



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 28/2023 -
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 03 de outubro
de 2023

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 28/2023

Processo SEI: 00390-00009378/2021-47
Elaboração: Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)
Interessado: Park Empreendimentos Ltda.
Endereço: Parcelamento do solo urbano, em área denominada Fazenda Guariroba, nas glebas inscritas sob as Matrículas nº 64.370 e nº 64.377, localizadas na Região Administrativa de Samambaia – RA XII.
Área: 39,681 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 N° 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° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 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](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

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

1.2.2. De acordo com o § 2º do art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), “Em caso de inexistência ou desatualização do ETU em relação à Lei nº 6.269, de 2019, ou aos demais normativos ambientais específicos, a DIUPE deve ser emitida, contemplando, além do conteúdo descrito nos incisos I a IV do caput, no mínimo: I - os aspectos ambientais para o parcelamento do solo urbano; II - a

densidade demográfica definida para cada porção territorial, nos termos do art. 2º, §§ 6º e 7º desta Portaria; e III - os requisitos relativos ao licenciamento de atividades econômicas, quando em áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT”.

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

1.3.1. Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de emissão e/ou atualização de 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](#);

1.4. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo em área denominada Fazenda Guariroba, de propriedade de Park Empreendimentos Ltda., nas glebas objetos das matrículas nº 64.370 e nº 64.377 (6º CRI), com área de 39,681 ha, localizado no Região Administrativa de Samambaia, cuja poligonal consta no PR SEI 00390-00000613/2023-87;

1.4.1. De acordo com a Nota Técnica n.º 47/2023 - SEDUH/COSIT/DICAT (111459335), que consta no PR SEI 00390-00000613/2023-87, “*A análise dos trabalhos apresentados foi pautada integralmente nos normativos acima descritos, e que após realizada as devidas análises técnicas dos produtos apresentados, pode ser concluído que o mesmo atende às exigências insculpidas no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 e normativas suplementares, assim sendo, o mesmo poderá ser utilizado como base topográfica para desenvolvimento das demais análises a serem executadas.*”. Desta forma, a supracitada Nota Técnica não apresentou consideração relativa à concordância entre a área da poligonal da gleba (em ha) apresentada pelo responsável técnico e a área apresentada na Certidão de Ônus do imóvel registrado;

1.4.2. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00000613/2023-87, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.5. 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**;

1.6. 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](#));

1.7. 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;

1.8 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](#);

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

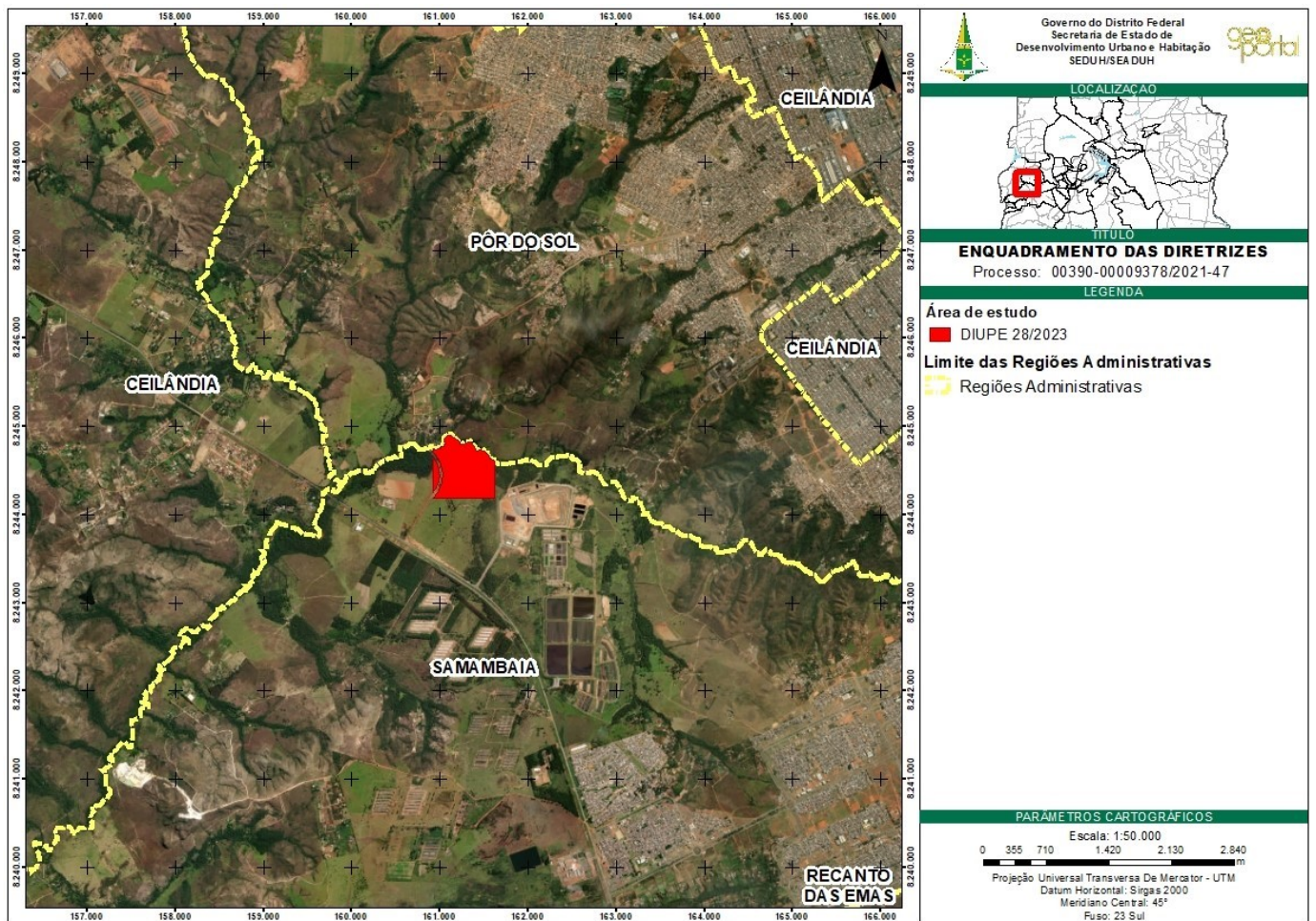


Figura 1: Localização da gleba em relação às Regiões Administrativas do DF

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

2. Aspectos Ambientais

2.1. Parte da gleba objeto desta DIUPE está inserida na **Zona de Uso Sustentável - ZUS** da **APA do Planalto Central**, criada através do [Decreto de 10 de janeiro de 2002](#) (Figura 2);

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

2.1.2. Devem ser atendidas as seguintes normas específicas para a **Zona de Uso Sustentável - ZUS** da **APA do Planalto Central**, de acordo com o do **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**:

