



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 23/2022 -
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 16 de maio
de 2023

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 23/2022

Processo SEI: 00390-00005635/2018-76
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 08/2016 – Setor Habitacional Itapoã, 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.
Elaboração: Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas SEDUH/SEADUH/SUDEC/COGEST/DIRUR Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas SEDUH/SEADUH/SUDEC/COGEST/DIRUR
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas SEDUH/SEADUH/SUDEC/COGEST/DIRUR
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SEDUH/SEADUH/SUDEC) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH/SEADUH)
Interessado: Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Endereço: Gleba objeto da Matrícula nº 19.113 e nº 19.114, denominada Residencial Tangará, localizada no Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII.
Área: 14,39 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 08/2016, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o art. 6º da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

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

1.3.2. Esta DIUPE 23/2022 substitui a DIUPE 15/2018 que perdeu a validade por decurso de prazo.

1.4. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de **4 anos**;

1.4.1. No caso de revisão da DIUR 08/2016, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE.

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo Residencial Tangará, de propriedade de Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA, em gleba de Matrícula nº 19.113 (5º CRI), com área de há e gleba de Matrícula nº 19.114 (5º CRI), totalizado 14,39ha, localizada no Setor Habitacional Itapoã na Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII;

1.5.1. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00002484/2018-02, 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 o [Setor Habitacional Itapoã](#), aprovada pela [PORTARIA Nº 01, DE 03 DE JANEIRO DE 2017](#), 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](#);

1.9. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

1.10. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

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

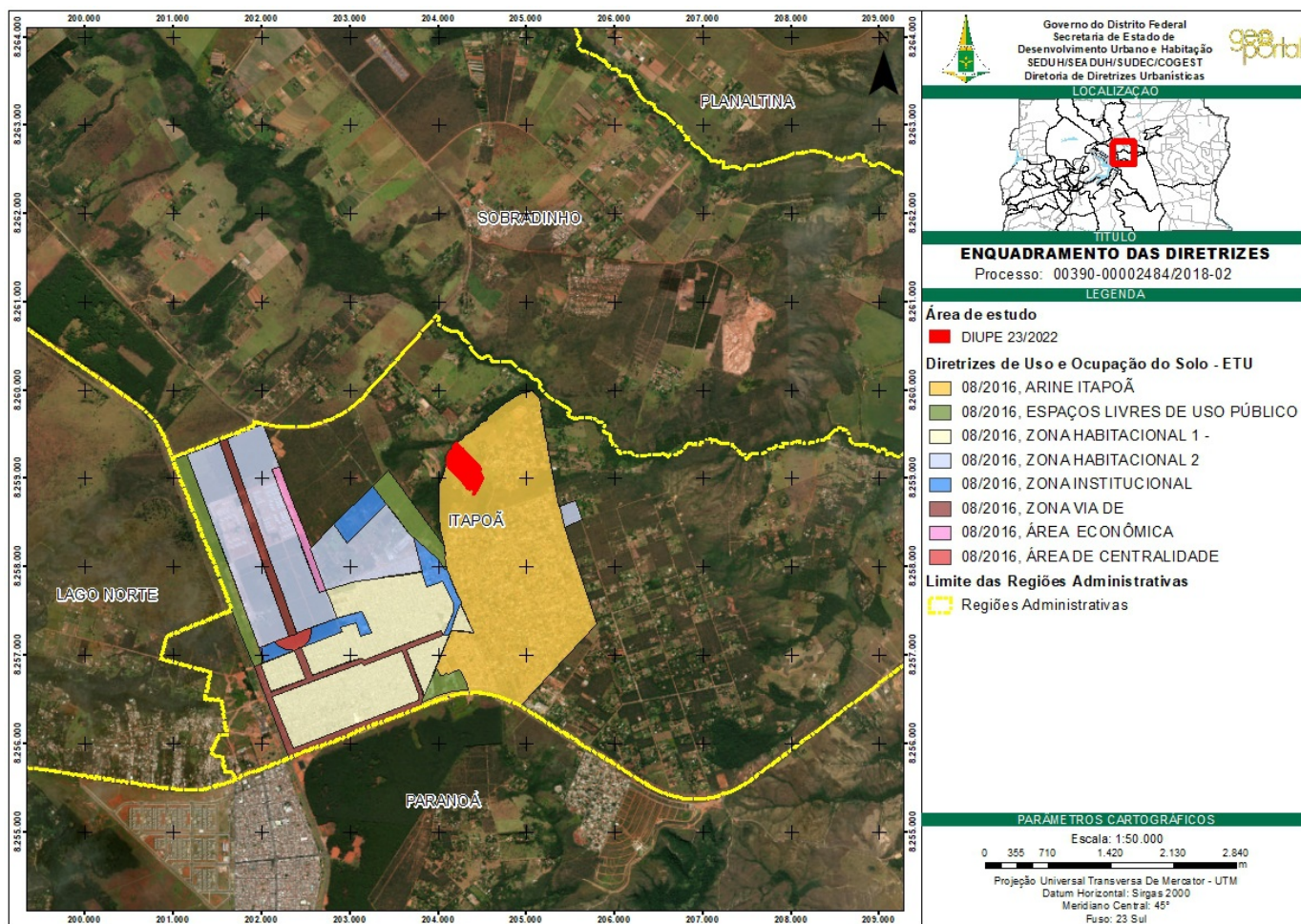


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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

2. 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;

