



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 03/2022 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 15 de dezembro
de 2021

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 03/2022

Processo SEI: 00390-00004352/2021-11
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 07/2018 Região Sul/Sudeste (DF-140), 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/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
Interessado: Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários S.A.
Endereço: Parcelamento urbano do solo em glebas objeto das matrículas n.º 130.611, 130.612 e 152.486 (2º CRI), respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII
Área: A gleba da poligonal Le Grand Jardin Matrícula tem uma área de 38,82 ha e engloba integralmente as glebas de matrícula 130.612 (2,45 ha), Matrícula 152.486 (17,86 ha) e parcialmente a gleba de matrícula 130.611 (18,50ha).

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. A DIUPE, de acordo com a **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020**, que regulamenta a emissão

dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e do art. 43 da **Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização por meio da **Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012** e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.3. Esta DIUPE detalha a [DIUR 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**;

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do 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;

1.4.1. 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 **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo, de propriedade de Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários S.A., em glebas objeto das matrículas n.º 130.611, 130.612 e 152.486 (2º CRI), respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, cuja a poligonal foi obtida através do PR SEI 00390-00007489/2021-19 referente ao Levantamento Topográfico;

1.6. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudeste (DF-140), aprovada pela **Portaria nº105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

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

1.8. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, **Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**;