2.1.2.1. A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;

2.1.2.2. Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

2.1.2.3. As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

2.1.2.4. Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

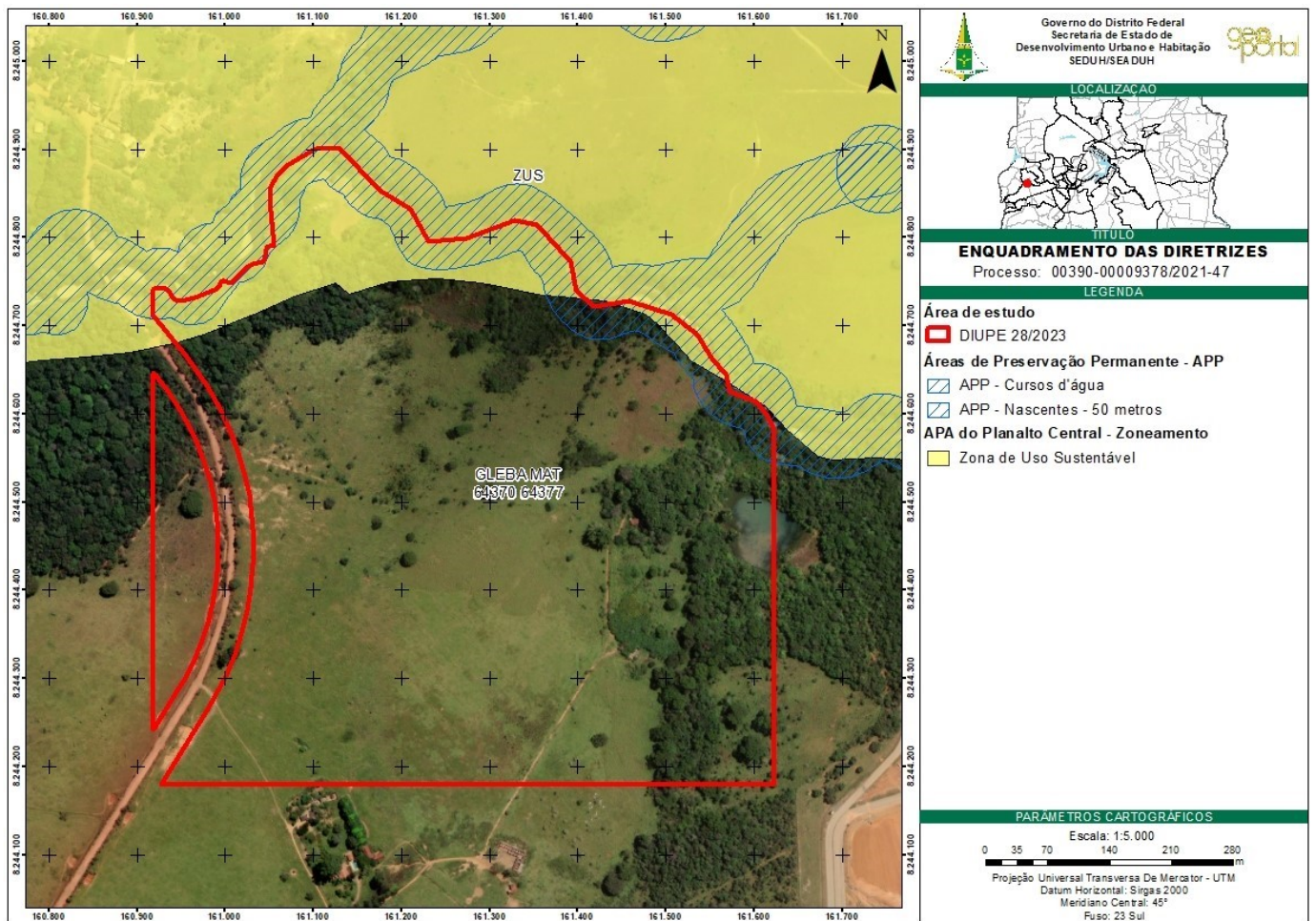


Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

2.2. A gleba se sobrepõe a áreas definidas como Áreas de Preservação Permanente – APP (cursos d’água e nascentes) (**Figura 3**), definidas pela [Lei Federal N° 12.651, de 25 de maio de 2012](#), devendo ser consultado e seguido o estabelecido pela referida Lei;

2.2.1. O Plano de Ocupação deve considerar o exposto na [Lei Federal N° 12.651, de 25 de maio de 2012](#), especialmente seu art. 4º, no que tange às “faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular”;

2.3. A gleba apresenta restrições relativas à declividade, definidas no art. 3º da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), o qual dispõe: “Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo: (...) III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; (...)” (**Figura 3**);

2.3.1. Às áreas de talwegues com declividade igual ou maior que 30% que não estão demarcadas como área de APP devem ser objeto de análise visando a verificação da existência de córregos de água ou grotas.

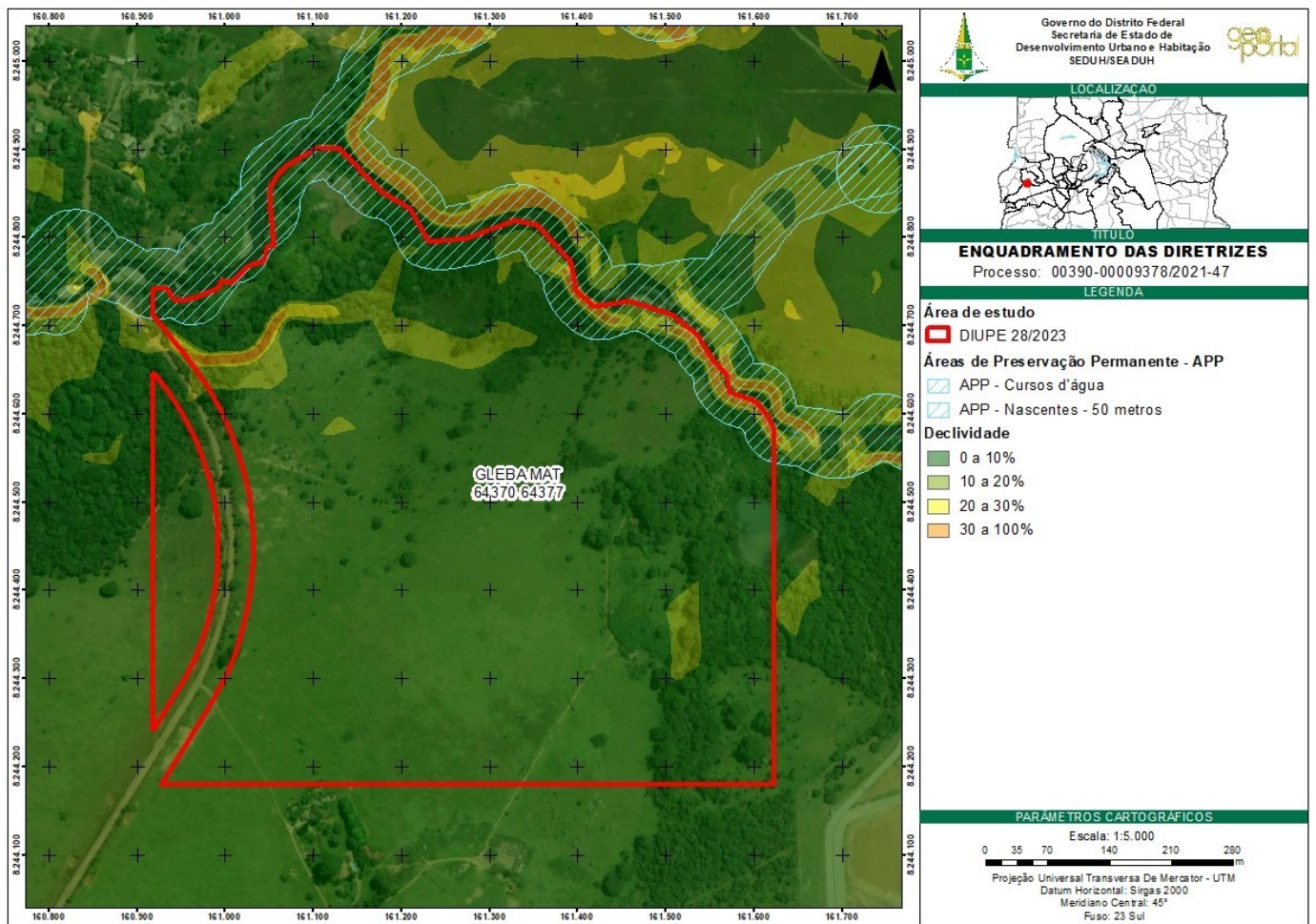


Figura 3: Localização da gleba em relação à declividade e às APP

2.4. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente nas **Subzonas de Dinamização Produtiva com Equidade 1 – SZDPE 1** e de **Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.4.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 1 – SZDPE 1** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** (Figura 4), onde a gleba inserida, conforme os art. 23 a 25 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

