



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 48/2023 -
SEDUH/SEADUH/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 06 de novembro
de 2023

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 48/2023

Processo SEI: 00390-00008829/2023-91
Diretrizes Urbanísticas Gerais: ETU 01/2022 – Setor Habitacional Tororó, aprovado pela Portaria nº 20, de 28 de fevereiro de 2023, conforme aponta a 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 Específica.
Elaboração: Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)
Interessado: P2R2 Participações Ltda.
Endereço: Gleba objeto da Matrícula nº 26.472, denominada “Chácara Diana”, localizada no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico RA-XXVII.
Área: 4,089 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 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 o ETU 01/2023, nos termos da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#) que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

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

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

1.4.1. No caso de revisão do ETU 01/2023, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo do ETU válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

1.4.2. Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais à ocupação da área, de acordo com o art. 3º da [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#).

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo denominado “Chácara Diana”, de interesse de P2R2 Participações Ltda., em gleba de Matrícula nº 26.472 (2º ORIDF), com área de 4,089 ha, localizada no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, cuja poligonal consta no Processo SEI 00390-00007000/2023-71;

1.5.1. De acordo com a Nota Técnica nº 92/2023 - SEDUH/COSIT/DICAT (122540102), que consta no Processo SEI 00390-00007000/2023-71: *“Da verificação sobre a Mat. 26.472 não há menção de averbação quanto do documento acima mencionado, e ao tocante das suas áreas e da geolocalização, é de grande importância ressaltar que: devido ao lapso temporal de tais certidões (em média 35 anos); e não haver qualquer registro de georreferenciamento do imóvel, informamos não ser possível realizar qualquer juízo de valor quanto às formas e áreas da propriedade acima descrita, uma vez que qualquer aferição técnica, pode se incorrer em informações arbitrárias.”*;

1.5.2. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no Processo SEI 00390-00007000/2023-71, 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 do Estudo Territorial Urbanístico emitido para o Setor Habitacional Tororó, aprovado pela [Portaria Nº 20, de 28 de fevereiro de 2023](#), 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](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

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**;

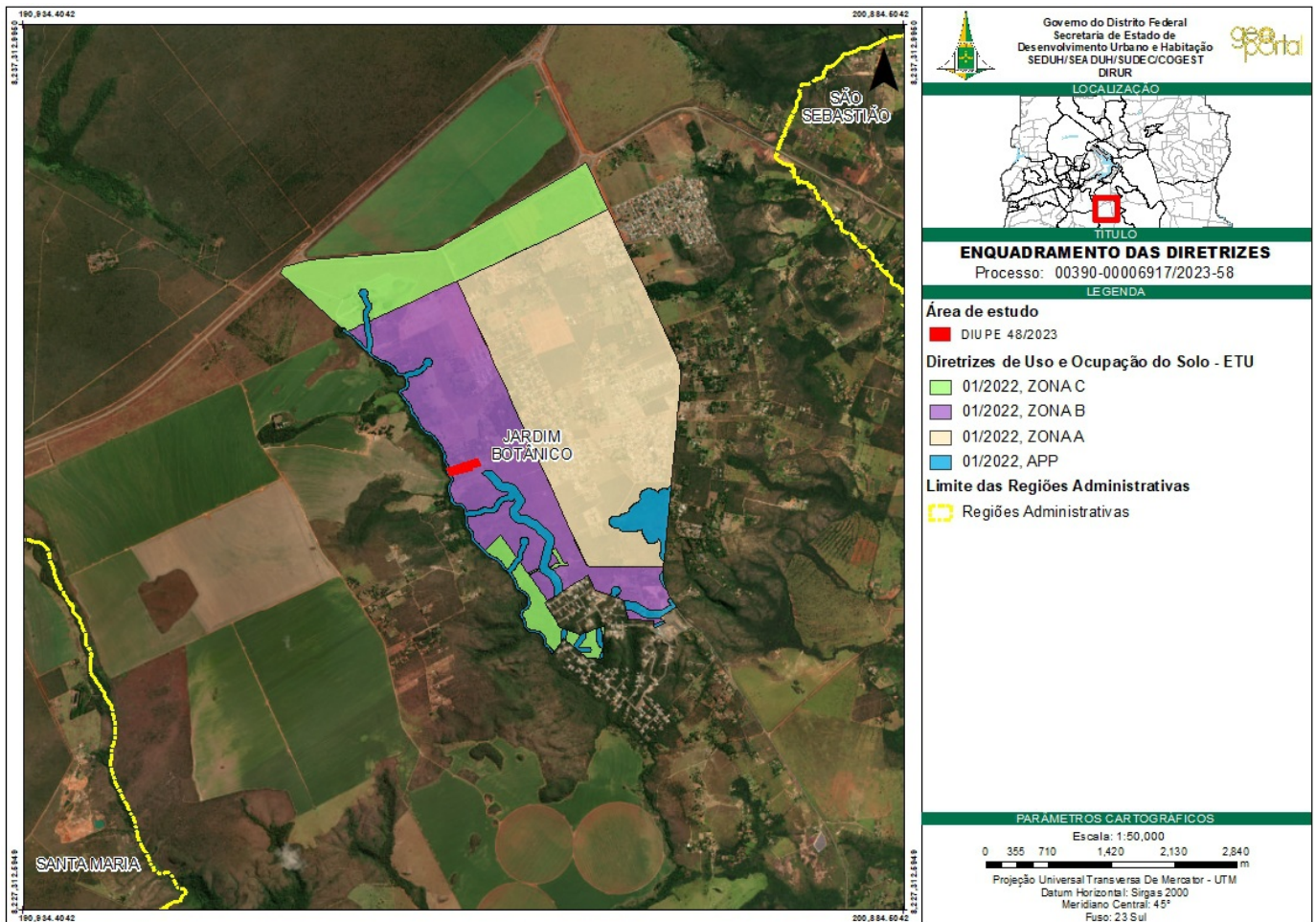


Figura 1: Localização da gleba em relação ao ETU e às Regiões Administrativas do DF

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. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na **Zona de Proteção da Arie Capetinga-Taquara - ZPACT** e 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 Proteção da Arie Capetinga-Taquara - ZPACT** e para a **Zona de Uso Sustentável - ZUS** da **APA do Planalto Central** onde ela está inserida, de acordo com o **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** aprovado pela [Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#).