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

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

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

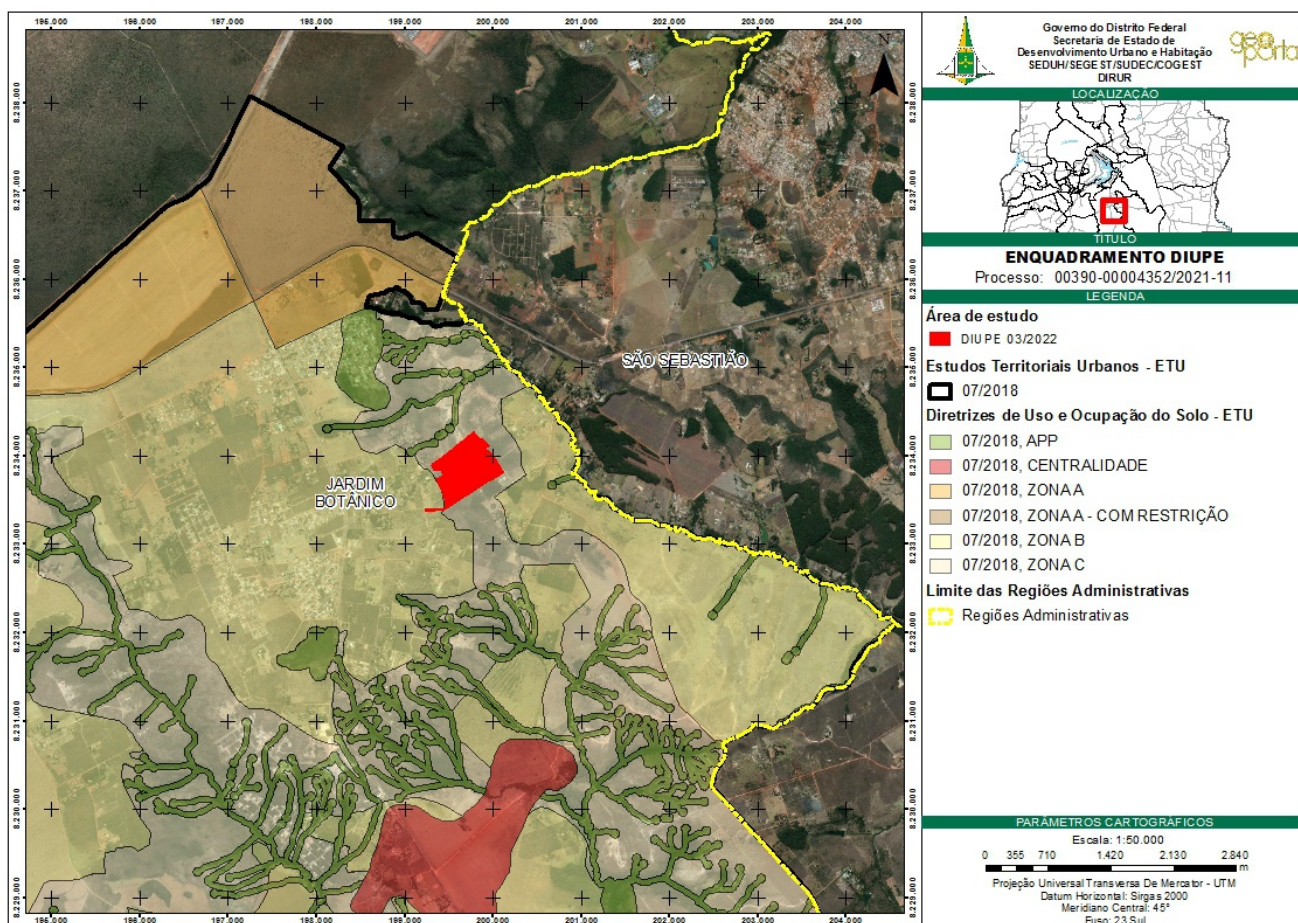


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

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

2. Aspectos Ambientais

2.1. A gleba está inserida na APA do Planalto Central ([Decreto de 10 de janeiro de 2002](#)) e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo ([Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015](#)) faz interferência com a Zona de Uso Sustentável (**Figura 2**);

2.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da Zona de Uso Sustentável Urbana do zoneamento proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central ([Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015](#));

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

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

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

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

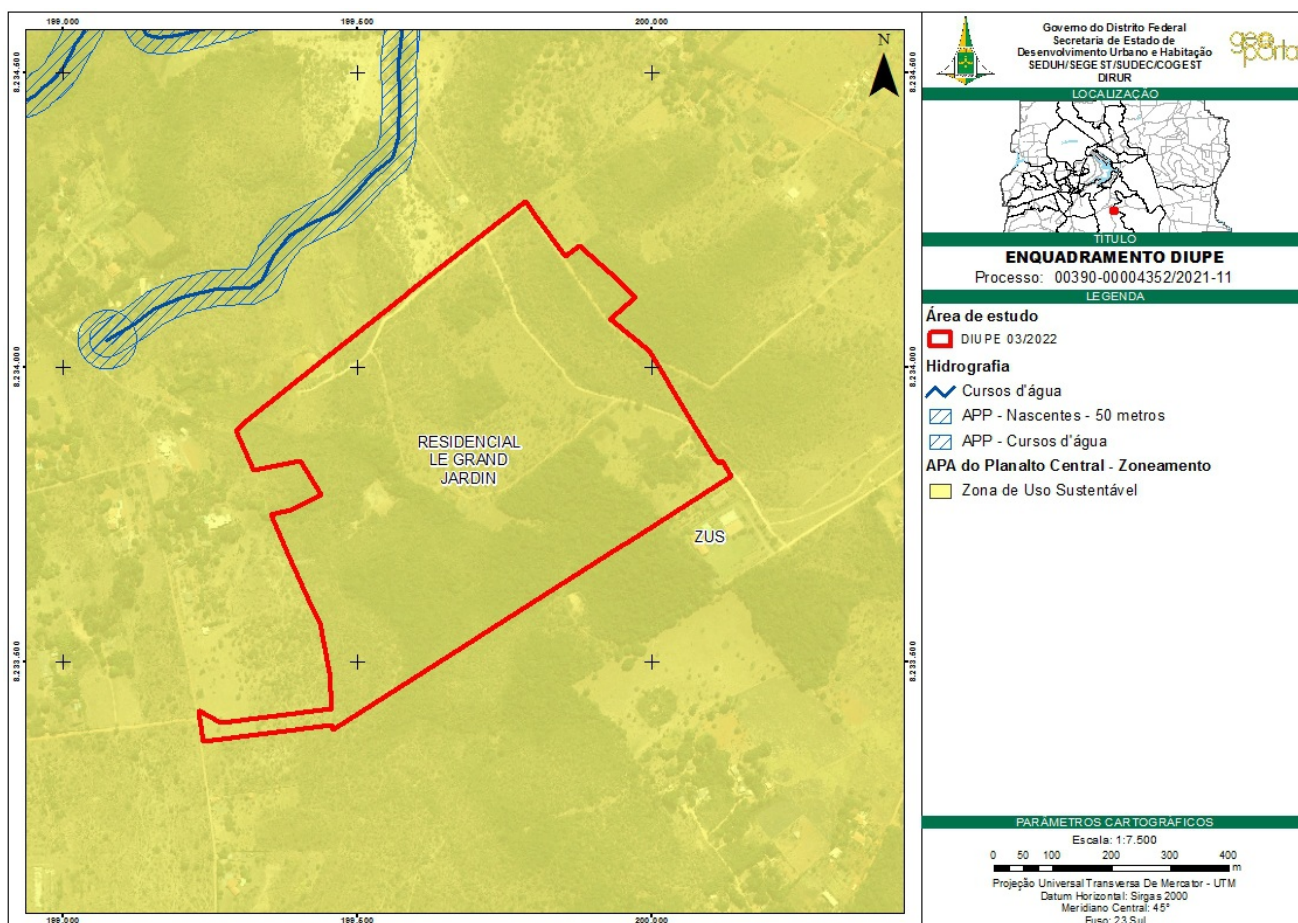


Figura 2: Localização da gleba em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central