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

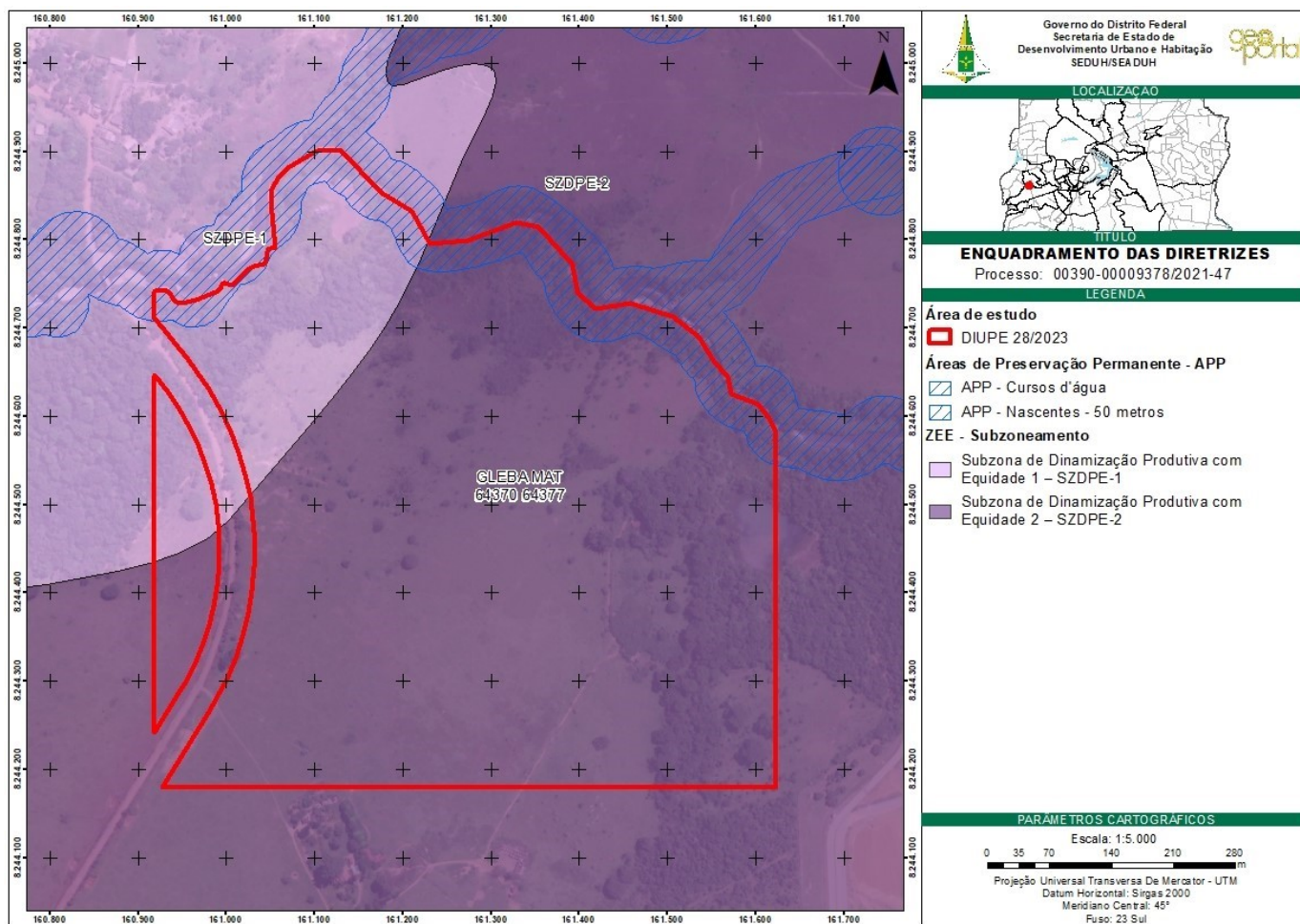


Figura 4: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE do ZEE-DF

2.6. A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1, 2 e 3 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 5)** **B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Muito Baixo, Baixo, Médio e Alto (Figura 6)**; **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo e Muito Alto (Figura 7)** **D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Muito Baixo e Alto (Figura 8)** **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo, Médio e Alto (Figura 9)**;

