



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 29/2021 -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 27 de setembro
de 2022

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 29/2021

Processo SEI: 00390-00003494/2021-52
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudoeste (DF140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano 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 Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGESP/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEGESP/SEDUH)
Interessado: SPE Vale das Águas Incorporação e Empreendimentos Imobiliários LTDA
Endereço: SPE Vale das Águas Incorporação e Empreendimentos Imobiliários LTDA, em glebas objeto das matrículas nº 155.317, nº 152.391 e nº 154.833, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII
Área: 52,18ha

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 Nº 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 Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. Esta DIUPE detalha a DIUR 07/2018, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano 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 Urbanos 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. Esta DIUPE 29/2021 substitui a DIUPE 01/2015 pelo motivo de término de validade;

1.4. Esta DIUPE aplica-se parcelamento urbano do solo denominado Residencial Vale das Águas, em glebas de das matrículas nº 155.317, nº 152.391 e nº 154.833 (2º CRI), de interesse da Associação Residencial Reserva Jardins, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, cujo levantamento topográfico aprovado encontra-se no processo 00390-00003494/2021-52;

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;](#)

1.4.3. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00003494/2021-52, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.5. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudoeste (DIUR 07/2018), aprovada pela [Portaria nº 105, de 14 de agosto de 2018,](#) cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.6. A DIUPE, de acordo com [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 deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.7. 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;

1.8. 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;**

1.9. 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;](#)

1.10. 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.

1.11. A localização das glebas encontra-se representada na **Figura 1;**

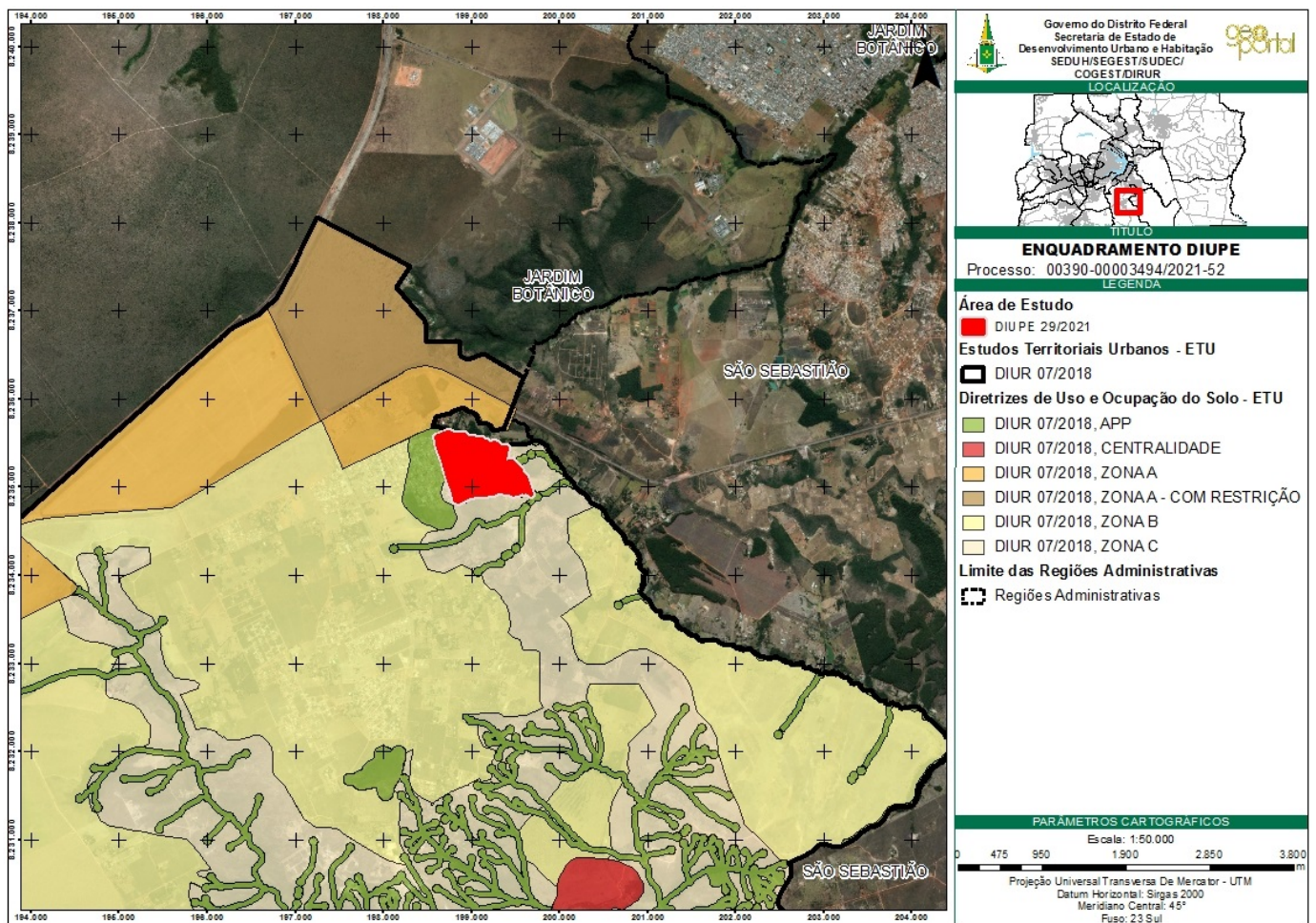


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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

1.12.1. No caso de revisão da DIUR 07/2018, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item 1.12 para a área objeto desta DIUPE;

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

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está completamente inserida nas **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6** que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE definidas na [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e devem estar conforme o Arts. 11 e 12 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente.

2.2. 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](#).