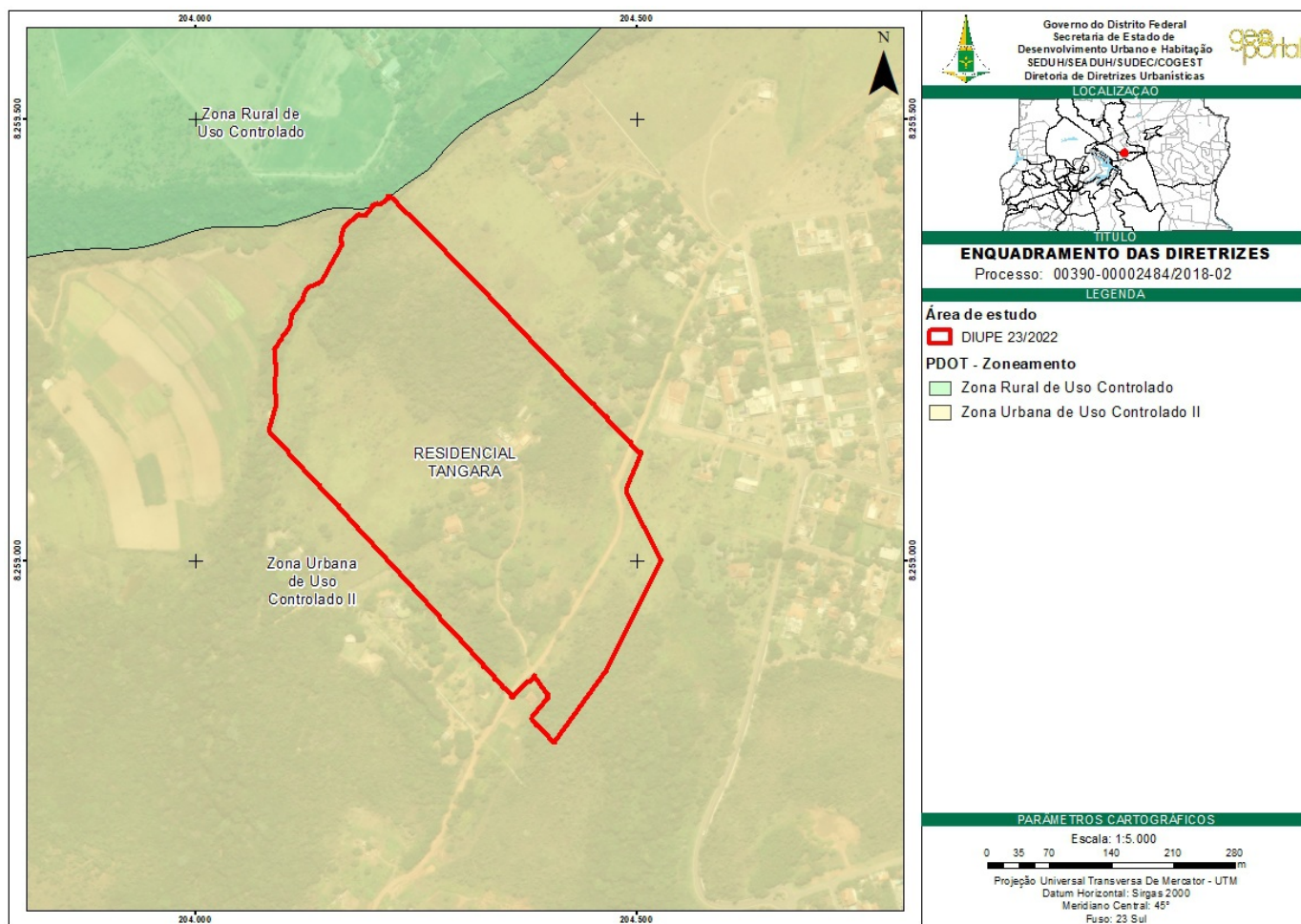


Figura 2: Localização da área objeto desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT

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](#).

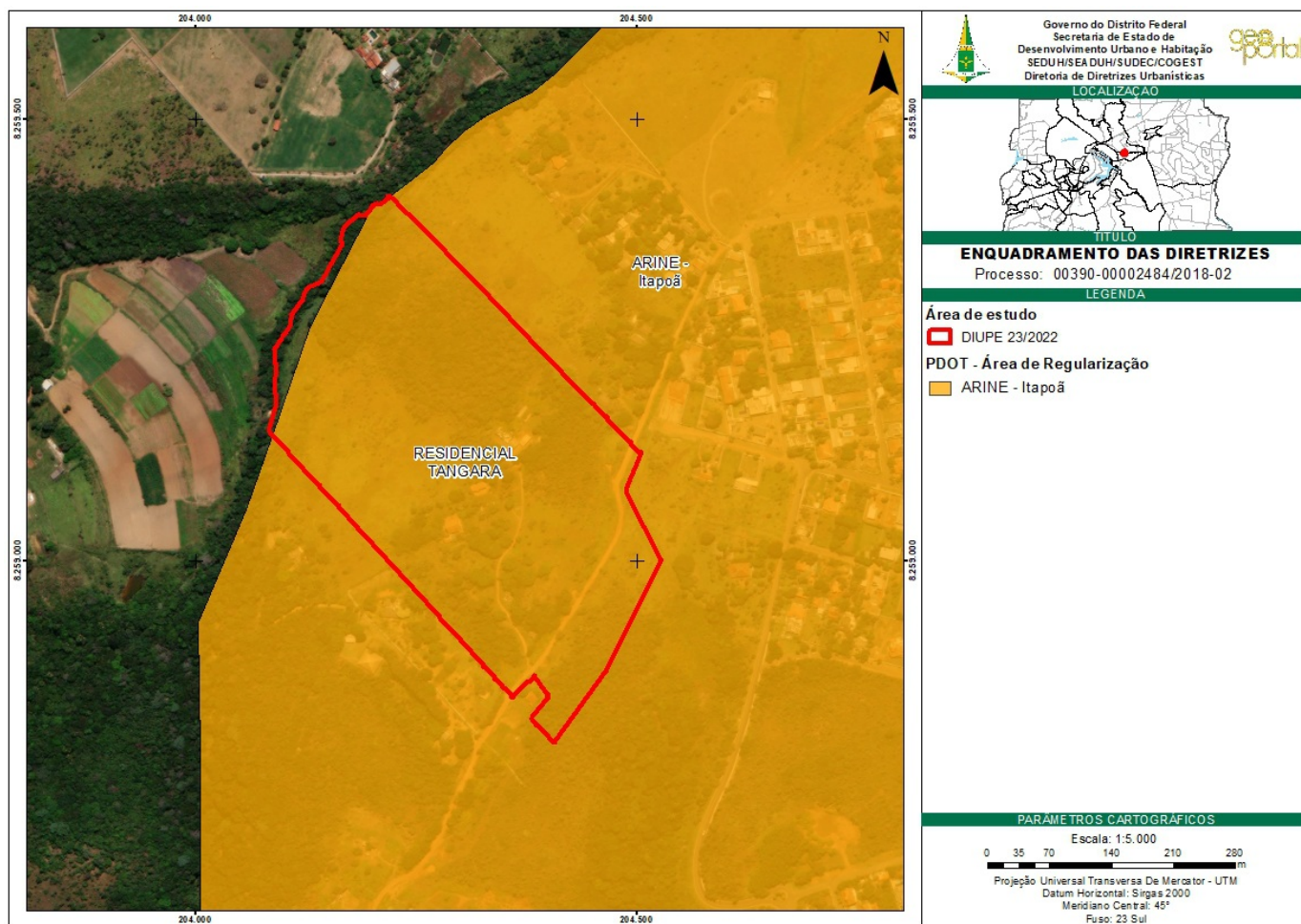


Figura 3: Detalhe da localização da área objeto desta DIUPE em relação à ARINE Itapoã (Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT)

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e da Zona de Ocupação Especial de Qualificação (Figura 4)** da **APA do 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 Interesse Ambiental e da Zona de Ocupação Especial de Qualificação da APA do São Bartolomeu**, onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu** aprovado pela [LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014](#).