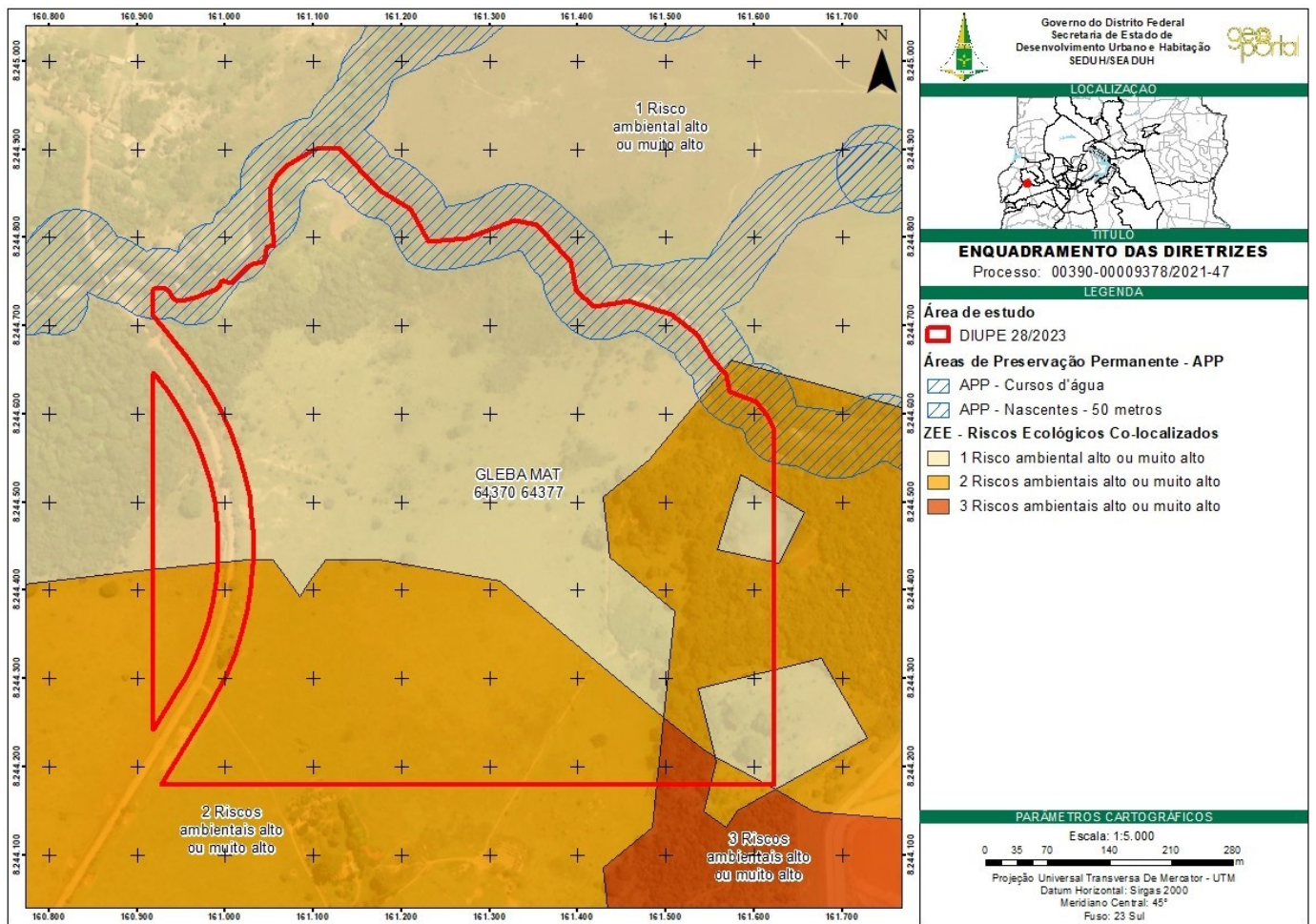


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

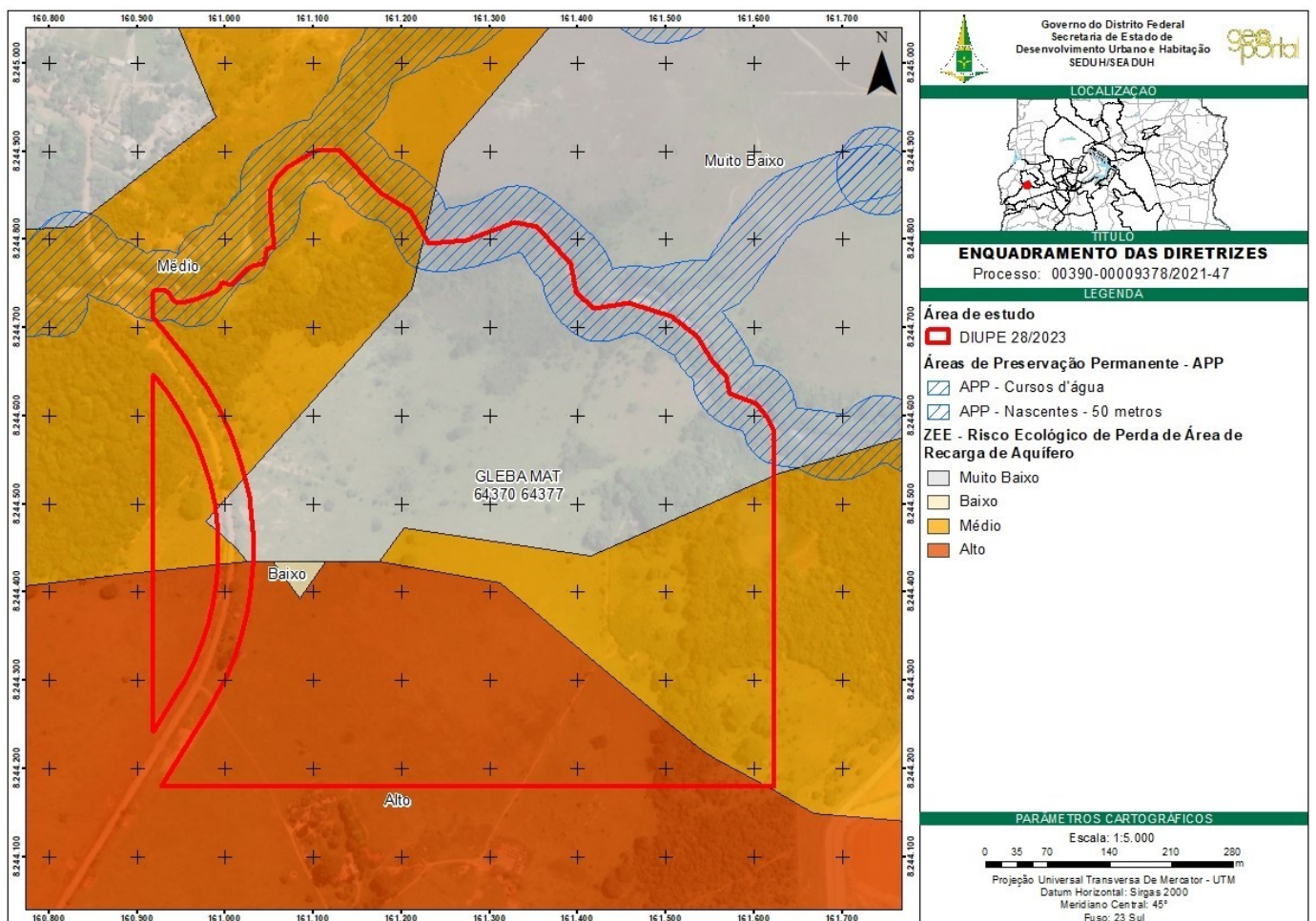


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

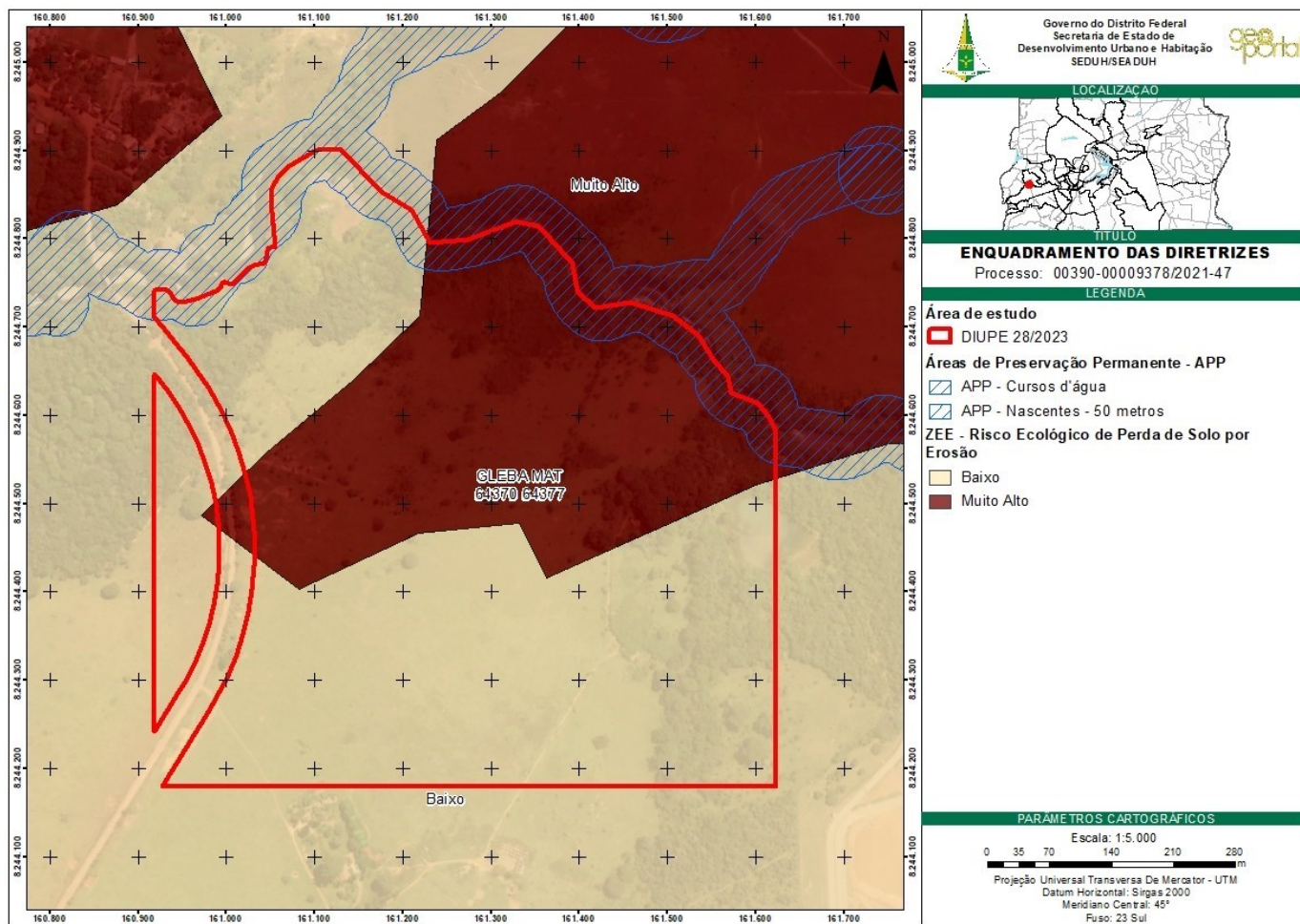


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

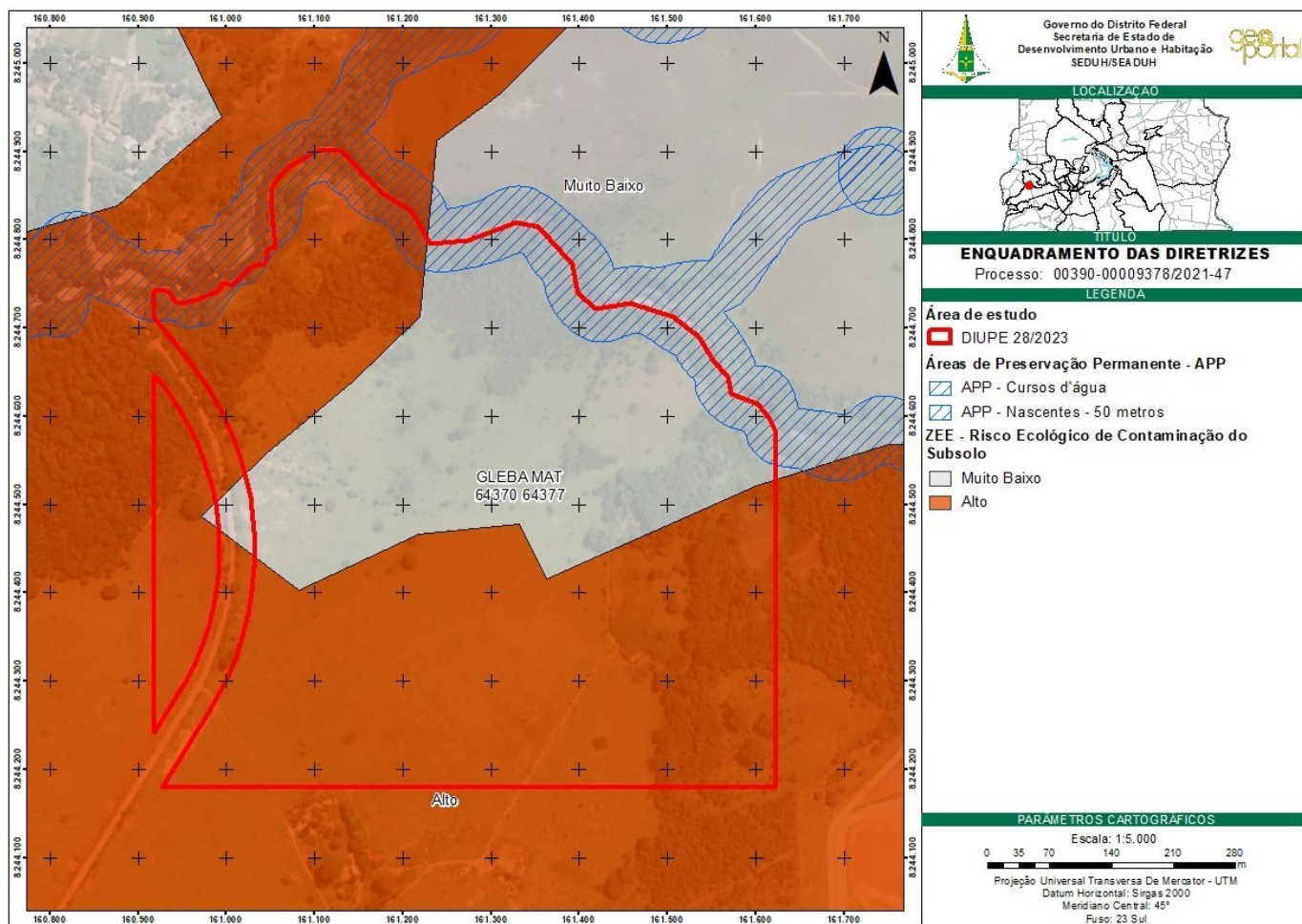


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

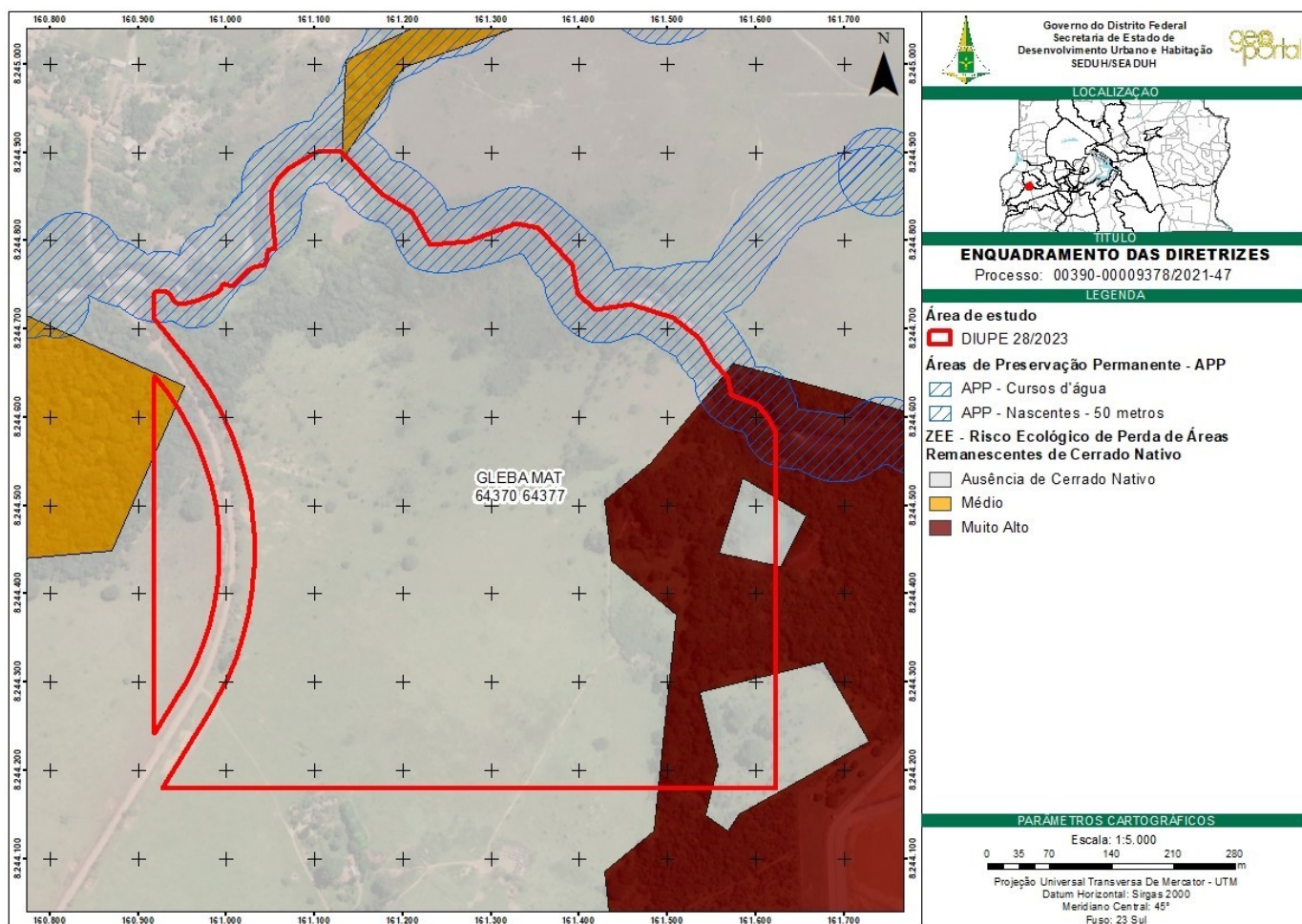


Figura 9: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de

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

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

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