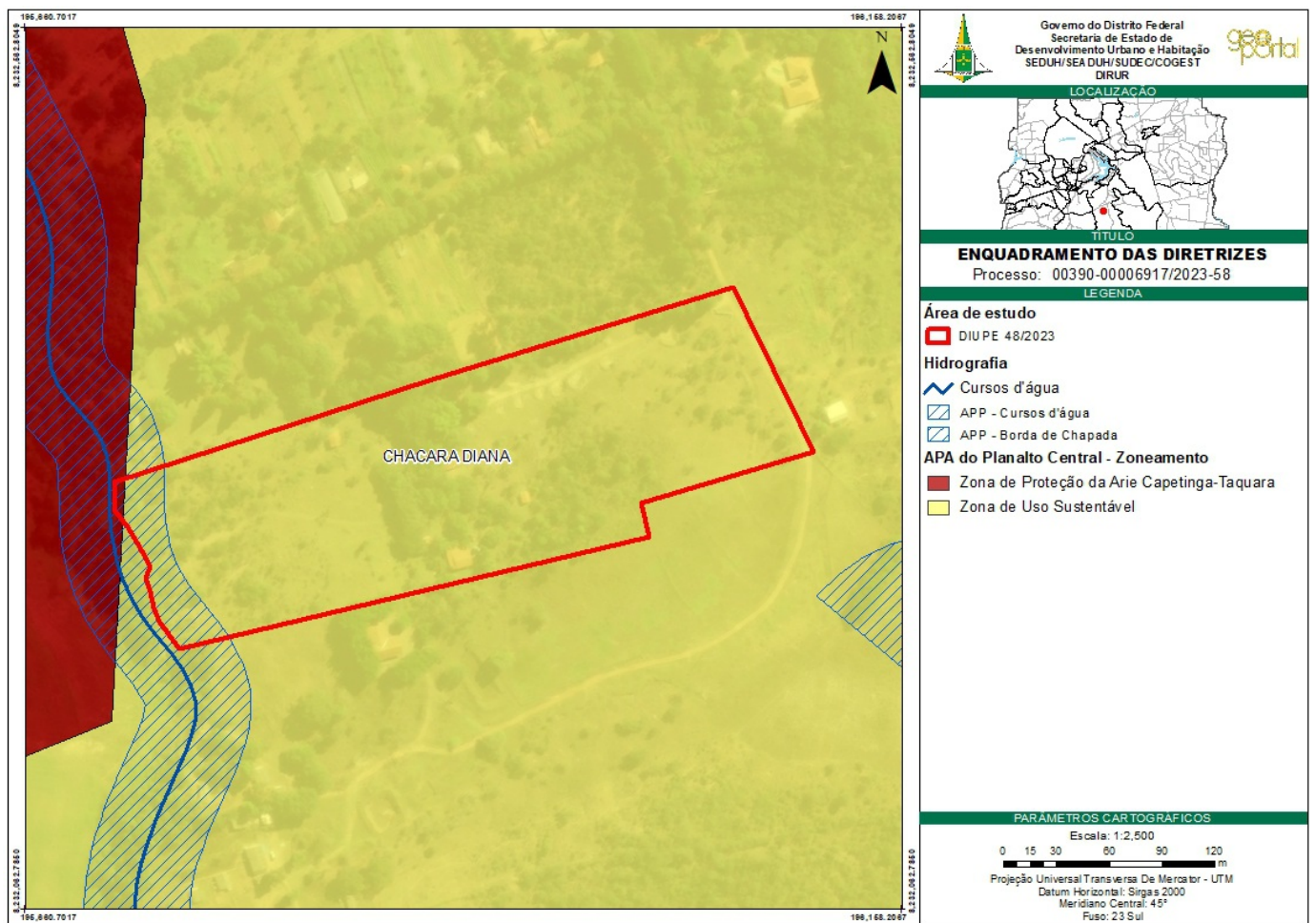


Figura 2: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central

2.2. A gleba está inserida na **Unidade de Conservação do Parque Distrital Salto do Tororó – PDST (APA do Planalto Central)**, criada pelo [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#) (Figura 3);

2.2.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para o **Setor 03** e para o **Setor 05** da **Zona de Amortecimento (ZA)** do **Parque Distrital Salto do Tororó – PDST** onde a gleba está inserida, de acordo com o [Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015](#).

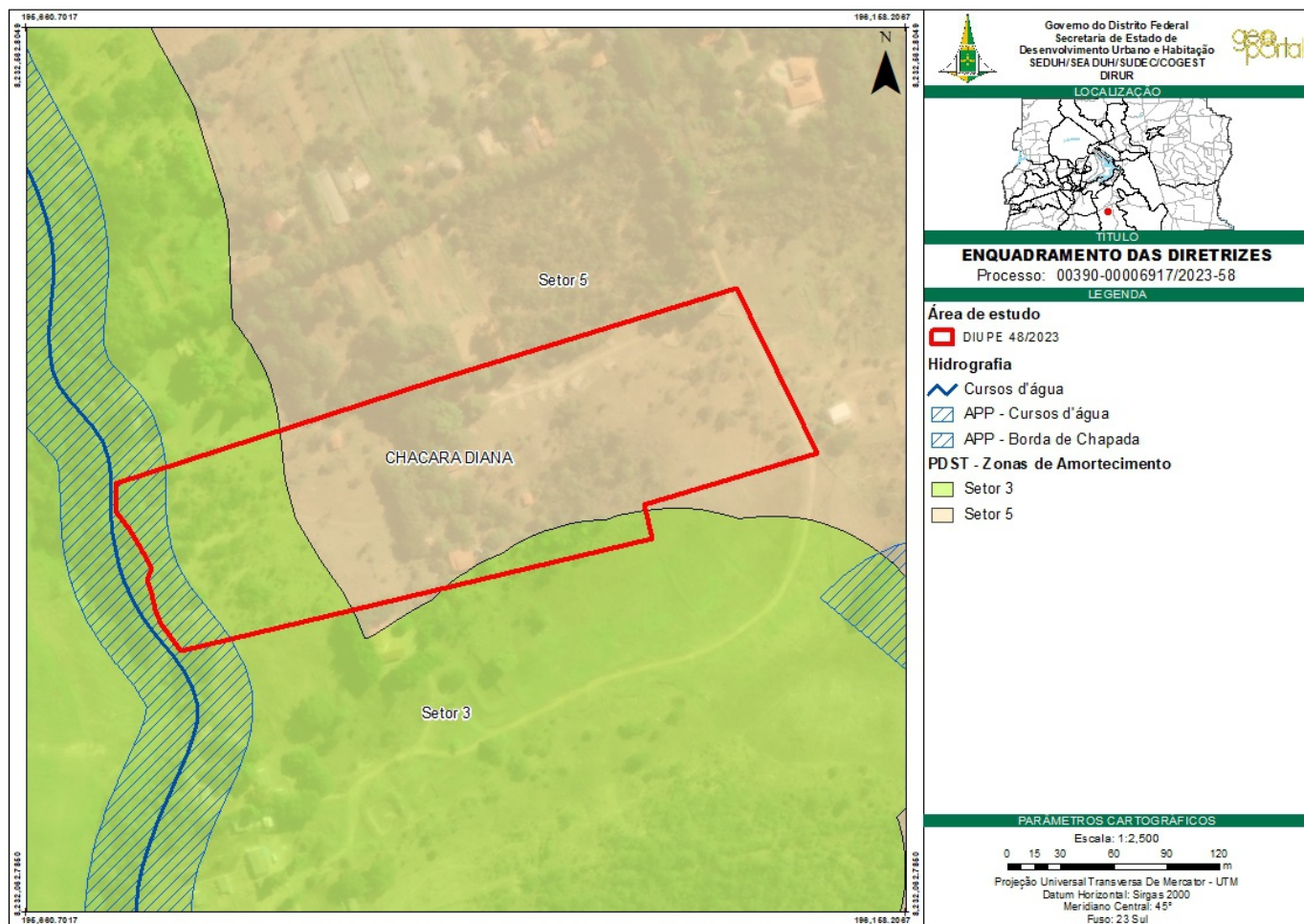


Figura 3: Localização da gleba em relação ao Parque Distrital Salto do Tororó - PDST