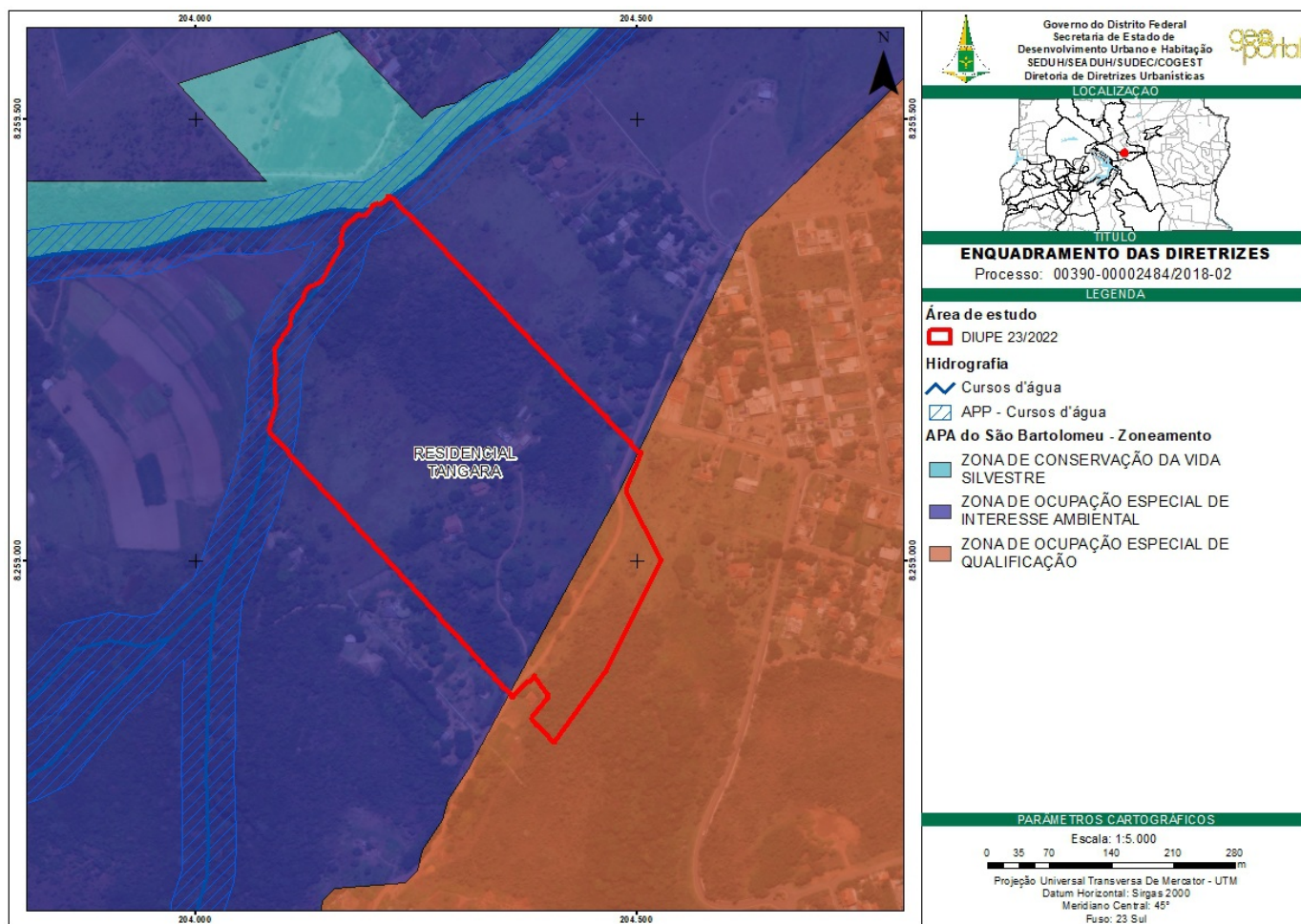


Figura 4: Localização da gleba em relação à APA do São Bartolomeu

3.2. 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 3 – SZSE 3**, conforme os art. 11 e 12 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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 3 – SZSE 3** (Figura 5) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 18 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;

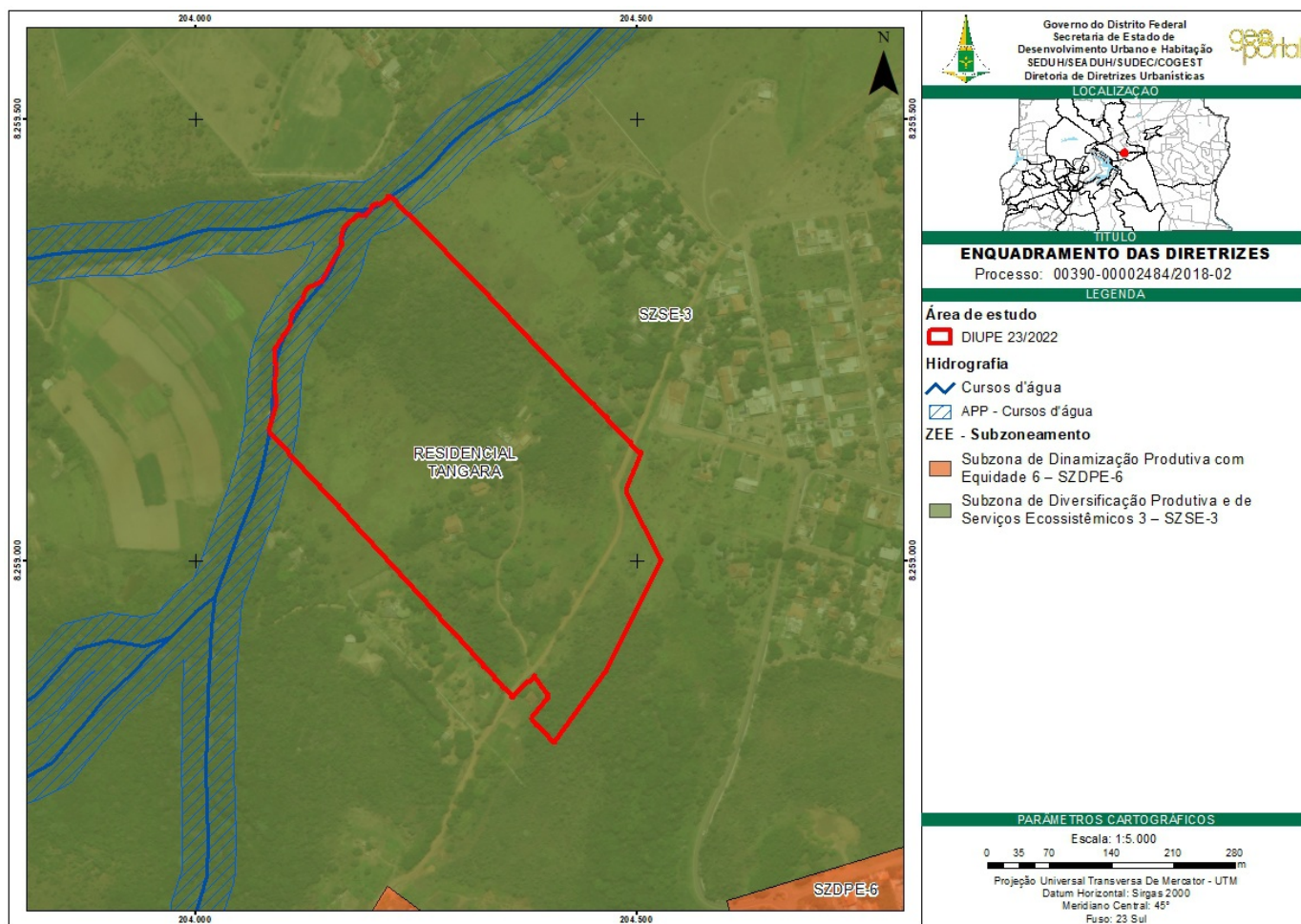


Figura 5: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

3.5. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 e 2 Riscos ambientais 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 e Alto (Figura 10);**