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

2.6.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.4.2. As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. A gleba objeto desta DIUPE apresenta proximidade com a poligonal de **Unidade Especial – UE 8 (Aterro Sanitário de Samambaia)** e com as áreas definidas para a **Expansão do Aterro Sanitário de Samambaia**, na Região Administrativa de Samambaia – RA XII (**Figuras 10**);

2.7.1. O art. 38 da [Lei Complementar N°948, de 16 de janeiro de 2019](#) indica as situações as quais são aplicáveis as Unidades Especiais – UE, designando em seu inciso VIII as atividades do Aterro Sanitário: “*UE 8 - centrais elétricas Furnas e unidades de triagem, tratamento, transbordo e destinação final de resíduos*”;

2.7.2. Considerando a proximidade da gleba à poligonal do Aterro Sanitário de Samambaia, o projeto de parcelamento urbano do solo deverá atender às legislações e normativos vigentes relacionados às atividades exercidas no Aterro Sanitário, especialmente aquelas potencialmente poluidoras e utilizadoras de recursos ambientais;

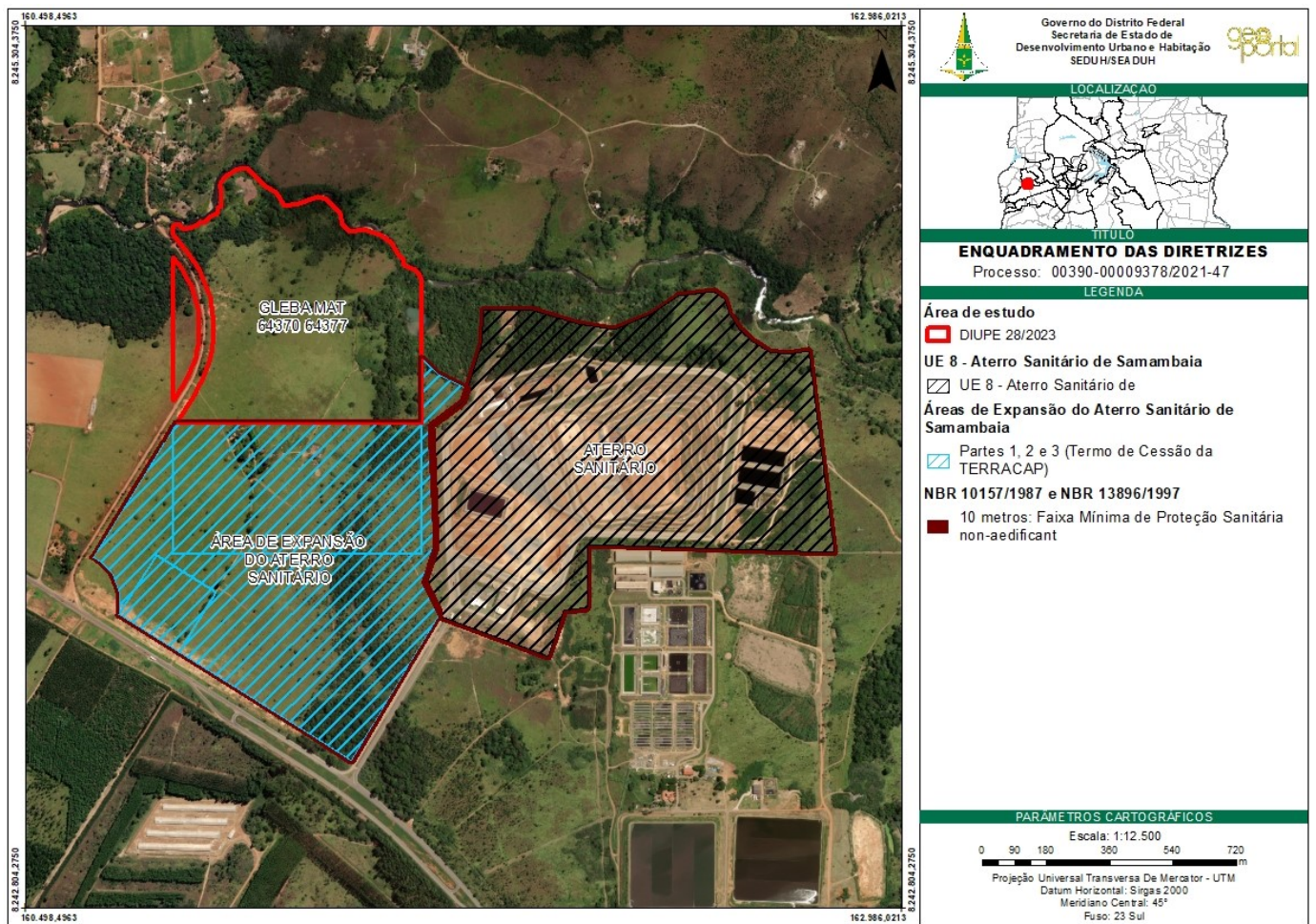


Figura 10: Localização da gleba em relação a faixa de proteção sanitária *non-aedificans* mínima de 10 metros do Aterro Sanitário de Samambaia (UE 8)