2.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6**, conforme os art. 11 e 12 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

2.4. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6** (Figura 4) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 21 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;

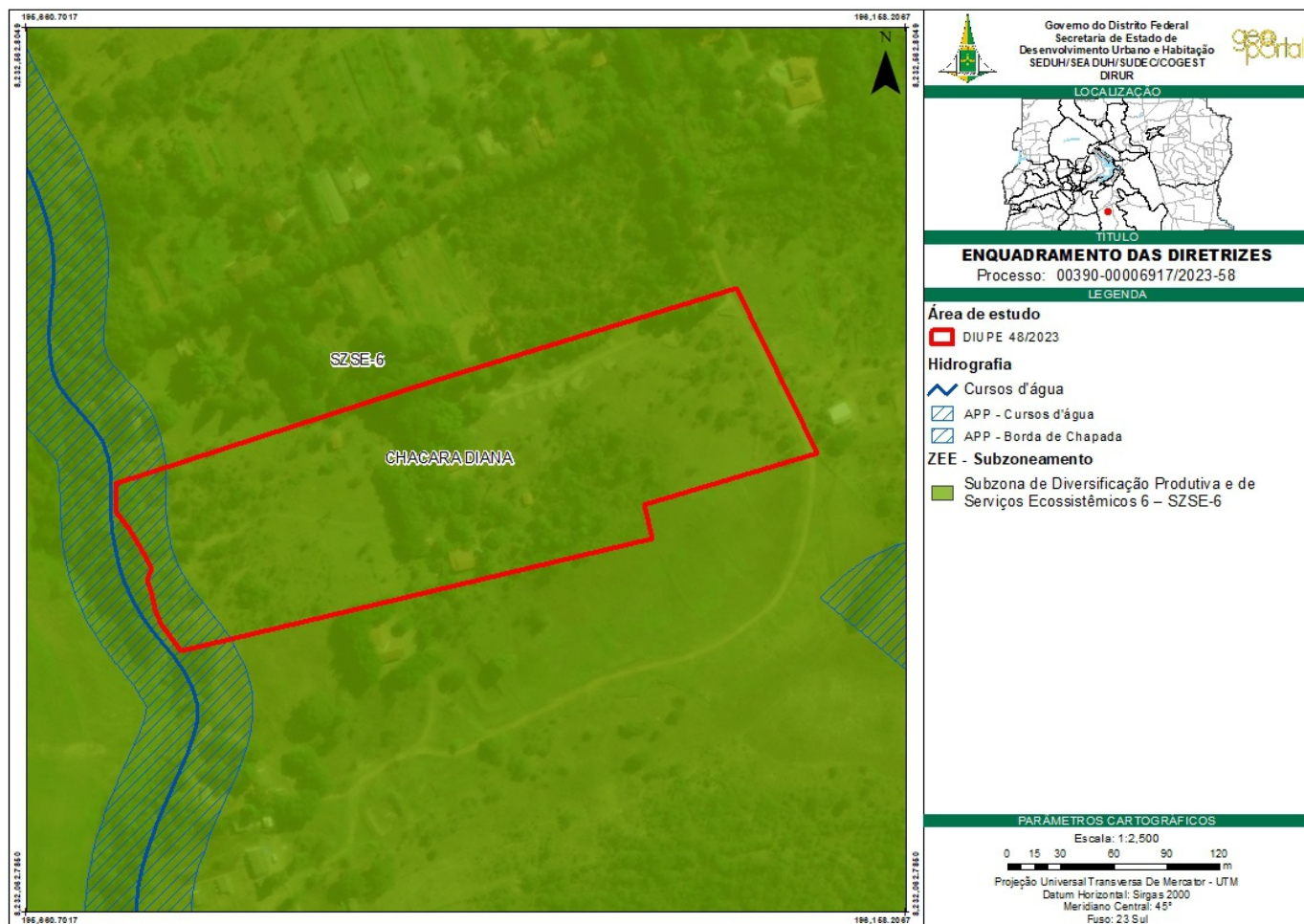


Figura 4: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE do ZEE-DF

2.6. 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 5); B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Médio e Alto (Figura 6) C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 7); D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 8); E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto (Figura 9);**