2.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE, onde a gleba está inserida, conforme o art. 15 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e deve seguir as diretrizes específicas para as **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6**, onde a gleba está inserida (Figura 2), conforme o art. 21 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

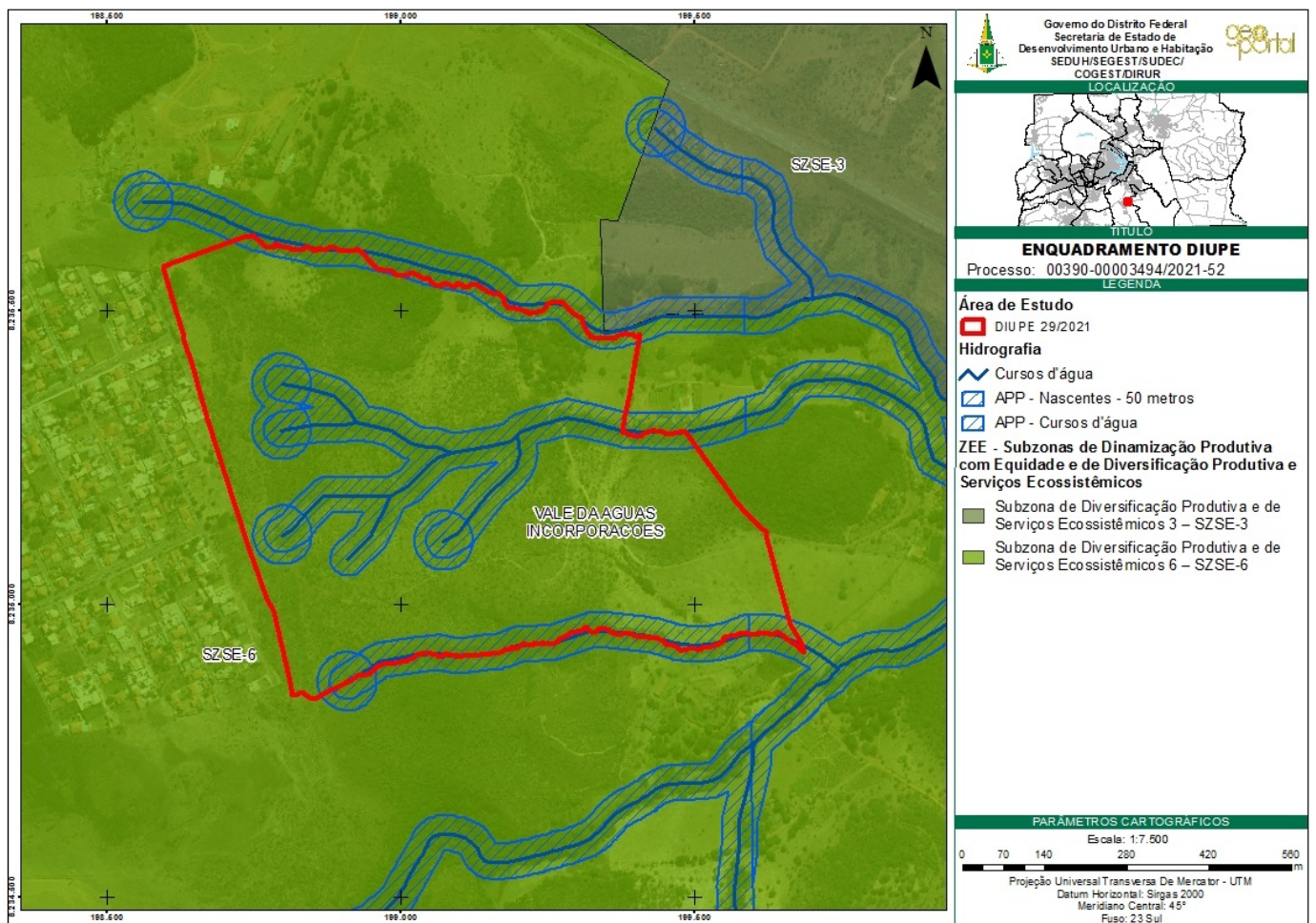


Figura 2 - Localização da gleba em relação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal

2.3.1. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas.

2.4. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: A. Riscos Ecológicos Co-localizados (**Figura 3**) - Riscos Ecológicos Alto (1, 2 e 3); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero (**Figura 4**) - Muito Baixo, Médio e Alto; C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (**Figura 5**) - Baixo e Muito Alto; D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (**Figura 6**) – Muito Baixo e Alto; E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo (**Figura 7**) – Muito Alto.