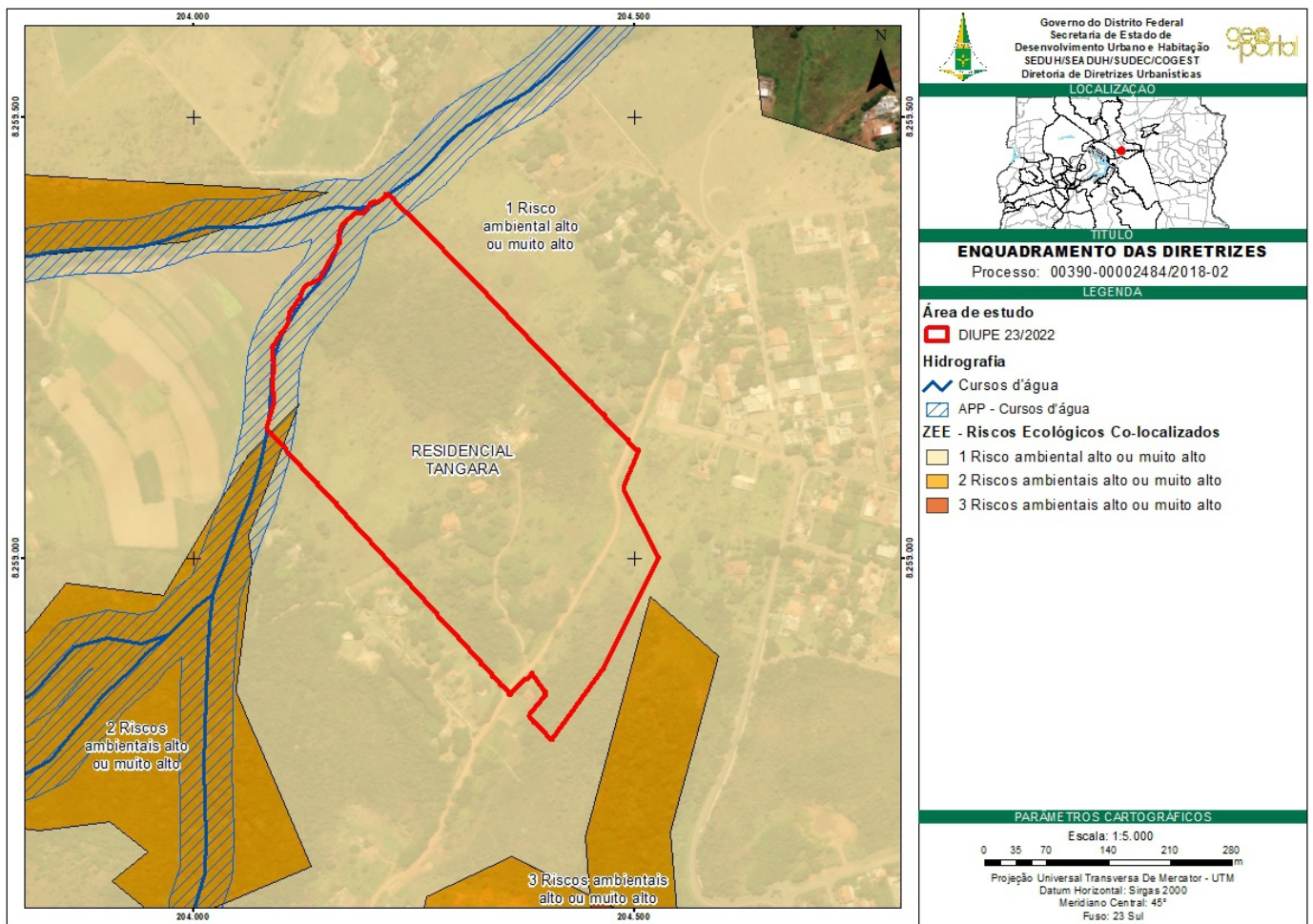


Figura 6: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

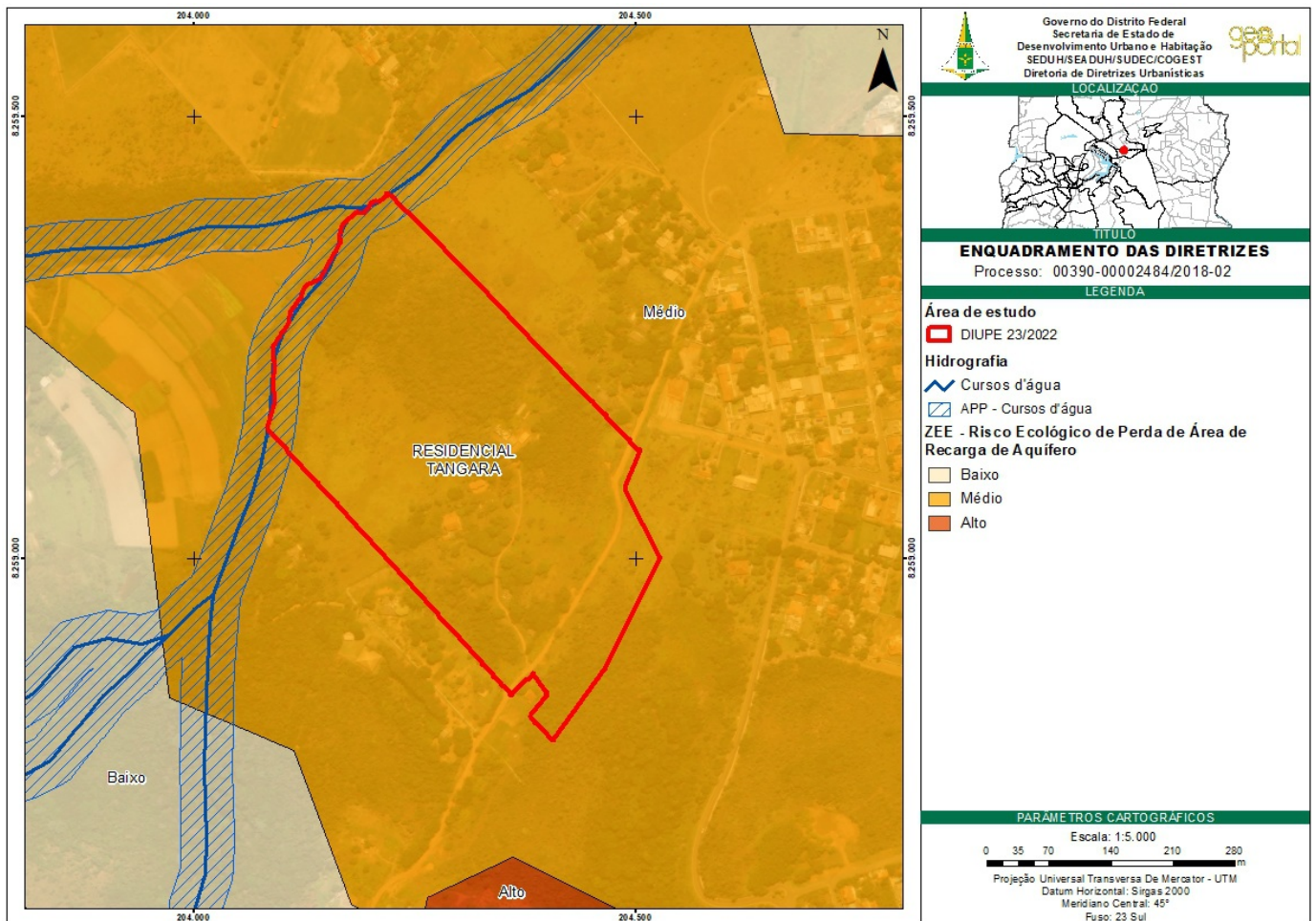


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

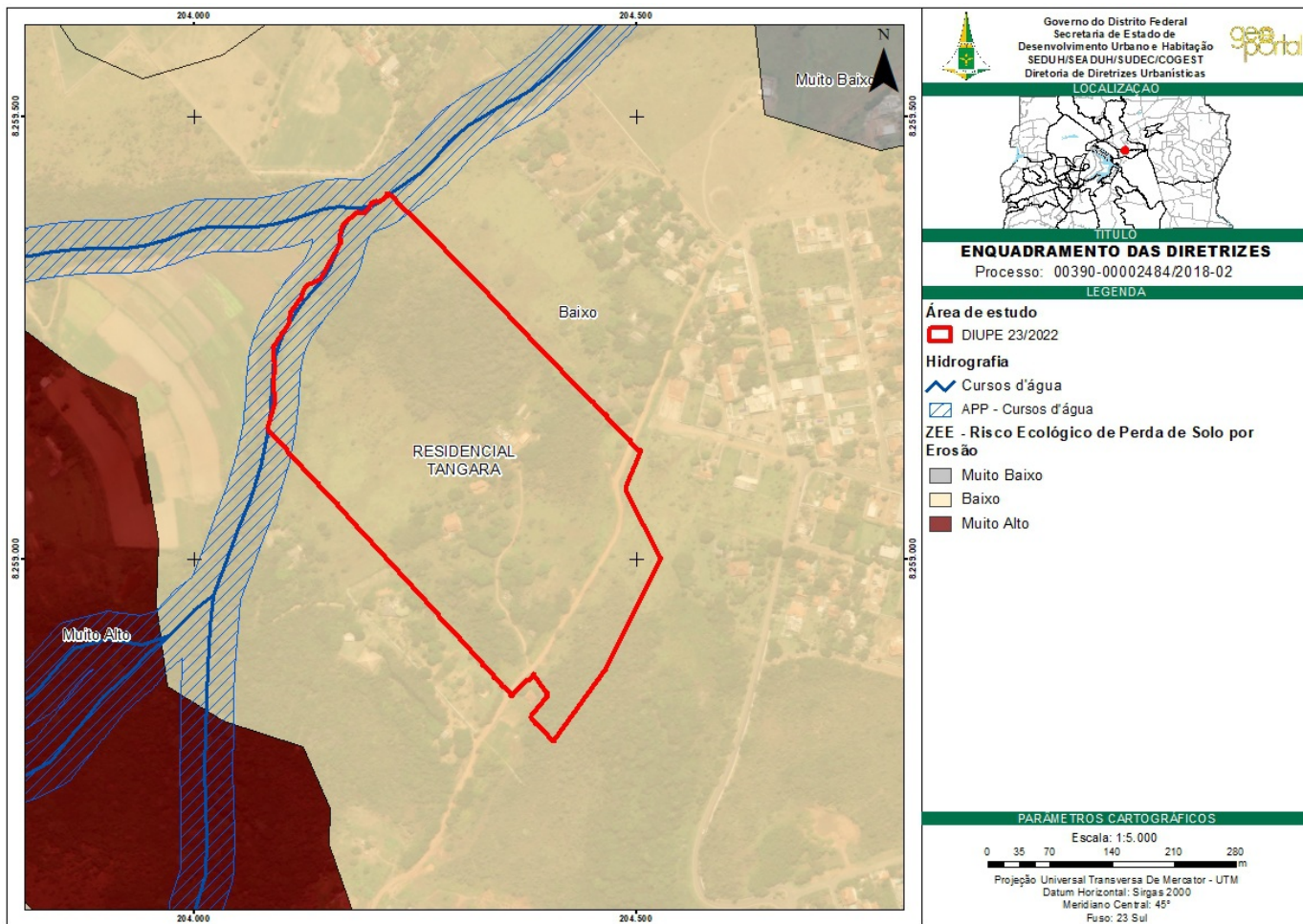


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

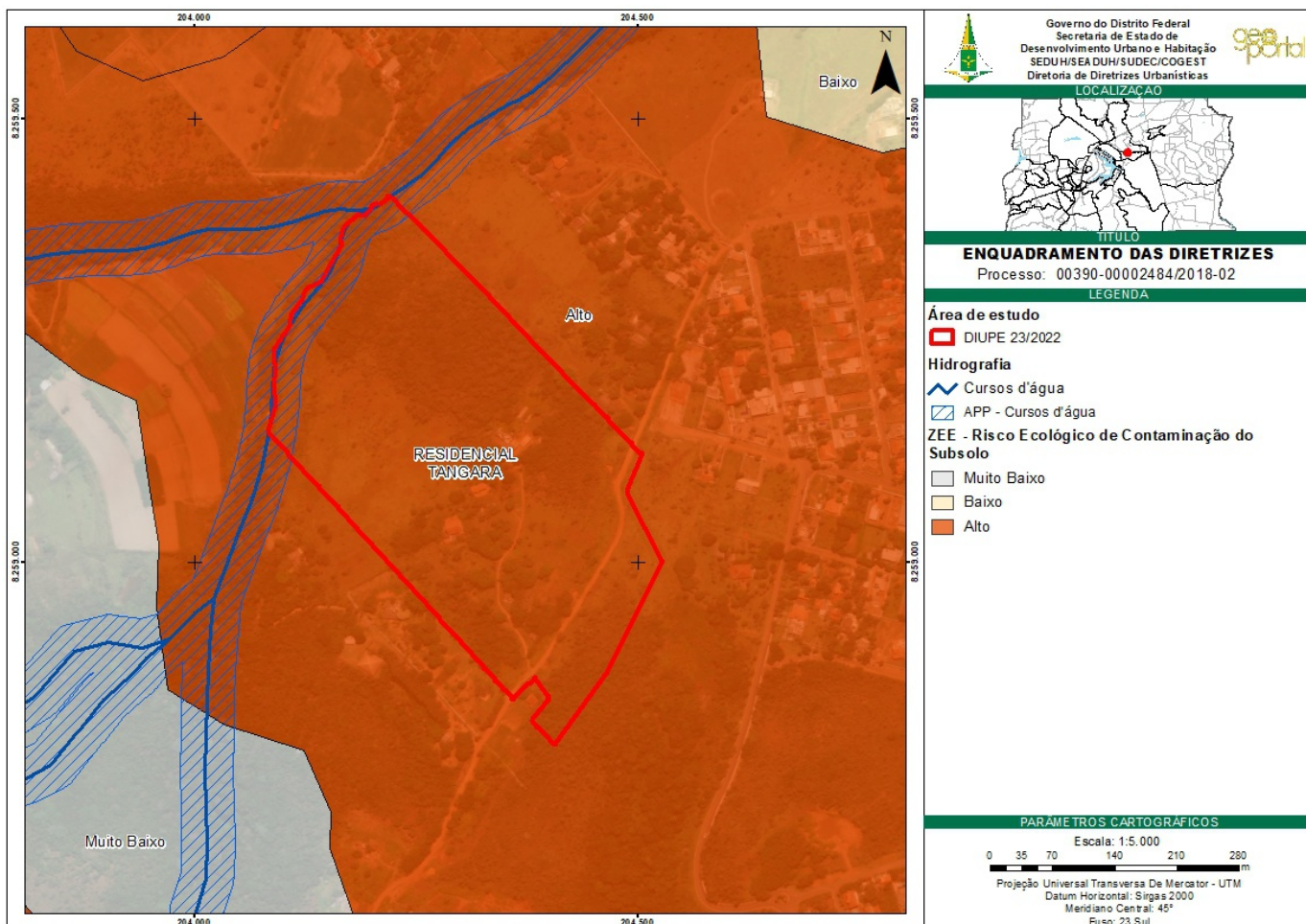


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

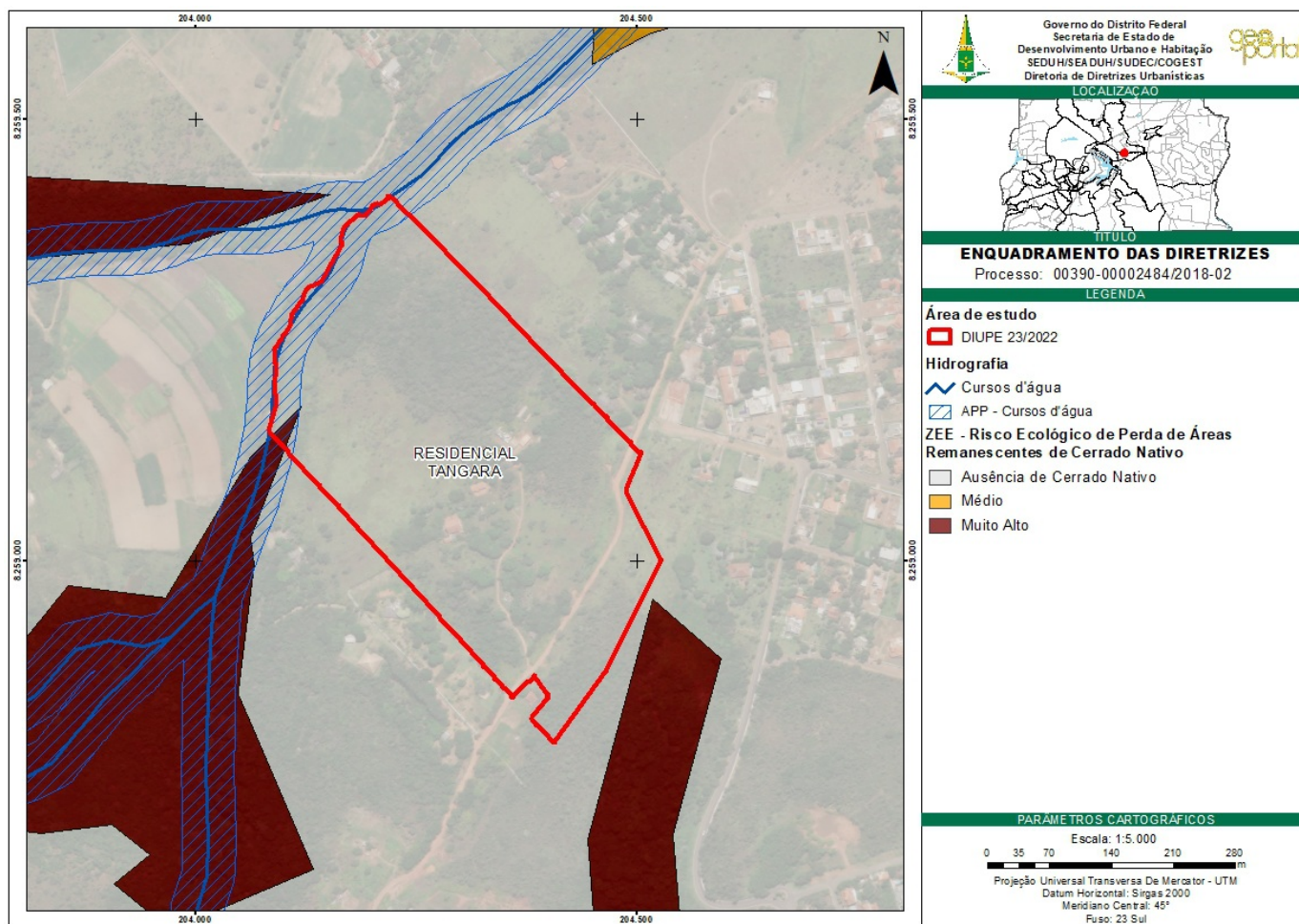


Figura 10: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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 e a manutenção periódica da mesma, 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. Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do São**

Bartolomeu referentes à **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental** de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

3.5.3.3. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

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