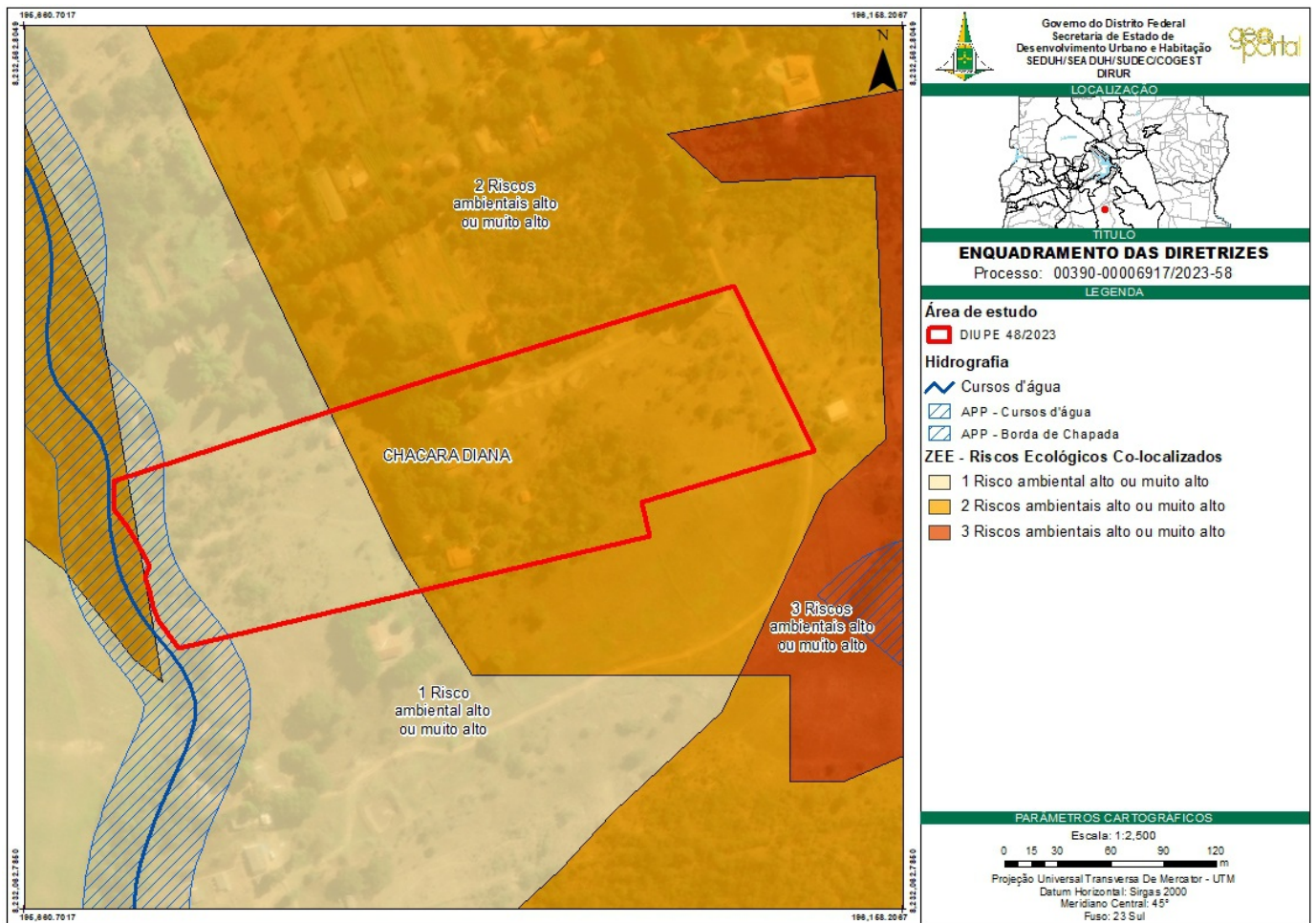


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

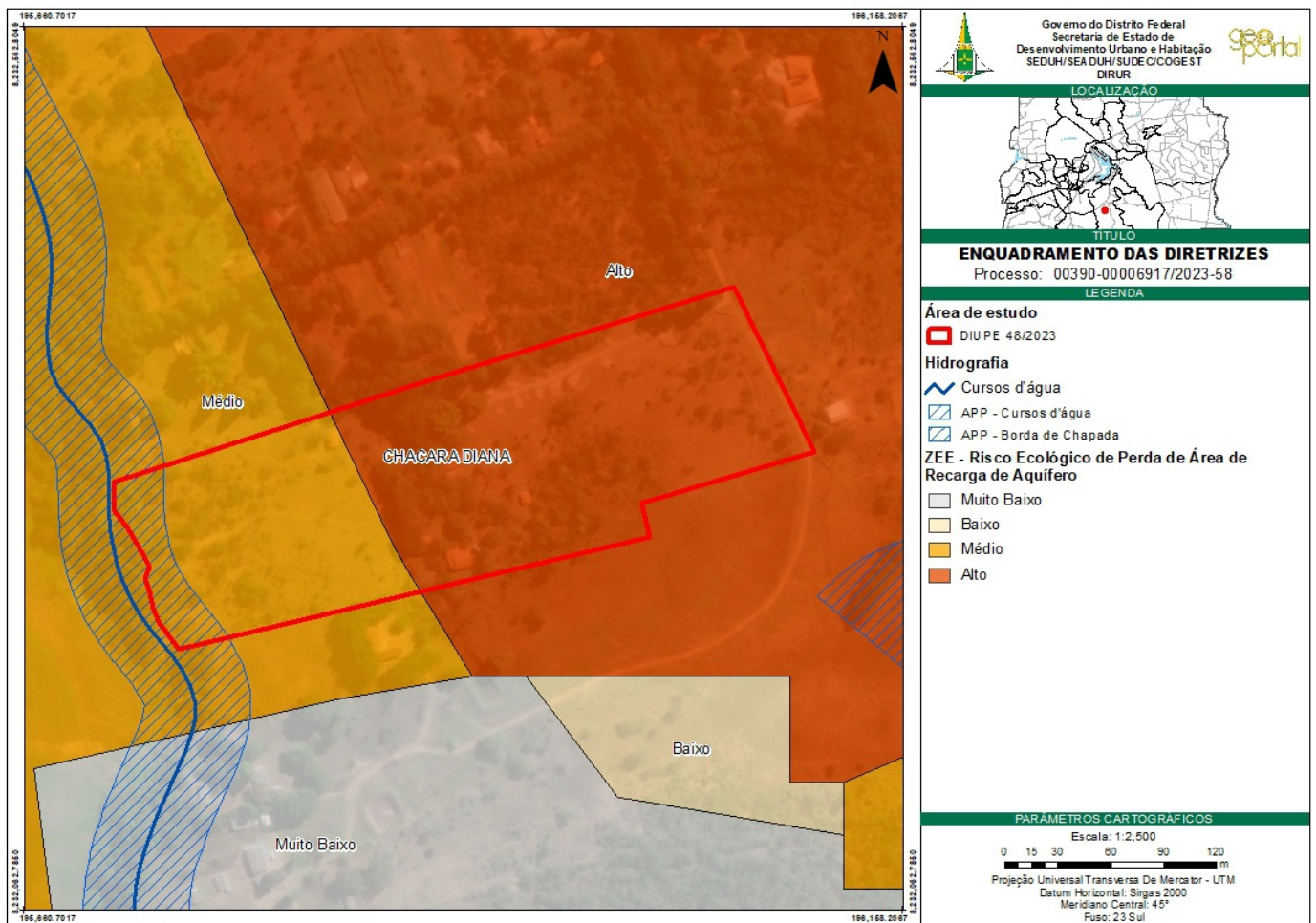


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

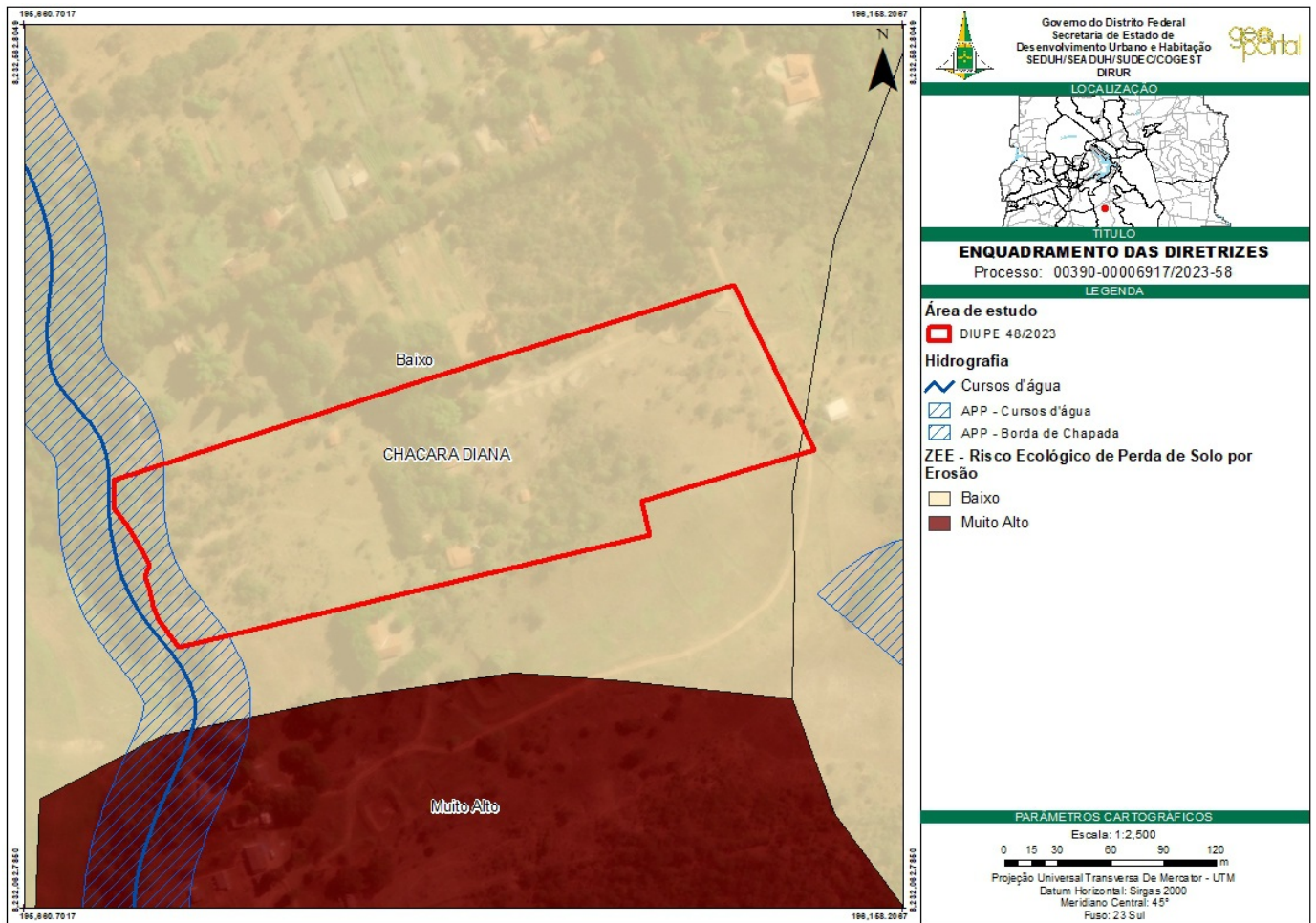


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

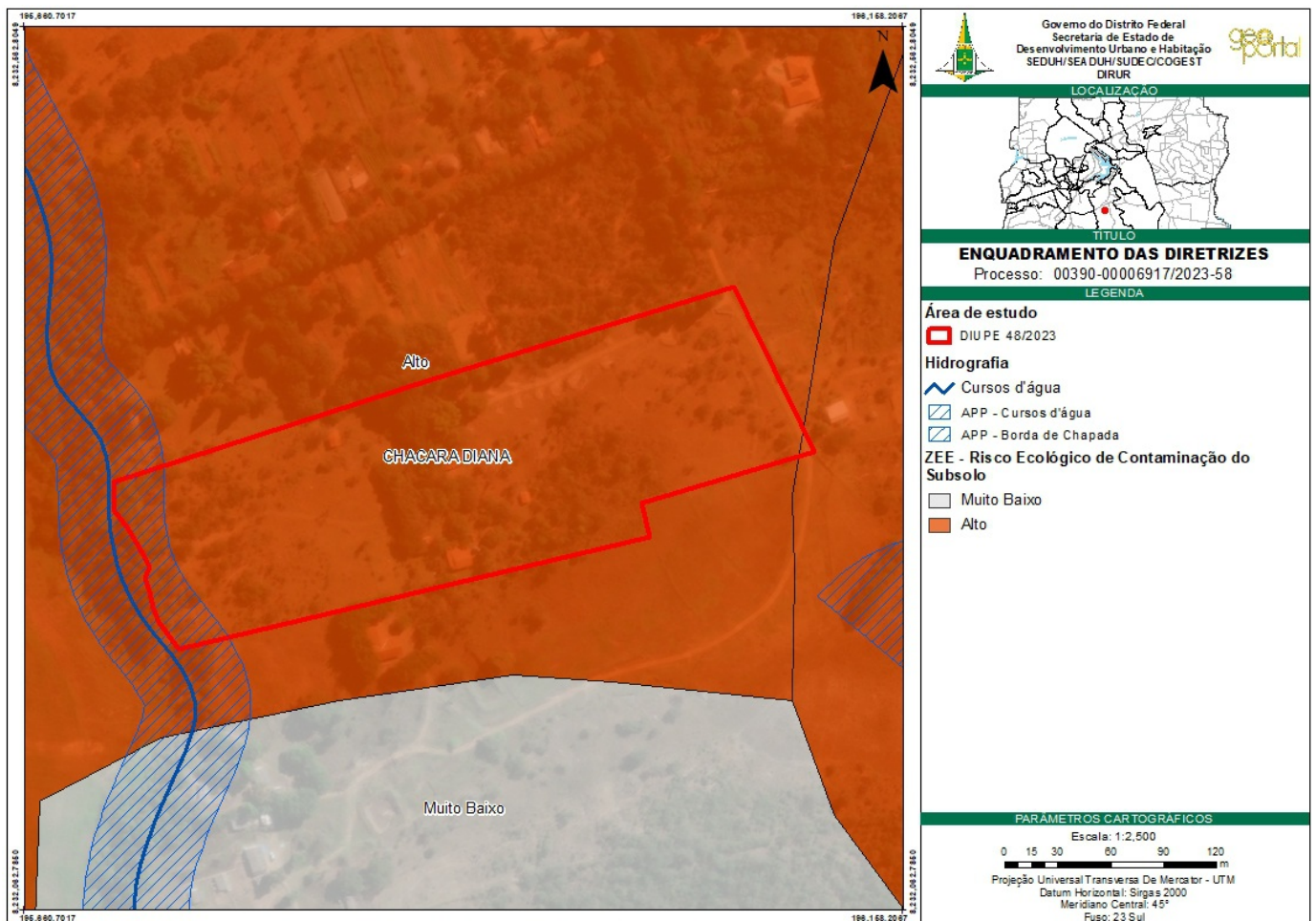


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

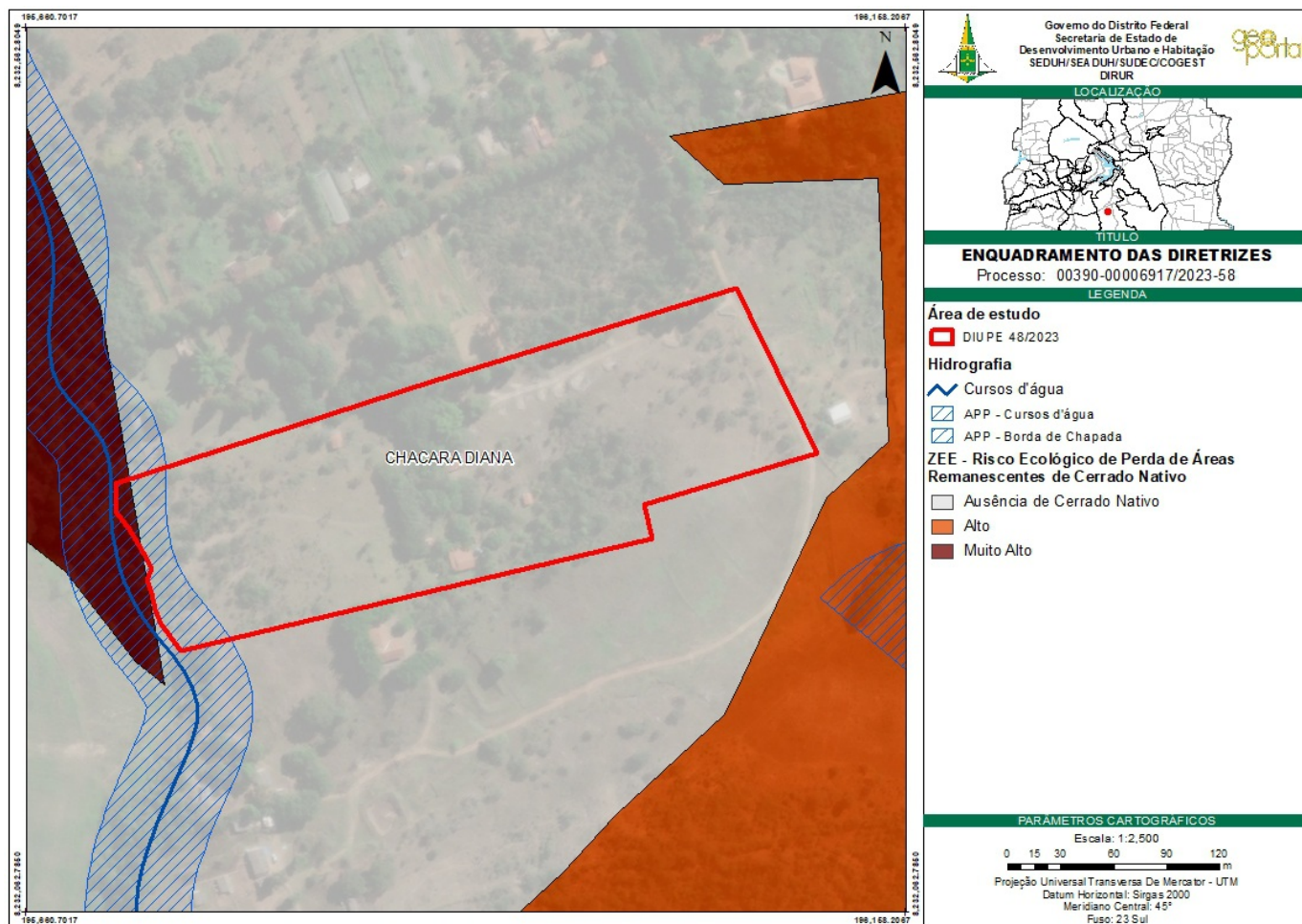


Figura 9: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

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.

2.6.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - 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. 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;

2.6.3.6. 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**, recomenda-se:

2.6.4.1. 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;

2.6.4.2. 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 – 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 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. 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;

2.7.1. Estudo ambiental poderá identificar outras 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 de acordo com o ETU 01/2022 está na **Figura 10**;

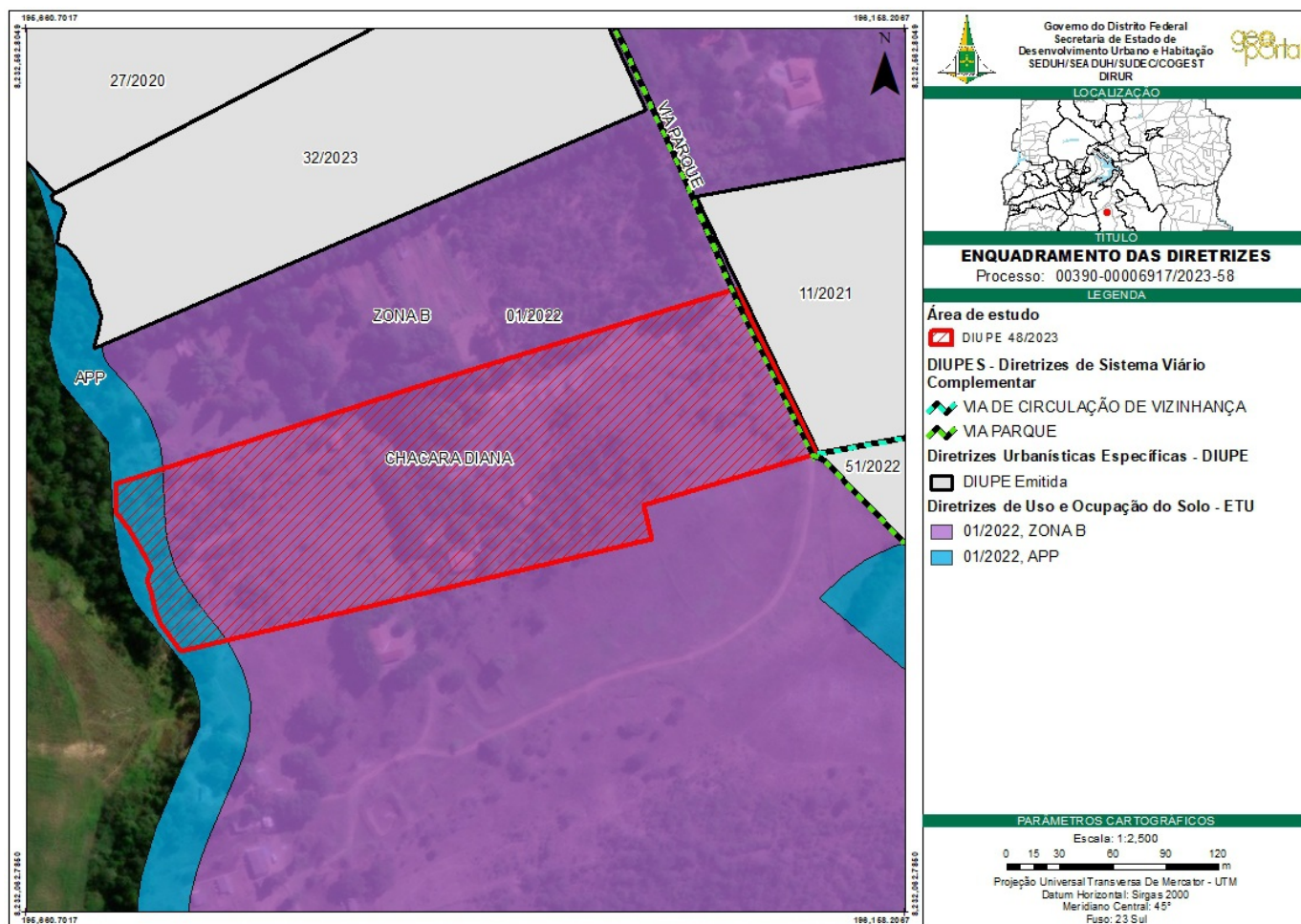


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 10**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via Parque** proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

3.1.2. A **Via Parque** compõe o sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas. Constitui acesso e elemento de delimitação de espaços que abrigam atividades de lazer, recreativas e esportes previstas em parques, praças e bosques lindeiros, e de sua integração ao contexto urbano.

3.1.2.1. A **Via Parque** associada ao acesso para equipamentos públicos, ELUP e EPC podem garantir a legibilidade da paisagem e a integração das soluções de infraestrutura verde, conforme o item 9.2.1. *Infraestrutura Verde no Sistema Viário e Estacionamentos da Parte Técnica 01/2022 do ETU 01/2022*;

3.1.2.2. Devem ser previstas medidas moderadoras de tráfego (*traffic calming*) na Via Parque, principalmente nos trechos que acessam os equipamentos públicos, parques, ELUP e EPC, a fim de garantir e estimular a mobilidade ativa em espaços seguros e confortáveis.