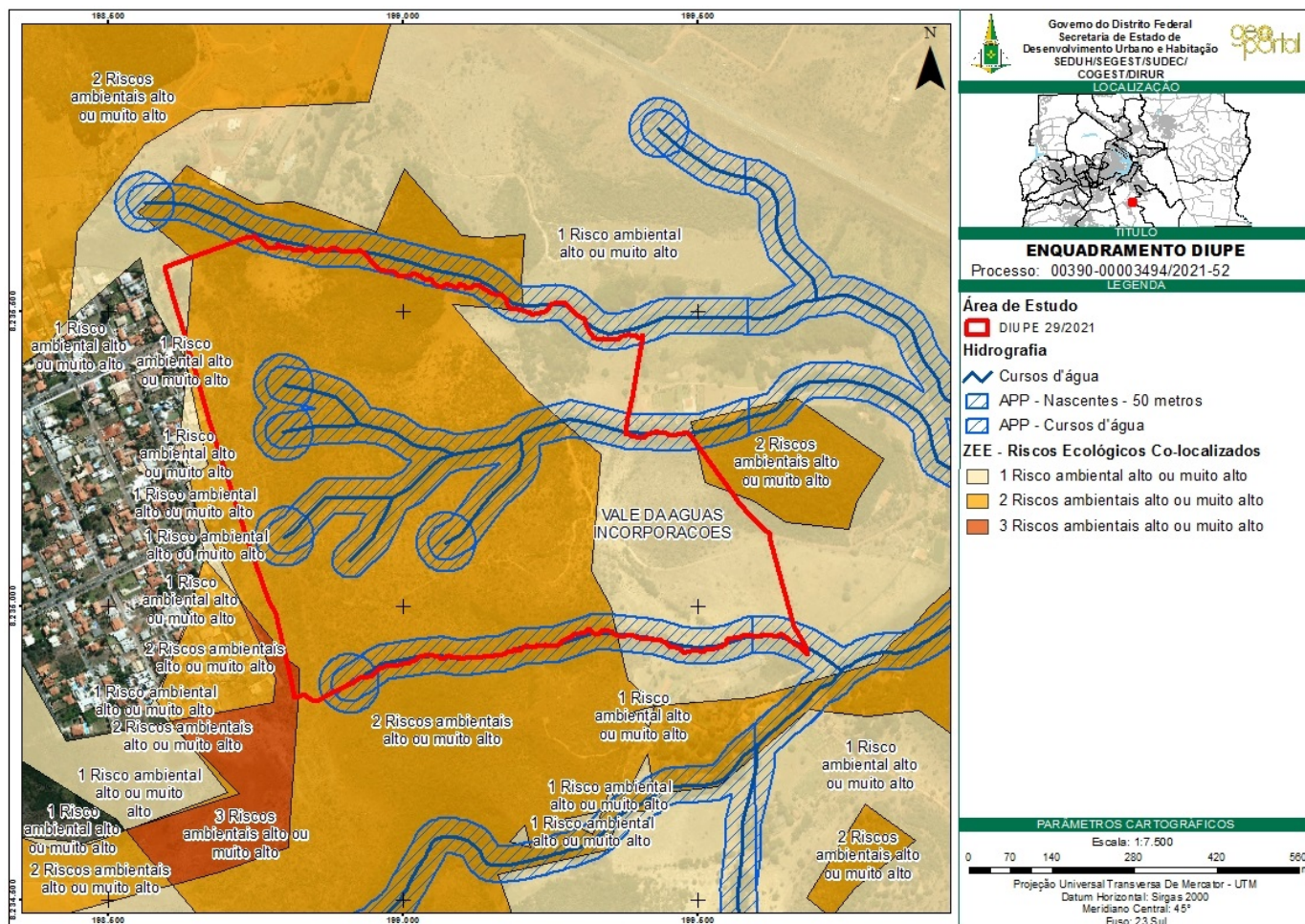


Figura 3: Localização da gleba em relação ao risco ecológico Co-localizados do ZEE-DF.

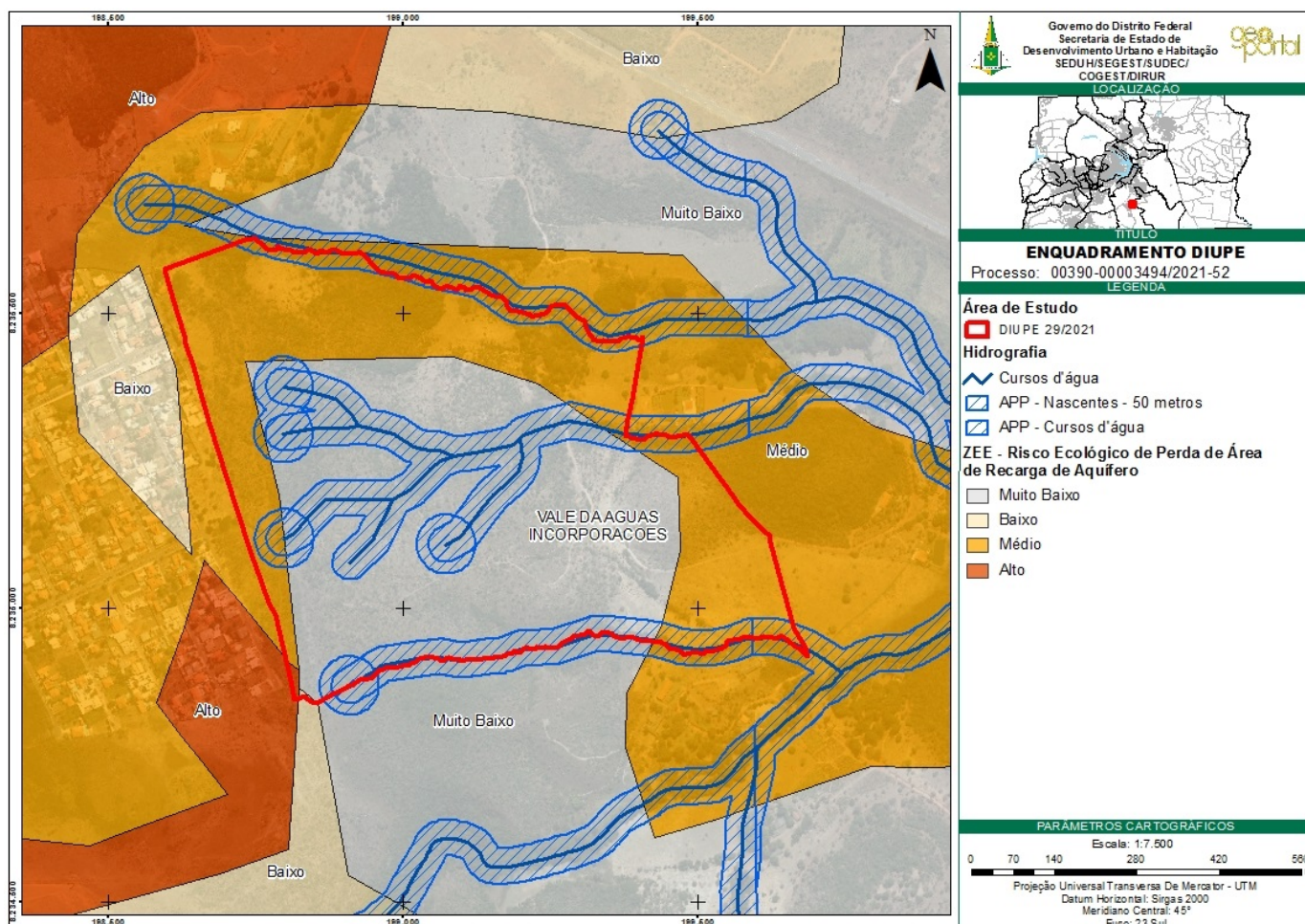


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.

