expressa** e nas **Vias de Atividades** presente nesta DIUPE admitem-se as atividades econômicas constantes nos **Grupos 1, 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização da ARIS, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

**8.2.2.** Nos lotes voltados para as demais vias são permitidas as atividades econômicas constantes nos **Grupos 1 e 2** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização da ARIS, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

**8.3.** A Viabilidade de Localização de atividades econômicas e auxiliares constantes nos **Grupos 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), para a área objeto desta DIUPE, fica condicionado à elaboração de estudo específico, solicitado por ocasião do Estudo Ambiental e Licenciamento Ambiental, dada a sensibilidade quanto à ocupação urbana da região e devido, principalmente, à presença de indústrias altamente poluidoras na região;

**8.4.** A Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização Fundiária deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

## 9. Disposições Finais

**9.1.** 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;

**9.2.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 02/2018;

**9.3.** Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

**9.4.** 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;

**9.5.** 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;

**9.6.** Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

**9.7.** 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;



**9.8.** 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;

**9.9.** O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá identificar outras restrições que não foram apontadas nestas Diretrizes, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.



Documento assinado eletronicamente por **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas substituto(a)**, em 31/05/2023, 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.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 31/05/2023, às 15:55, 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 01/06/2023, às 16:24, 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=113740678)  
verificador= **113740678** código CRC= **013D219B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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