2.2. De acordo com o Levantamento Topográfico PR SEI 00390-00007489/2021-19, a Gleba apresenta restrições de declividades, definidas no Art. 3º da **Lei Federal n. 6766 de 19 de dezembro de 1979**, o qual dispõe sobre a proibição de novos parcelamentos em áreas com declividade igual ou maior que 30% (**Figura 3**)

2.2.1. De acordo com o Levantamento Topográfico PR SEI 00390-00007489/2021-19, dentro da área da gleba ocorrem as seguintes feições: Canal Artificial, Relevo de Grotas e Áreas de Empréstimo;

2.2.2. As áreas demarcadas como Relevo de Grotas e áreas de talvegues com declividade elevadas, principalmente as maiores que 30%, devem ser alvo de análise como consta no [Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009](#) que regulamenta o artigo 9º da [Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989](#), o qual determina a apresentação de Relatório Ambiental com a finalidade de distinguir curso d'água intermitente e canal natural de escoamento superficial e de definir a faixa marginal de proteção (não edificável);

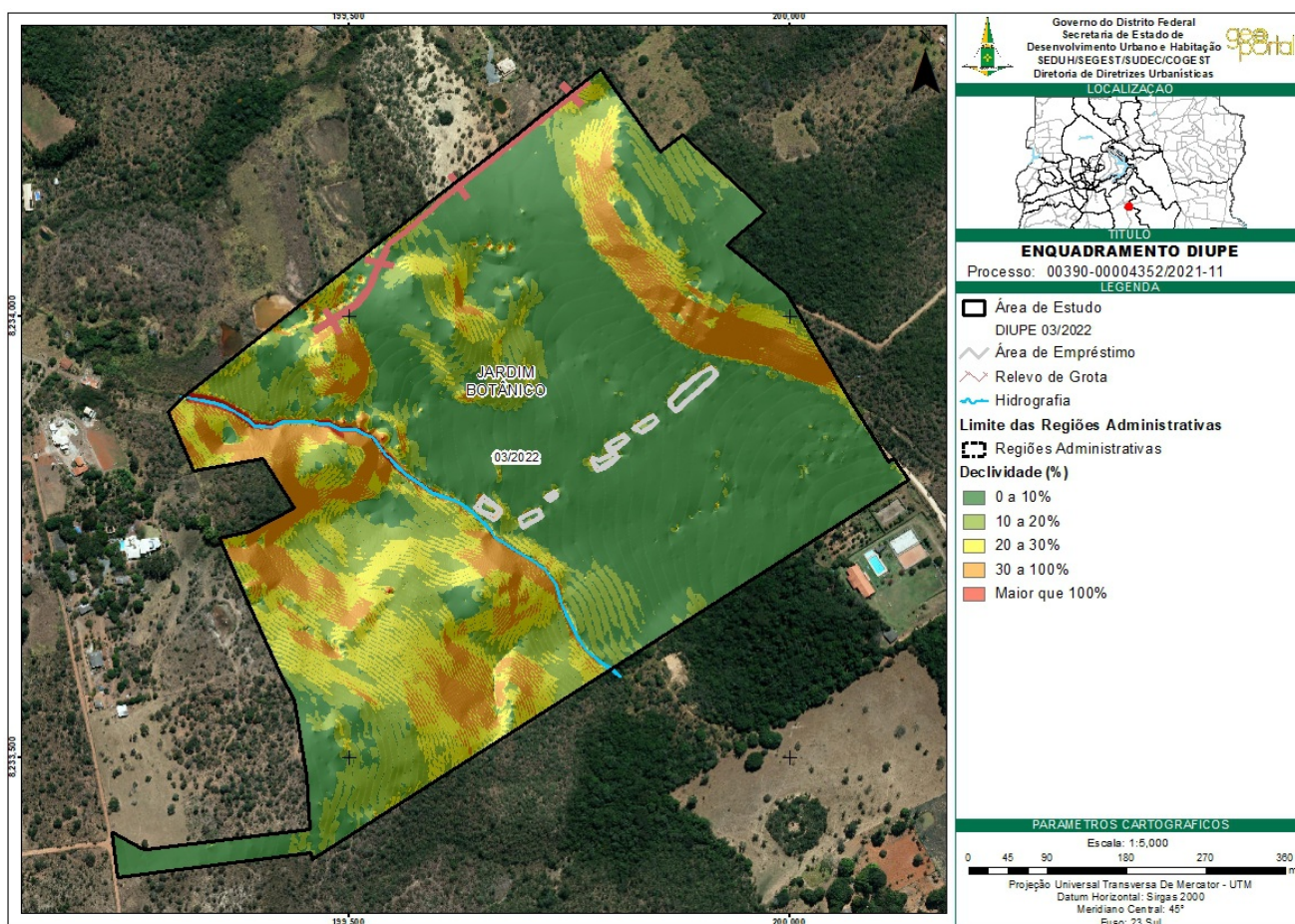


Figura 3: Localização da gleba em relação a declividade
Fonte: Levantamento Topográfico PR SEI 00390-00007489/2021-19