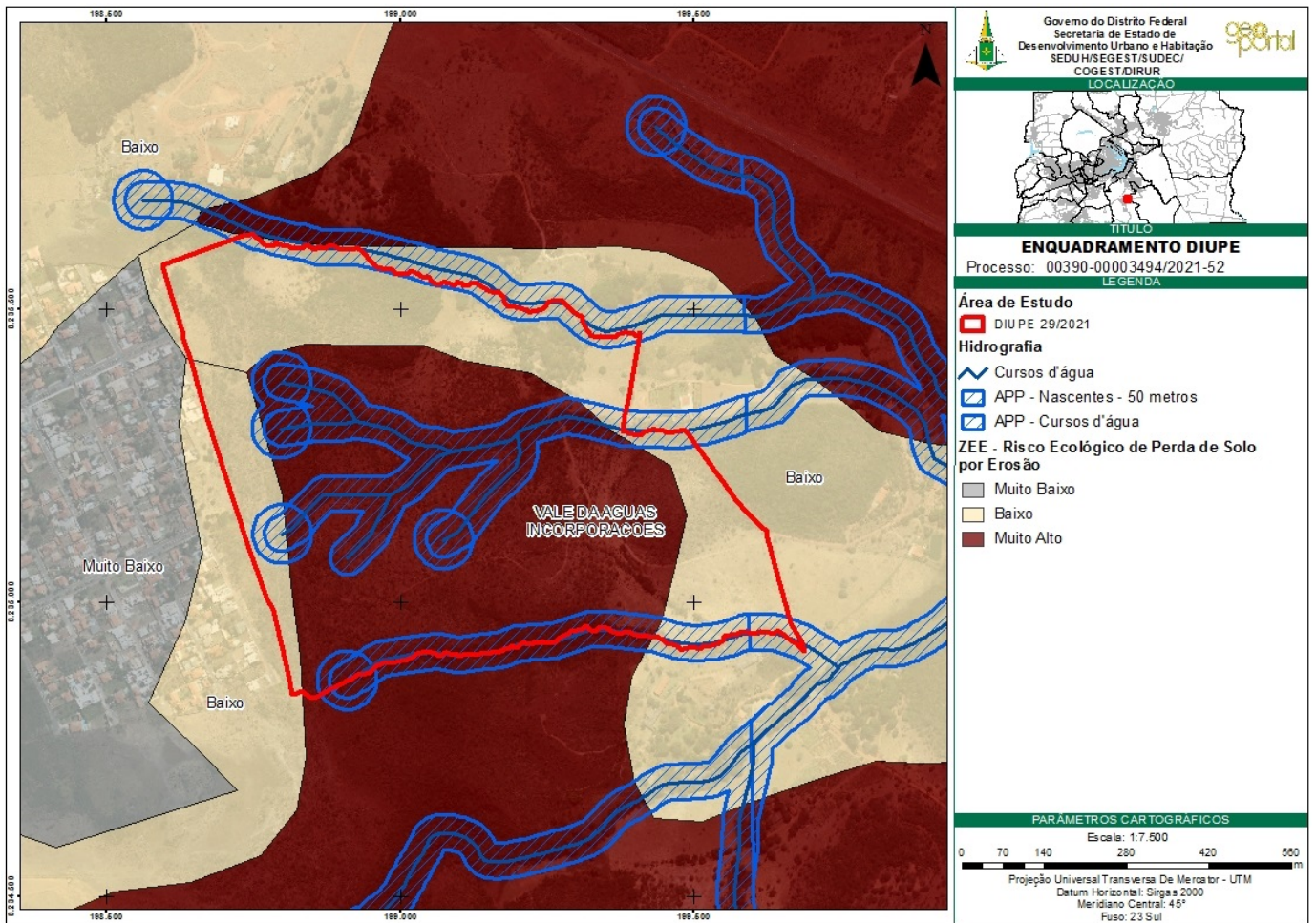


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

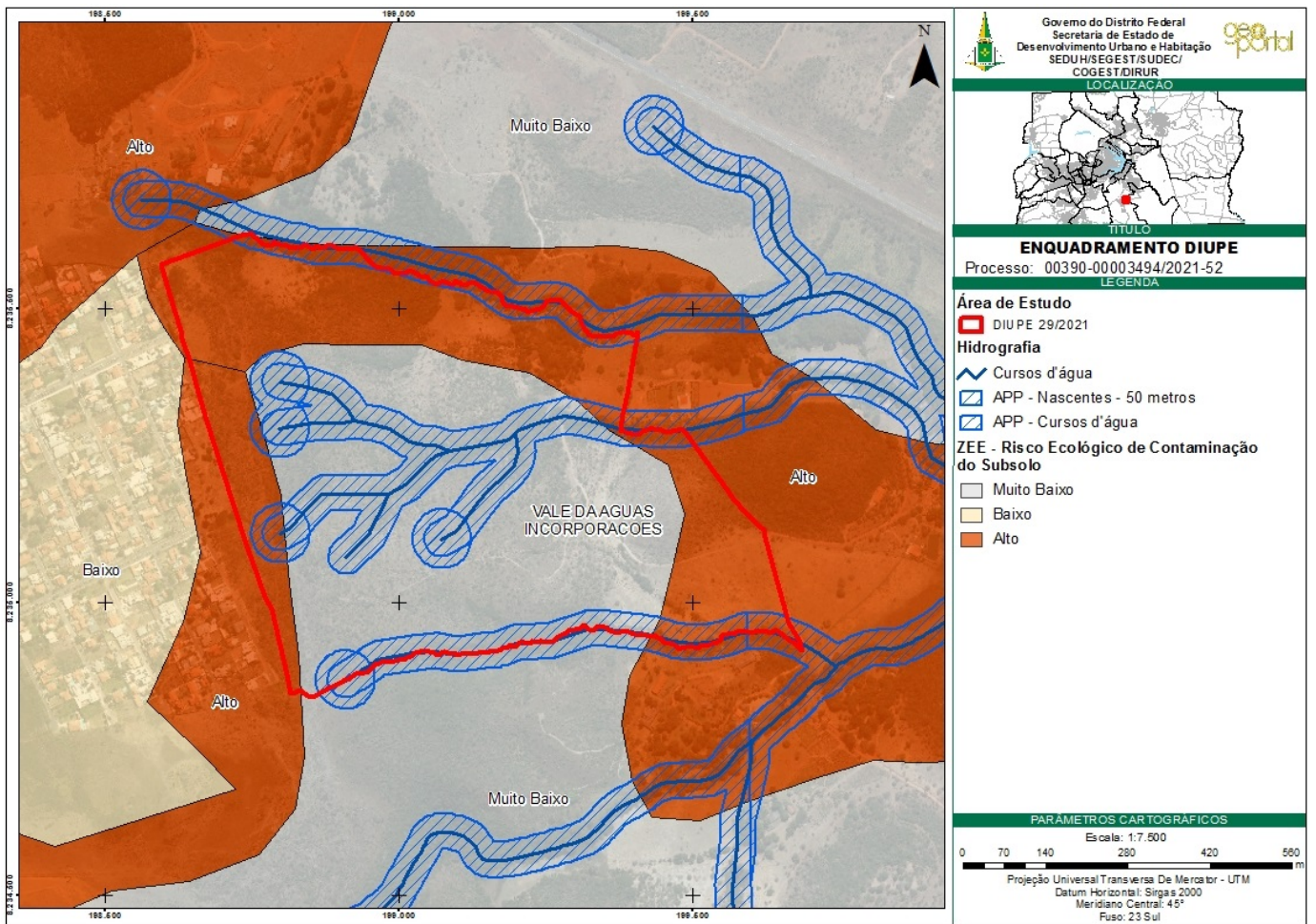


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.

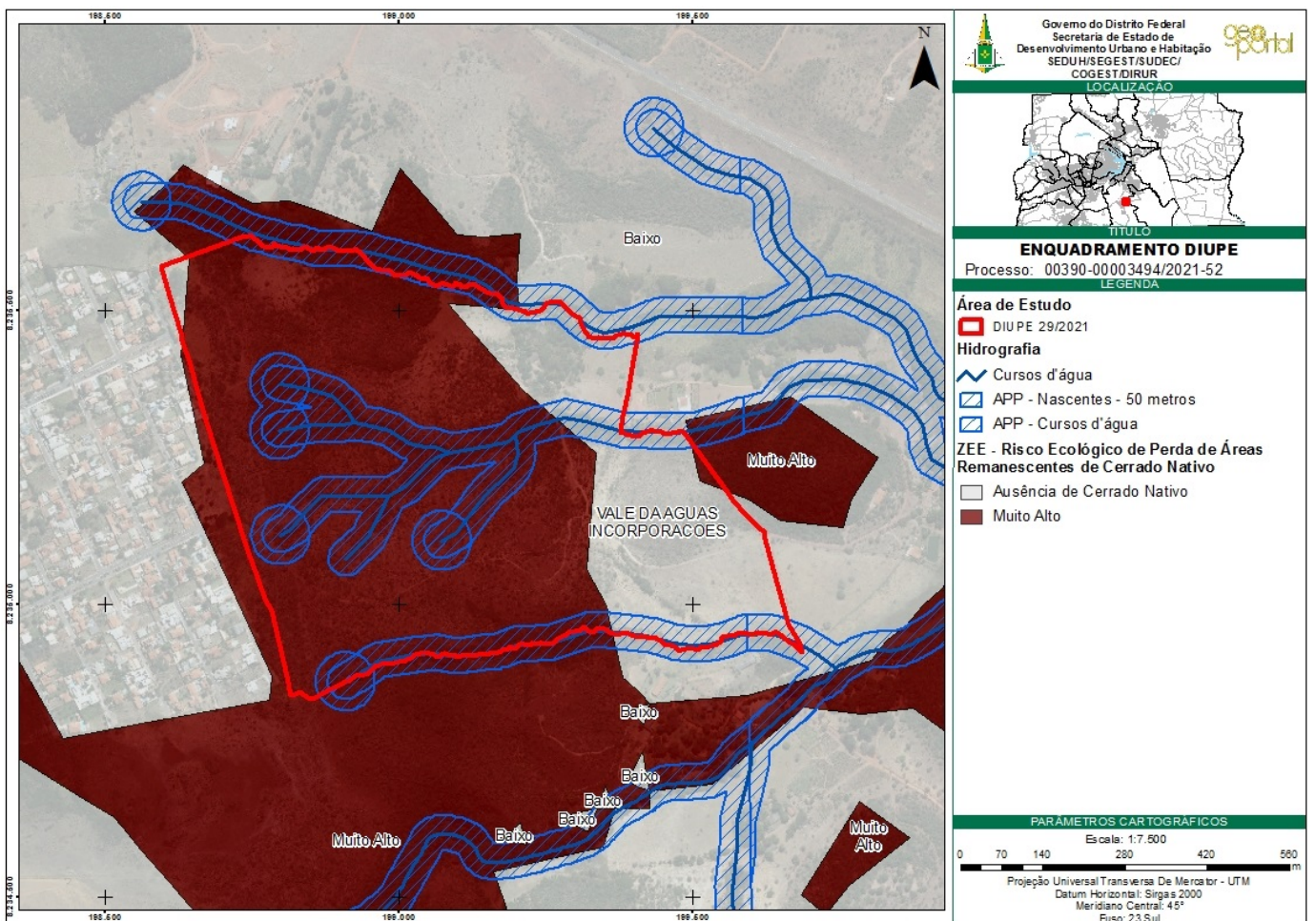


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

2.4.1. Embora as diretrizes sejam direcionadas as áreas de risco mais severo (alto e muito alto), cabe ressaltar que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que as áreas de muito baixo, baixo e médio risco, podem vir a ter suas classes alteradas para alto e muito alto risco em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo.