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,

ciclovitário 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;

3.5.1. O sistema viário proposto no **ETU 01/2022** é indicativo, podendo o desenho e/ou traçado serem ajustados no momento da elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que sejam mantidas as conexões, classificação viária e a permeabilidade viária previstas no ETU, observando a situação fática da ocupação e as exigências do processo de licenciamento ambiental (conforme disposto no art. 131 do PDOT).

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. 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 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 gleba está inserida na **Zona B** e na zona **APP** do ETU 01/2022;

4.2.1. A **Zona B** corresponde às áreas de ocupação mais recentes da região, de uso predominantemente residencial, apresentam chácaras de uso rural e produção agrícola de pequeno porte, com grandes porções de áreas preservadas de vegetação nativa. Também fazem parte desta Zona B as áreas de maior declividade da região, com variação de 10 a 100% (dez a cem por cento), devendo ser mantidos padrões de ocupação que auxiliem na proteção dos corpos hídricos e nascentes existentes, além de incentivar a preservação dos espaços mais sensíveis ao parcelamento do solo;

4.2.2. Na **Zona B** são admitidos os seguintes usos e atividades: residencial (unifamiliar e multifamiliar, nas tipologias de casas e apartamentos), comercial (de médio e pequeno porte), prestação de serviços (de abrangência local), institucional e uso misto com uso residencial. Foram compatibilizados às UOS definidas pela LUOS, da seguinte forma: **RO 1, RO 2, CSIR 1, CSIR 1 NO, CSII 1, Inst e Inst EP**;

4.2.3. A zona de **APP** corresponde às áreas ambientalmente protegidas, definidas como Área de Preservação Permanente, no âmbito do Código Florestal Brasileiro ([Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#)) e da legislação ambiental vigente.

4.2.3.1. Os usos e atividades na zona de **APP** deverão seguir o disposto no Código Florestal Brasileiro, [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#); no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** ([Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#)) e, no zoneamento da **APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado**, aprovado pelo [Decreto nº 27.474, de 06 de dezembro de 2006](#).

4.3. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados na tabela a seguir (**Tabela 1**):

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
ZONA B	RO 1 RO 2	1,0	1,5	9,50
	CSII 1 CSIR 1	1,0	2,0	15,50
	CSIR 1 NO	1,0	1,5	15,50

	Inst	0,7	2,0	15,50
	Inst - EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.		
APP	Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos nesta zona. Devem ser atendidas a legislação e normativos ambientais vigentes e demais restrições definidas pelo órgão ambiental responsável.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. De acordo com o ETU 01/2022, o projeto urbanístico deve seguir o percentual de Taxa de Permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**, estabelecido pela [Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#);
5. De acordo com o ETU 01/2022, o projeto urbanístico deve seguir o percentual mínimo de Taxa de permeabilidade estabelecido para os lotes, conforme disposto no Anexo III da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));
6. 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;
7. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
8. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
9. As permissões e definições correspondentes à cada UOS relativos a **Marquise, Galeria e Subsolo** deverão seguir as definições da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)) referentes à Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII
10. Os valores definidos para **Altura Máxima (m)** na **Tabela 1** estão em concordância com o **ETU 01/2022**, 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](#) atualizada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

4.3.1. São Diretrizes Específicas para a Zona B do ETU 01/2022:

4.3.1.1. As atividades e usos permitidos na **Zona B** deverão atender às normativas ambientais vigentes, garantir a manutenção de áreas de vegetação nativa e possuir pequeno potencial poluidor;

4.3.1.2. A implantação de novos empreendimentos e infraestruturas na **Zona B** deverão estar condicionadas ao procedimento de licenciamento ambiental, nos termos exigidos pelo órgão ambiental responsável, podendo ser requeridos estudos que certifiquem a possibilidade de execução do projeto;

4.3.1.3. Os projetos de parcelamentos e/ou empreendimentos residenciais na **Zona B** deverão propor lotes de maiores dimensões, a fim de preservar a vegetação nativa e proteger as áreas vizinhas aos corpos hídricos;

4.3.1.4. A evolução da ocupação na **Zona B** deverá ser acompanhada pelo órgão ambiental

responsável, considerando a proximidade às nascentes, aos corpos hídricos e ao córrego Pau de Caixeta, assim como as definições do **Plano de Manejo do Parque Ecológico do Tororó**, especialmente aquelas relacionadas ao **Corredor Ecológico**;

4.3.1.5. Fica proibida a instalação e/ou manutenção de usos e atividades com alto potencial poluidor na **Zona B**;

4.3.1.6. O órgão ambiental responsável poderá estabelecer novas restrições para a **Zona B**, principalmente relacionadas à: declividade e aos níveis de degradação e/ou poluição e contaminação do solo, de lençóis freáticos e à biota, podendo ser solicitados estudos ambientais que certifiquem o não comprometimento dos corpos hídricos da área e do **Corredor Ecológico do córrego do Pau de Caixeta**.

4.3.2. São Diretrizes Específicas para a zona de **APP** do ETU 01/2022:

4.3.2.1. Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona de **APP**;

4.3.2.2. A classificação da porção territorial referente às áreas que integram a zona de **APP** pode ser alterada pelos órgãos ambientais competentes, de acordo com a legislação vigente, sem necessidade de alteração do zoneamento do ETU 01/2022;

4.3.2.3. Em caso de mudança de classificação de áreas integrantes da zona de **APP** pelo órgão ambiental competente, aplicam-se os parâmetros da zona adjacente mais próxima, ficando tal aplicação condicionada à autorização e/ou anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pela área responsável pela elaboração de diretrizes urbanísticas.

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

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

4.5. 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;

4.5.1. 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 das características e UOS predominantes.

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

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. 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;

4.9. A impermeabilização máxima do solo de novos empreendimentos urbanos inseridos na **Zona de Uso Sustentável (APA do Planalto Central)** fica restrita a porcentagem definida pelo **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**;

4.10. 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 Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

4.10.1. 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.;

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

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 **Baixa** do PDOT (**Figura 11**):