2.8. As análises apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, solicitados pelo órgão ambiental competente, na etapa de licenciamento ambiental;

2.8.1. Estudos ambientais, no âmbito do licenciamento ambiental, poderão identificar restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação desta DIUPE está na **Figura 11**;

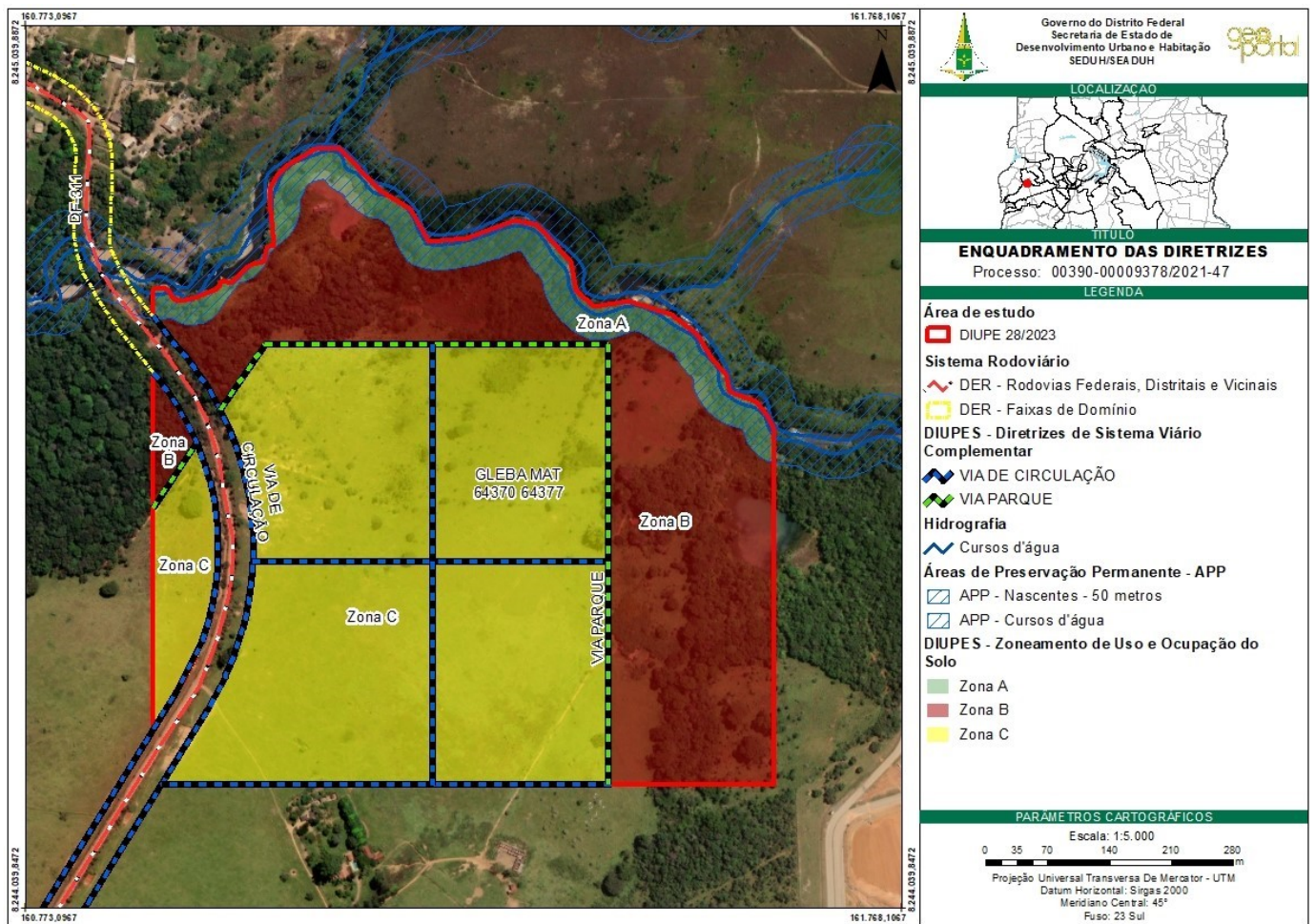


Figura 11: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 11**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pelas **Vias de Circulação** e **Vias Parque** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPES adjacentes;

3.1.1.1. A **Rodovia DF-311** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

3.1.1.2. As **Vias Parque** visam a acessibilidade às áreas com sensibilidade ambiental e a valorização dessas áreas como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. Caracterizadas pelo tráfego lento, podem ter pavimentação diferenciada, constituindo vias compartilhadas ou exclusivas para pedestres, ou mesmo para ciclovias;

3.1.1.3. As **Vias de Circulação** constituem o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento e conferindo também conectividade às centralidades (subcentros locais);

3.1.1.4. As vias marginais à **DF-311**, embora classificadas nesta DIUPE como **Vias de Circulação**, deverão ser objeto de análise do órgão de trânsito competente, que poderá indicar diferente traçado, classificação e/ou dimensão para tais vias, considerando a legislação pertinente; sendo necessária prévia consulta ao órgão supracitado;

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

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

- 3.4.** As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 3.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 3.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 3.7.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 3.8.** O projeto do sistema viário deve considerar os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados ou que integrem os projetos de parcelamento do solo para as glebas vizinhas 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;
- 3.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;
- 3.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);
- 3.11.** A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;
- 3.12.** O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **3.9.** e **3.10.**;
- 3.13.** O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;
- 3.14.** O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;
- 3.15.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- 3.16.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);
- 3.16.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 3.17.** Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;
- 3.17.1.** As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR, que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;
- 3.18.** As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 3.19.** Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 3.20.** Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas,

iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

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

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

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

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

4.2. A região, em que se localiza a gleba objeto desta DIUPE, não possui Estudo Territorial Urbanístico - ETU, tornando-se necessária a definição de **Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e respectivos parâmetros urbanísticos aplicáveis à poligonal desta DIUPE**, afim de atender a [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#);

4.3. A **Figura 11** apresenta o **Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo** da gleba objeto desta DIUPE, integrado pelas seguintes zonas: **Zona A, Zona B e Zona C**;

4.3.1. A **Zona A** corresponde às áreas de grande sensibilidade ambiental, classificadas como Áreas de Preservação Permanente – APP, estendendo-se ao longo do Córrego Taguatinga, devendo ser consultado e seguido o estabelecido pela [Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#). Fica proibido o parcelamento urbano do solo nesta **Zona A**;

4.3.2. A **Zona B** corresponde às áreas de maior sensibilidade ambiental, corresponde à zona de transição entre as APP e as áreas parceláveis. Integram esta Zona B: as áreas inseridas na ZUS da APA do Planalto Central, as áreas de vegetação próximas das APP ao longo do Córrego Taguatinga, e as áreas vegetadas à leste da gleba, que configuram barreira física e sensorial ao Aterro Sanitário (parte atualmente em operação). Logo, esta **Zona B** deve ser preservada ambientalmente, mantendo a vegetação nativa, sendo permitidas apenas atividades de baixo impacto ambiental, de manejo sustentável ou voltadas à preservação ambiental. Fica proibido o parcelamento urbano do solo nesta **Zona B**;

4.3.3. Para a **Zona C** o Licenciamento Ambiental poderá definir restrições às atividades permitidas nesta Zona C, considerando a proximidade ao Aterro Sanitário e suas áreas de expansão;

4.3.4. Na **Zona B** as UOS admitidas são: **UE 15**;

4.3.5. Na **Zona C** as UOS admitidas são: **CSIIR 1 NQ CSII 1, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, INST EP**;

4.4. 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 aplicáveis à DIUPE 28/2023

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA A	Corresponde às Áreas de Preservação Permanente – APP, devendo ser obedecido aquilo que estabelece a Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012 . Fica proibido o parcelamento urbano do solo.				