2.4.2. Dessa forma, ressaltamos que as diretrizes abaixo podem ser implementadas em áreas muito baixo, baixo e médio risco visando a manutenção da classe de risco atual;

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

2.4.3.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

2.4.3.2. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, previstas no [Relatório de Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no Distrito Federal da ADASA](#);

2.4.3.3. A adoção de estratégias de Recarga Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal](#) e no [Relatório de Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no Distrito Federal da ADASA](#);

2.4.3.4. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas e do solo.

2.4.3.5. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

2.4.4. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Altorecomenda-se:**

2.4.4.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

2.4.4.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

2.4.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto:**

2.4.5.1. Deve ser adotado um desenho urbano orgânico e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação processos erosivos existentes e a deflagração de novos de processos erosivos;

2.4.5.2. Deve ser mantido de forma contínua, sempre que possível, algum tipo de cobertura vegetal viva, mesmo em áreas planas e principalmente em declividades maiores que 30%, visando manter a rugosidade superficial do solo a fim de evitar a deflagração de processos hidro-erosivos;

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

2.4.5.4. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões e preservem maiores porcentagens de permeabilidade do solo;

2.4.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo – Muito Alto**, recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e autorização do 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.

2.4.7. A Gleba está totalmente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS (**Figura 8**), conforme o item 1.2.6 do Plano de Manejo da APA do Planalto Central - Encarte 3, da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, criada pelo [Decreto sem número de 10 de janeiro de 2002](#).

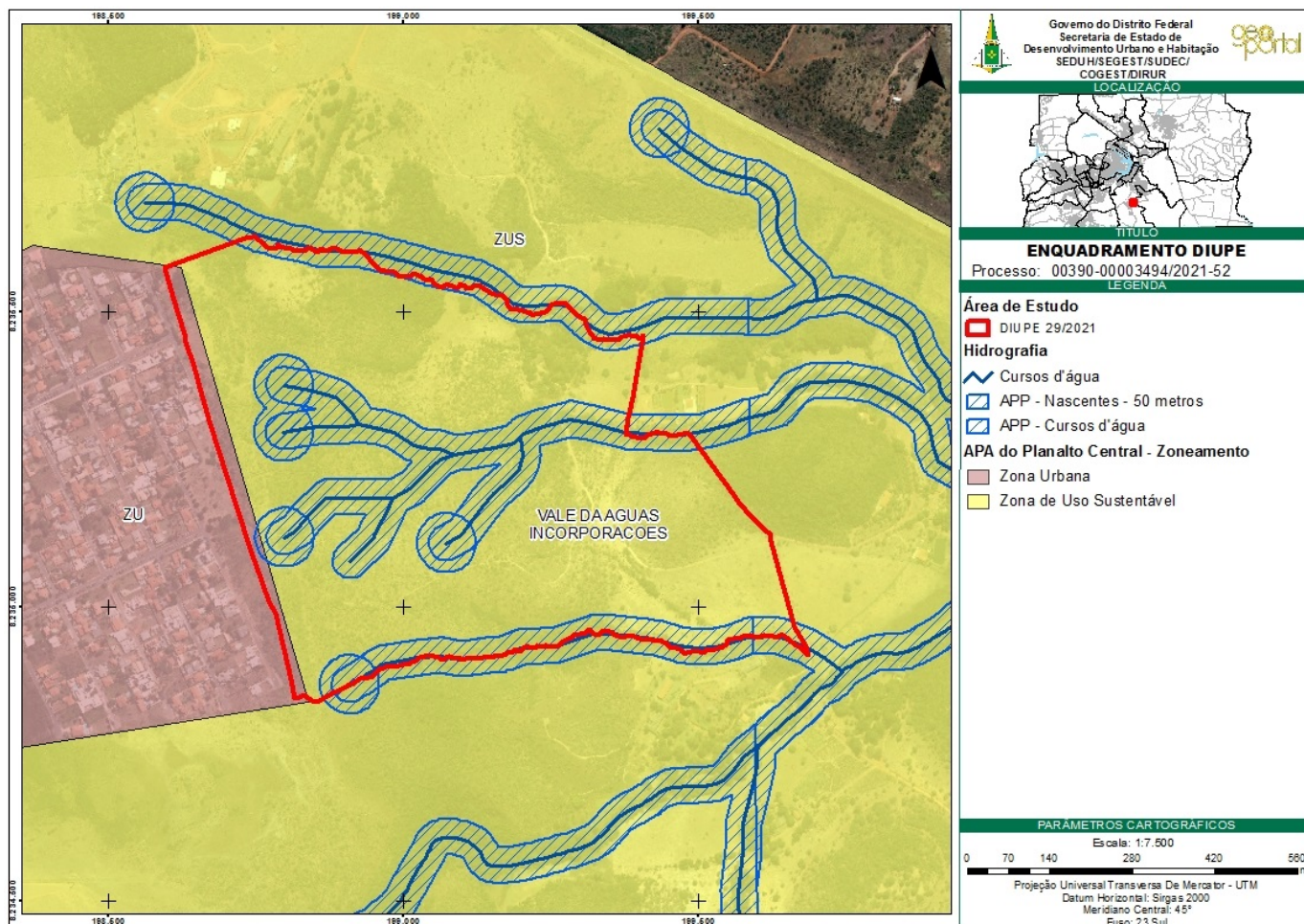


Figura 8: Localização da gleba em relação ao zoneamento da APA do Planalto Central.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