3.5.3.5. A manutenção da localização de usos e atividades que requerem lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de área permeável do solo.

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

3.5.4.1. Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, 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;

3.5.4.2. A implantação de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas devem ocorrer antes da implantação de empreendimentos com objetivo de evitar a deflagração de processos hidro-erosivos;

3.5.4.3. Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

3.5.4.4. Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu** referentes à **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** no que tange a adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água, quando houver a implantação de novos empreendimentos.

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;

3.5.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto**, 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;

3.5.6.2. A Gleba está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA (LEI Nº

5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014). O Art. 13 indica que as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso;

3.5.6.3. A área total da gleba é 6,27 ha, sendo 43,57 % da gleba cobertura por vegetação nativa (Cerrado). As informações apresentadas na figura 11, tem como embasamento os dados da restituição de 2016, sendo essa informação validada pela imagem de satélite, que tem como referência o ano de 2021;

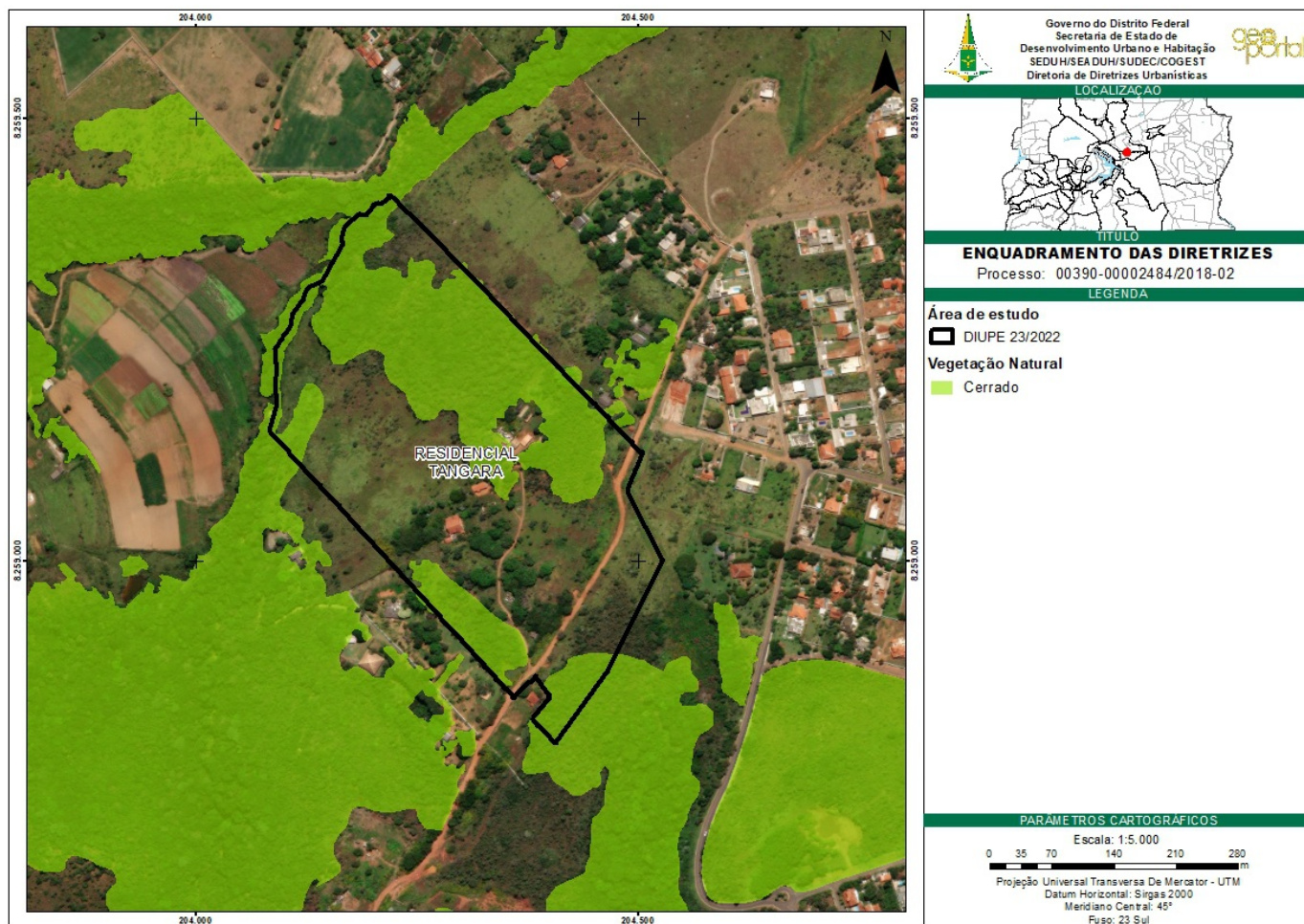


Figura 11: Localização da gleba em relação às áreas de cerrado não antropizadas

Fonte: Aerolevantamento (2016) – GeoPortal / IDE - DF

3.5.6.4. A gleba faz interferência com Área de Proteção Permanente – APP de Curso d’água. O projeto urbanístico deve observar o disposto na [Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012](#).