ZONA B	UE 15 (Viveiros)	Definição constante no Art. 38 da LUOS. Fica proibido o parcelamento urbano do solo.			
ZONA C	CSIIR 1 NO	1,00	2,00	15,50	20%
	CSII 1	1,0	2,00	12,00	10%
	CSII 3	0,5	0,5	12,00	30%
	CSIIInd 1	1,0	2,0	12,00	10%
	CSIIInd 2	1,0	2,0	12,00	30%
	CSIIInd 3	0,8	0,8	12,00	40%
	INST-EP	Definição e parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

OBSERVAÇÕES DA TABELA 1:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na **Tabela 1**;
3. Devido à fragilidade ambiental da área da gleba, assim como a proximidade às atividades do Aterro Sanitário e sua expansão, **a implantação das atividades previstas no Anexo I 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](#)) dependem de anuência do órgão ambiental responsável;**
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via de serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
6. Os parâmetros definidos na **Tabela 1** estão em concordância com o **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](#)**. O projeto urbanístico do novo parcelamento poderá adequar os parâmetros de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS, desde que respeitados os valores máximos indicados na **Tabela 1** desta DIUPE;
7. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

4.5. 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 Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

4.5.1. 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.

4.6. 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;

4.6.1. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá se adequar aos demais projetos localizados

em seu entorno e protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade do sistema viário e a compatibilidade com as UOS consolidadas;

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

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

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

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

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

4.10. As obrigatoriedades constantes no item **4.9.** não se aplicam aos usos **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltados para o logradouro público;

4.10.1. Para os limites dos lotes com os usos **CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

4.10.2. Os usos **CSII 3** devem prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

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

5. Diretrizes de Densidade populacional

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

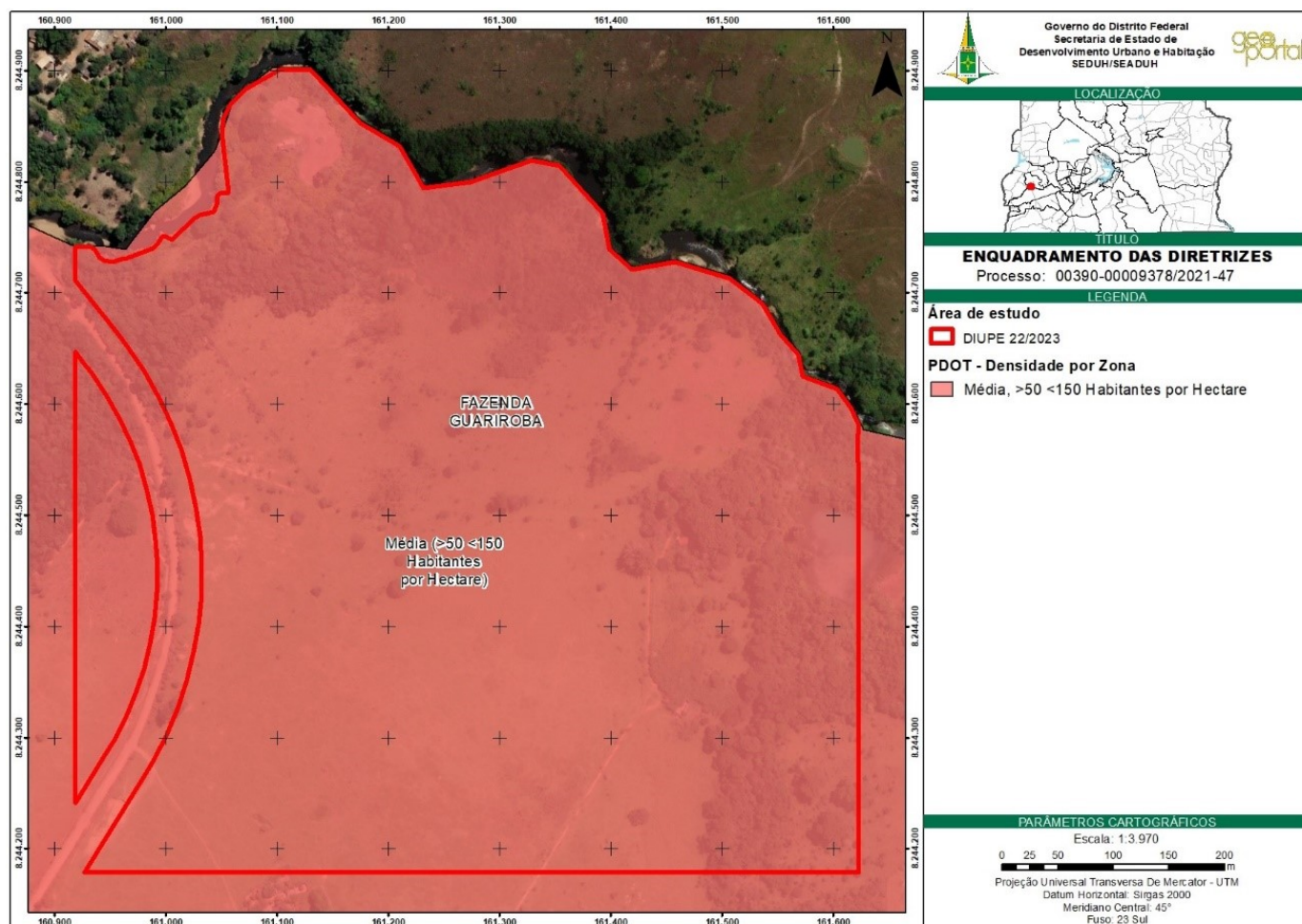


Figura 12: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

5.2. As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na **Tabela 2**;

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A (APP)	2,97	Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos nesta zona e devem ser atendidas as restrições definidas pela legislação ambiental vigente.		
Zona B	13,63	Nesta zona só será permitida a UE 15 (Viveiros).		
Zona C	23,08	50 a 150	1154	3462

OBS.: 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.

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

5.4. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo

Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 50 a 150 hab/ha**.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

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

6.2. Os percentuais mínimos de ELUP e UOS Inst-EP estão definidos na **Tabela 3**;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	10%
UOS Inst-EP	5%
Total mínimo exigido:	15%

6.2.1. Os lotes **UOS Inst-EP** destinam-se aos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e/ou Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, conforme definição da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

6.2.2. Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 3**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

6.2.3. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

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

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

6.5. A destinação de lotes para 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 de loteamentos fechados no parcelamento;

6.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPU em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

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

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

a fragilidade ambiental;

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

6.10. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

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

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

7. Disposições Finais

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

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

7.3. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

7.4. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

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

7.6. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

7.7. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIUPE;

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



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 04/10/2023, às 13:48, 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=0)
[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= **123784096** código CRC= **12EC5AA8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00008051/2023-10

Doc. SEI/GDF 123784096