3.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na **Figura 9**;

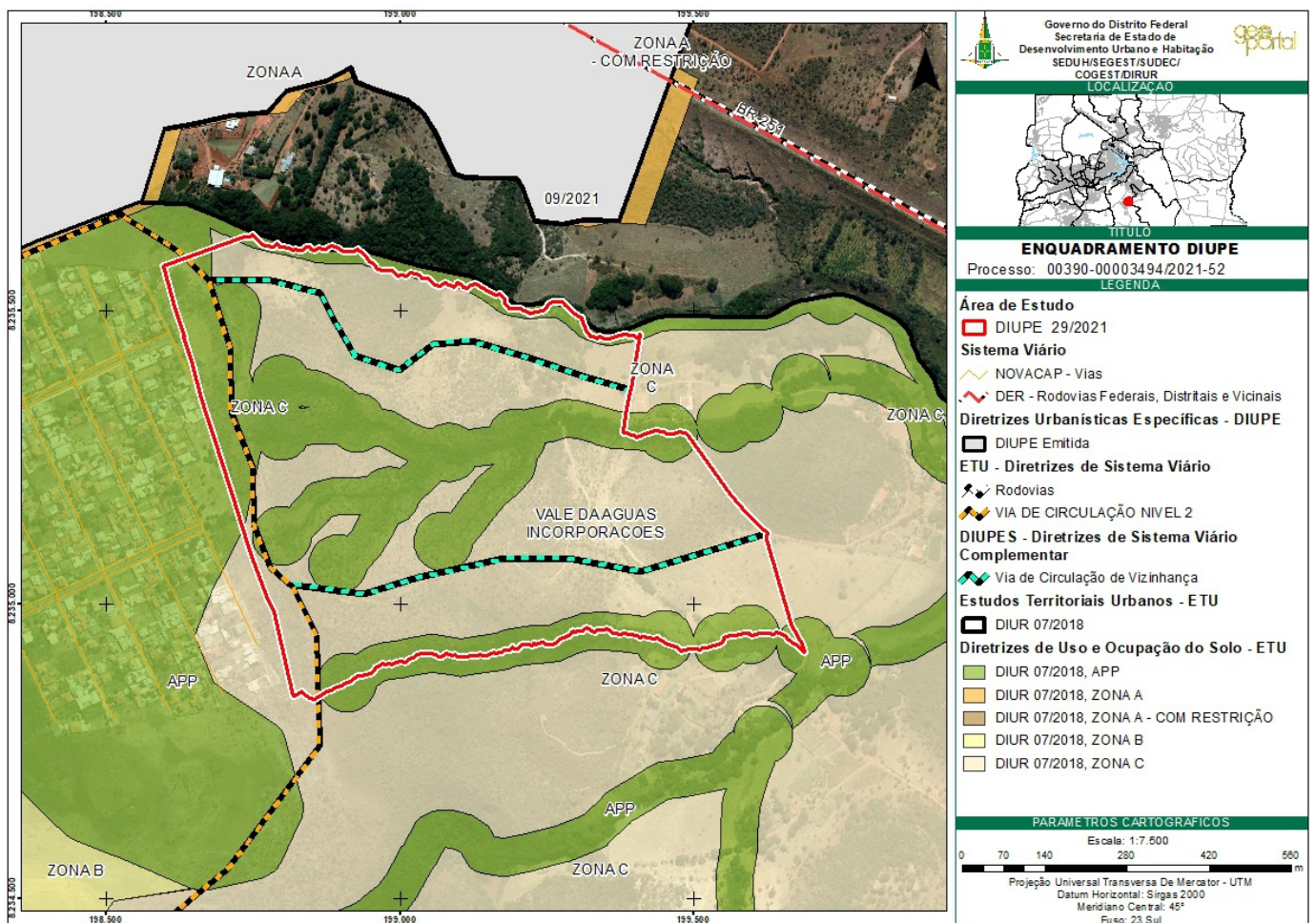


Figura 9: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 9**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Circulação de nível 2 (Via de Circulação)** o qual consta na DIUR 07/2018 e duas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pela DIUPE 01/2015;

3.1.2. A **Via de Circulação – nível 2 (Via de Circulação)** atende ao objetivo de integração dos parcelamentos da região, e é responsável por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, tendo como características menor fluidez e ocupação menos concentrada e diversificada;

3.1.3. As **Vias de circulação de vizinhança** funcionam como ligação entre a Via de Circulação Nível 2 (Via de Circulação) e a região Leste da gleba, dessa forma, fazendo a ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante e distribuindo os fluxos proporcionando acessibilidade na esfera da vizinhança;

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 a implantação de caixas da via com todos os seus elementos componentes;

3.8. Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

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

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. 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;

3.18. 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;

3.19. 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.

3.20. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

3.20.1. Os bolsões de estacionamento podem ser previstos voltados para as rodovias e vias marginais às rodovias desde que o seu acesso não interfira no fluxo da rodovia e sejam garantidos todos espaços necessários para a implantação das infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas;

3.20.2. 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.