3.6. A gleba possui áreas com declividades maiores que 30% (trinta por cento), que devem respeitar as restrições impostas à ocupação, atendendo ao disposto no art. 3º da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) (Figura 12);

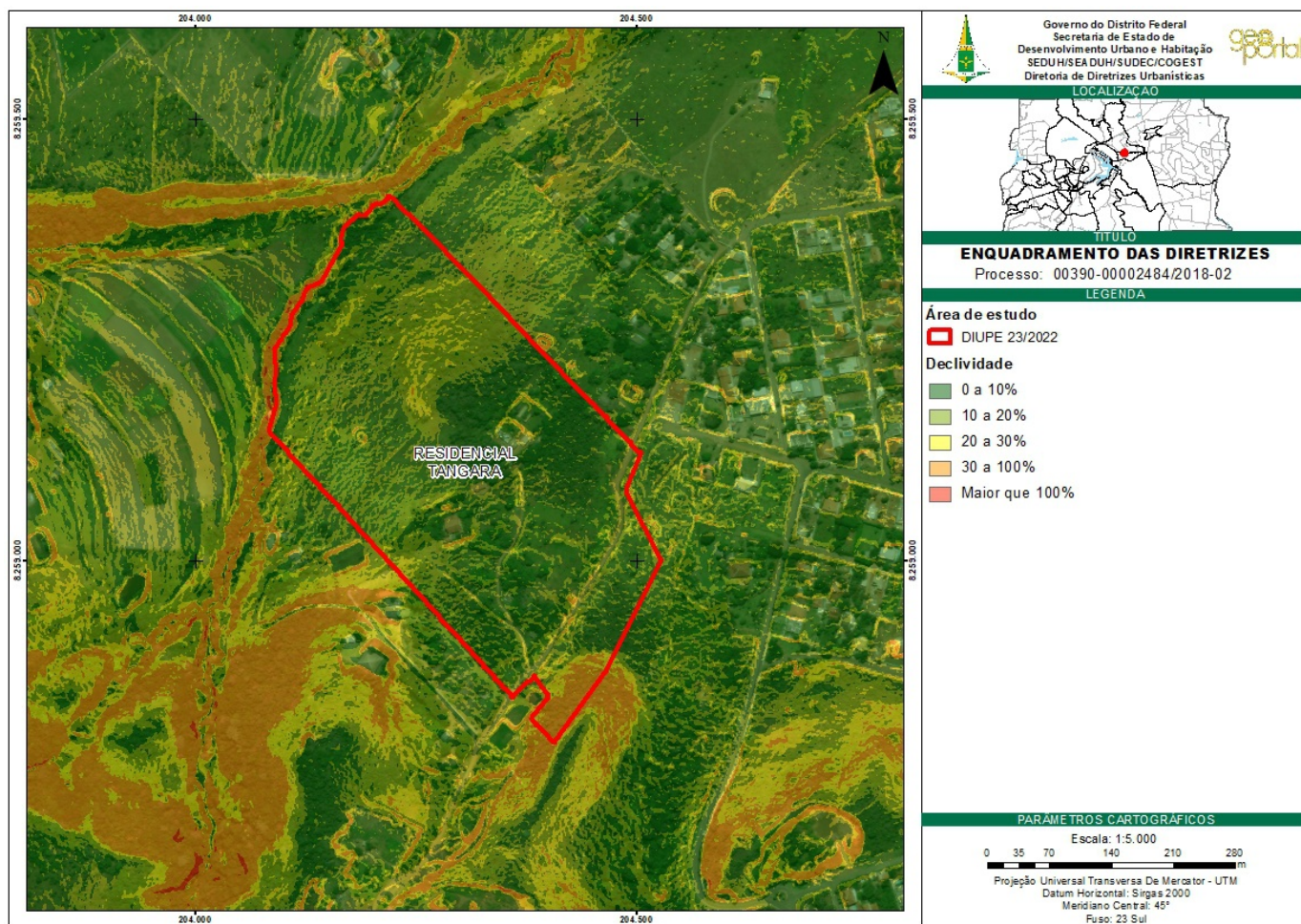


Figura 12: Localização da gleba em relação as áreas de declividade

Fonte: Aerolevantamento (2016) – GeoPortal / IDE - DF

3.7. 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.

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

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 08/2016 está na **Figura 13;**

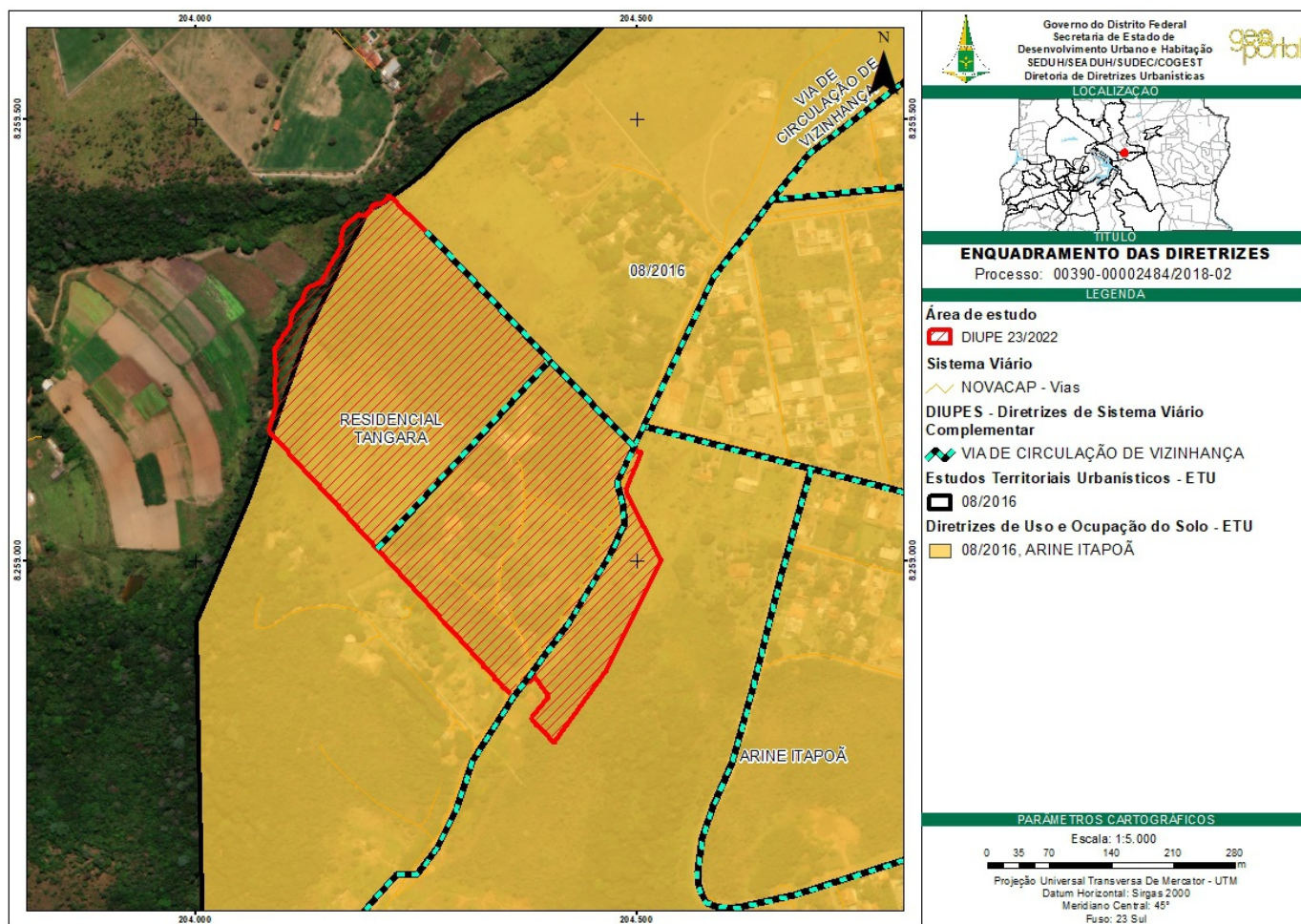


Figura 13: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 13**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pelas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPES adjacentes.

4.1.1.1. 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.

4.2. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

4.3. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

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

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

4.6. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

4.7. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

4.8. Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse

procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

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

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

4.11. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

4.12. O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.9** e **4.10**;

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

4.14. O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;

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

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

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

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

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

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

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

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

4.21. As vias existentes, inseridas na gleba devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

4.22. Devem ser implantadas ciclovias/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;

4.23. A Gleba está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA (LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014). O Art. 13 indica que os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna,

inclusive para grandes mamíferos.