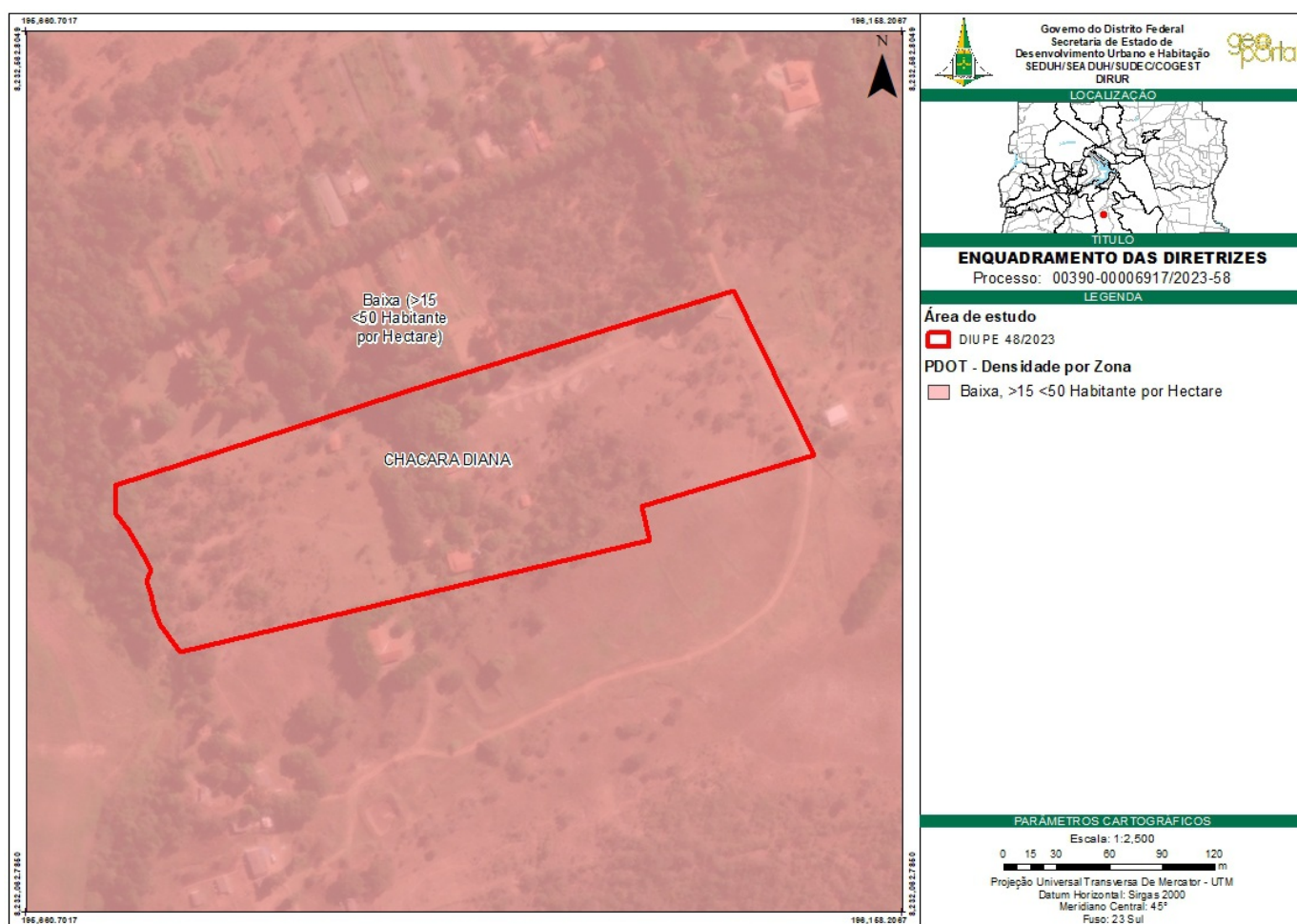


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

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 B	3,864	15 a 50	57	193
APP	0,225	Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos nesta zona e devem ser atendidas as restrições definidas pela legislação ambiental vigente.		

5.3. A Licença de Instalação nº 02/2022 – IBRAM que permite o parcelamento de solo urbano no Setor Habitacional Tororó restringe o limite da população à 22.000 (vinte e dois mil) habitantes em função da capacidade máxima de exploração (vazão) dos poços tubulares profundos destinados a abastecimento humano, outorgados pela ADASA; podendo, após a implantação definitiva do sistema produtor e distribuidor de água operado pela CAESB, novos empreendimentos serem licenciados até o setor atingir a população máxima de 40.000 (quarenta mil) habitantes;

5.3.1. Ressalta-se que a População Máxima a ser atingida na poligonal do **ETU 01/2022** de até 40.000 (quarenta mil) habitantes, conforme a **Licença de Instalação nº 02/2022 - IBRAM** constante no Processo SEI 00391-00001606/2018-15, dependerá do atendimento aos critérios estabelecidos para a infraestrutura implantada no SHTO;

5.3.2. Devido à sensibilidade ambiental da poligonal de estudo, os riscos ecológicos indicados, a importância dos corpos hídricos existentes e a situação atual da infraestrutura implantada nas ocupações, deverão ser obedecidas as restrições definidas pela **Licença de Instalação nº 02/2022 – IBRAM**.

5.4. O órgão ambiental responsável poderá estabelecer valores de densidade populacional mais restritivas no Licenciamento Ambiental, em atendimento à **Licença de Instalação nº 02/2022 - IBRAM**, desde que o valor máximo admitido para População não ultrapasse àquele definido pelo PDOT (**Densidade Admitida de 15 a 50 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	15%
UOS Inst-EP	0%
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 cálculo do percentual mínimo destinado às áreas públicas deverá ser previsto considerando-se a área total a ser parcelada, aplicado apenas às áreas passíveis de parcelamento, sendo excluídas: APP, APM, parques existentes, faixas de domínio de rodovias e de redes de infraestrutura;

6.4. Os **ELUP** devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação da população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população, associado à presença da vegetação nativa;

6.4.1. Os ELUP podem ser constituídos por praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação, áreas verdes, entre outras tipologias de livre e franco acesso;

6.4.2. As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo, aos parques e às unidades de conservação;

6.4.3. 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;

6.4.4. 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;

6.4.5. As áreas destinadas a ELUP devem manter o percentual de superfície permeável conforme o definido no âmbito do licenciamento ambiental;

6.4.6. Não são consideradas áreas de ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo de raio mínimo de 10,00 metros;

6.4.7. Não são consideradas áreas de ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

6.4.8. Não são consideradas áreas de ELUP as bacias de drenagem de detenção e retenção, pois se caracterizam como infraestrutura de drenagem de águas pluviais;

6.4.9. Não é permitido o cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o seu franco acesso.

6.5. 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](#));

6.6. Os **EPC** e **ELUP** devem estar localizados em vias acessíveis, próximos às rotas de transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio da rede de calçadas e da rede cicloviária, de modo a favorecer a mobilidade ativa e garantir o franco acesso da população;

6.6.1. 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;

6.6.2. Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres.

6.7. 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 Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

6.8. Deverão ser consideradas áreas de **EPU** as bacias de drenagem de detenção e retenção, pois se caracterizam como infraestrutura de drenagem de águas pluviais.

6.8.1. O percentual de EPU, sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação podem ser alterados pela unidade responsável pela aprovação de novos parcelamentos e regularização do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

6.8.2. Na implantação de EPU devem ser observadas as demandas das concessionárias quanto ao tipo e dimensionamento de infraestruturas necessárias.

6.8.3. O item 9.2 *Infraestrutura verde aplicada ao Planejamento Urbano da Parte Técnica 01/2022 do ETU 01/2022* apresenta soluções que buscam minimizar os impactos da urbanização no meio ambiente, especialmente no tocante às questões relacionadas à água no DF.

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. 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;

7.3. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se o ETU 01/2022;

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

7.5. 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;

7.6. 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;

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

7.8. 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;

7.9. 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;

7.10. 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 **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr. 0279499-3, Assessor(a)**, em 13/11/2023, às 11:10, 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 13/11/2023, às 11:11, 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 16/11/2023, às 12:04, 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 17/11/2023, às 10:07, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



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=126313402)
verificador= **126313402** código CRC= **73EA21D0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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