3.21. 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;

3.22. 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.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. A gleba está inserida na Área de Preservação Permanente - **APP** e na **Zona C** da DIUR 07/2018;

4.2. Na Zona de APP não é admitido o uso direto dos recursos naturais, estando sujeitas à legislação específica. Portanto, essas áreas não são passíveis de parcelamento;

4.3. Os usos permitidos na **Zona C** para a gleba, conforme a LUOS e DIUR 07/2018 são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP**;

4.4. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**;

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

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico*	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona C	RO 1	1	2	-	10
	RO 2	1	2	-	10
	CSIIR 1 NO	1	1	4	16
	CSIIR 2 NO	1	1	4	16
	CSII 1	1	1	4	16
	CSII 2	1	1	4	16
	CSIIR 1	1	1	4	16
	CSIIR 2	1	1	4	16
	Inst	1	1	4	16
Inst EP	Parâmetros constantes no art. 11 da LUOS				

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;

- Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
- 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;
- Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
- Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
- Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na 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);
- Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 07/2018, 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 (m²) 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](#));
- 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 nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

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

4.5.2. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá consultar os demais projetos em andamento de seu entorno, protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade das características e UOS predominantes;

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

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

4.8. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

4.8.1. 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.;

4.8.2. As disposições contidas no item **4.8** não se aplicam aos lotes Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

4.9. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH](#).

5. Diretrizes de densidade populacional

5.1. A área da gleba, está inteiramente inserida na **Zona de Baixa Densidade** do PDOT (Figura 10), a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 2**).

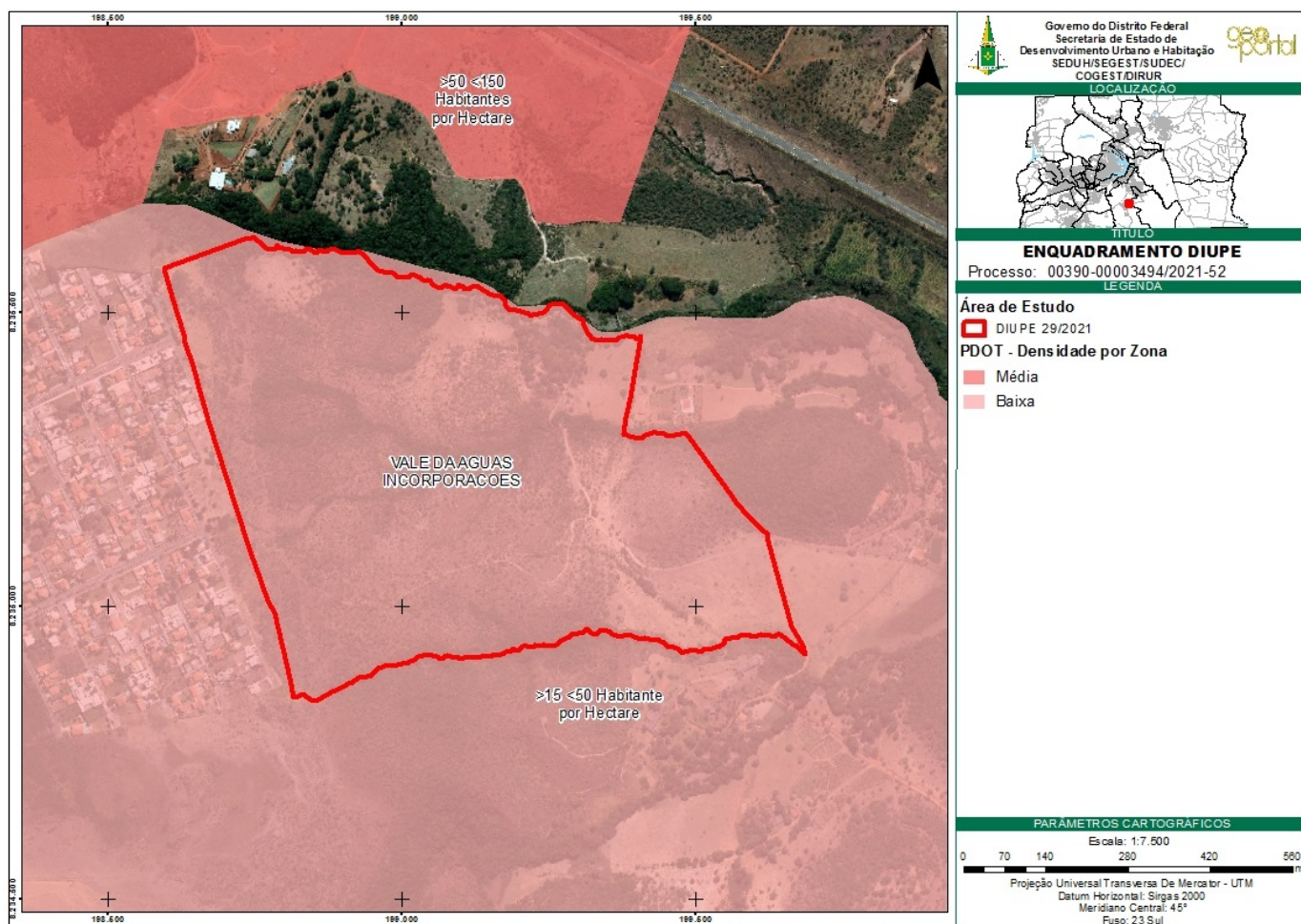


Figura 10: Localização da Gleba em relação a faixa de densidade do PDOT

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Zona	Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Zona C	Baixa	15 a 50 hab/ha	37,7 ha	566	1.885
APP	Baixa	15 a 50 hab/ha	14,48	-	-

5.2. 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;

5.3. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 15% (quinze por cento) devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 3**;

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

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Total mínimo exigido	15%

6.2.1. Os valores de Percentual Mínimo (%) para ELUP, EPC e EPU, definidos na **Tabela 4**, 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](#);

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

6.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

6.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal 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. No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é facultada a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

7.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 07/2018;

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

7.4. 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;

7.5. 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;

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

7.7. 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;

7.8. 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;

7.9. No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 29/09/2022, às 14:49, 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 29/09/2022, às 14:49, 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 29/09/2022, às 15:18, 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) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 29/09/2022, às 16:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=96510300)
[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=96510300)
verificador= **96510300** código CRC= **1B2AC5B4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00003494/2021-52

Doc. SEI/GDF 96510300