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 **APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**:

5.2.1. Para a **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA**(LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014), a qual tem a área de 12,43 ha, o art. 13 indica que a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba parcelada; e as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

5.2.2. Para a **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ**(LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014), o art. 15 indica que a vocação dessa zona permite o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana.

5.3. A área objeto desta DIUPE, está inserida na **Áreas de Regularização de Interesse Específico– ARINE Itapoã** inseridas no **Setor Habitacional Itapoã**, deve respeitar o zoneamento presente na **DIUR 08/2016**;

5.3.1. Na Zona da **ARINE Itapoã** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIInd 1, Inst e Inst EP**.

5.4. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Itapoã (6.E-1), de acordo com o “ANEXO VI - 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO INSERIDAS EM SETORES HABITACIONAIS” do PDOT ([Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#)), estão demonstrados na tabela a seguir (**Tabela 1**);

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

ZONA	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima) do lote
		R≤450 m ²	R>450 m ²			
Novo Parcelamento – ARINE Itapoã	RO 1 RO 2	1	0,8	2	9,50	20%
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1		4	17,00	10%
	CSII 1 CSII 2	1		4	17,00	10%
	CSIIInd 1	1		4	17,00	10%
	CSIIR 1 CSIIR 2	1		4	17,00	10%
	Inst	1		-	15,00	10%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

1. **R:** Área (m²) do lote residencial unifamiliar;
2. O tamanho dos lotes residenciais máximo é de 1000 m² e mínimo de 125 m²;
3. Os lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos

- metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
4. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
 5. Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares (**UOS RO 1 e UOS RO 2**) ocupados até a data da publicação da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#), que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88 m² (oitenta e oito metros quadrados) e com testada mínima de 5 m (cinco metros);
 6. Área Máxima admitida aos lotes residenciais (**UOS RO 1 e UOS RO 2**) é de 1000 m² e a área mínima admitida aos lotes residenciais (**UOS RO 1 e UOS RO 2**) é de 125 m²
 7. Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
 8. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
 9. 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;
 10. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 podem ser redefinidos para valores inferiores, desde que observados os parâmetros constantes na LUOS ([Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#));
 11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

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 ([Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

5.5.1. 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.

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

5.7. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes 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. 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 m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

5.10. 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 N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#);

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.

5.11. 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 14):

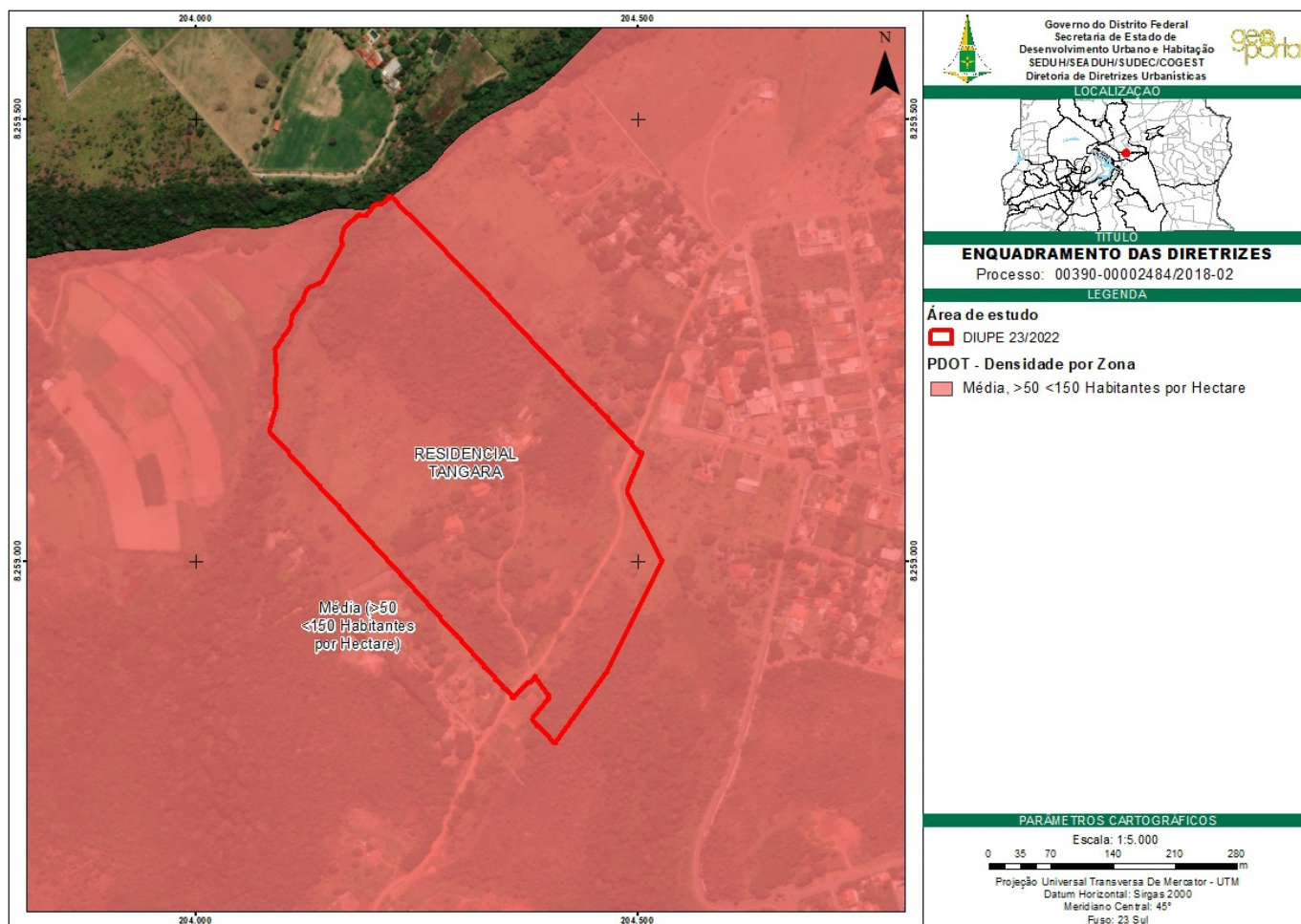


Figura 14: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

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)
ARINE Itapoã	6,80	50 a 150	340	1020
Total:			340	1020

Obs. da Tabela 2: Foram retiradas do cômputo as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente: áreas igual ou maior que 30% (Lei Federal 6766/1979), APP de Córrego de Água (Lei Federal 1261/2012) e as diretrizes da ZOEIA referente ao zoneamento da APA do São Bartolomeu no que tange a taxa máxima de 50% que pode ser impermeabilizada.

6.3. Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade ou seu acréscimo, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

6.4. 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 50 a 150 hab/ha**.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. De acordo com "ANEXO II- TABELA 2A – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO" do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) 10% (dez 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	10%
UOS Inst-EP	0%
Total mínimo exigido:	10%

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° 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 10% (dez por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 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 10% (dez por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 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. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

7.7. 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;

7.8. 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;

7.9. 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;

7.10. 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;

7.11. 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;

7.12. 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](#)).

8. Disposições Finais

8.1. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

8.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 08/2016;

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

8.4. 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;

8.5. 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;

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

8.7. 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;

8.8. 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;

8.9. 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;

8.10. 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 Nº 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980](#), alterado pelo [Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#);

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



Documento assinado eletronicamente por **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Assessor(a)**, em 18/05/2023, às 10:30, 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 18/05/2023, às 10:31, 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 **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 18/05/2023, às 10:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 18/05/2023, às 10:43, 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 18/05/2023, às 14:27, 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?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=112791084)
verificador= **112791084** código CRC= **498B0334**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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