2.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva e de Serviços Ecológicos 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 Subzonas da **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6 (Figura 4)** onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 21 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**;

2.4.1. 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;

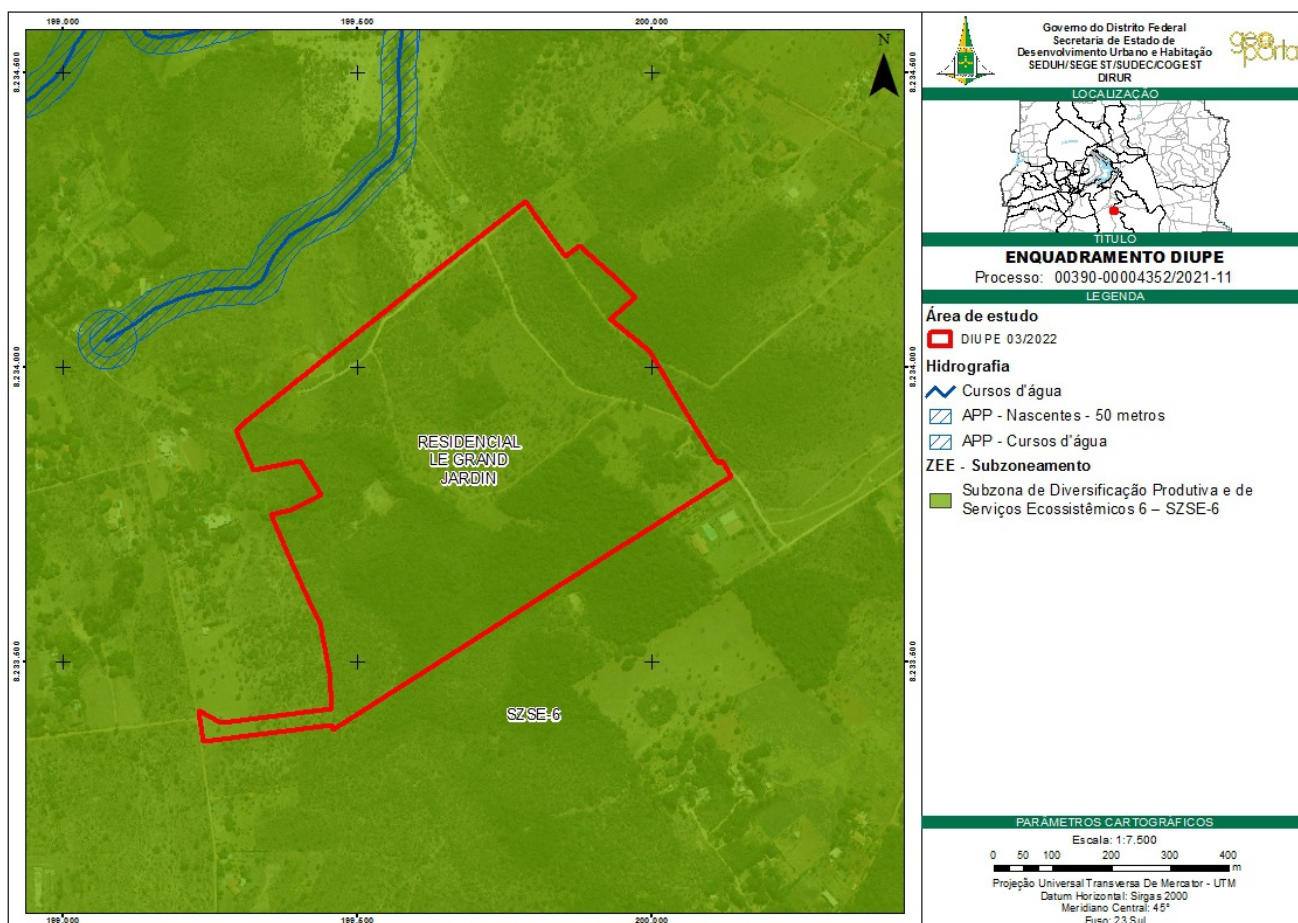


Figura 4: Localização da gleba em relação às Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEE-DF

2.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **1, 2 e 3 Riscos Ecológicos 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 – **Alto, Muito Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9);**

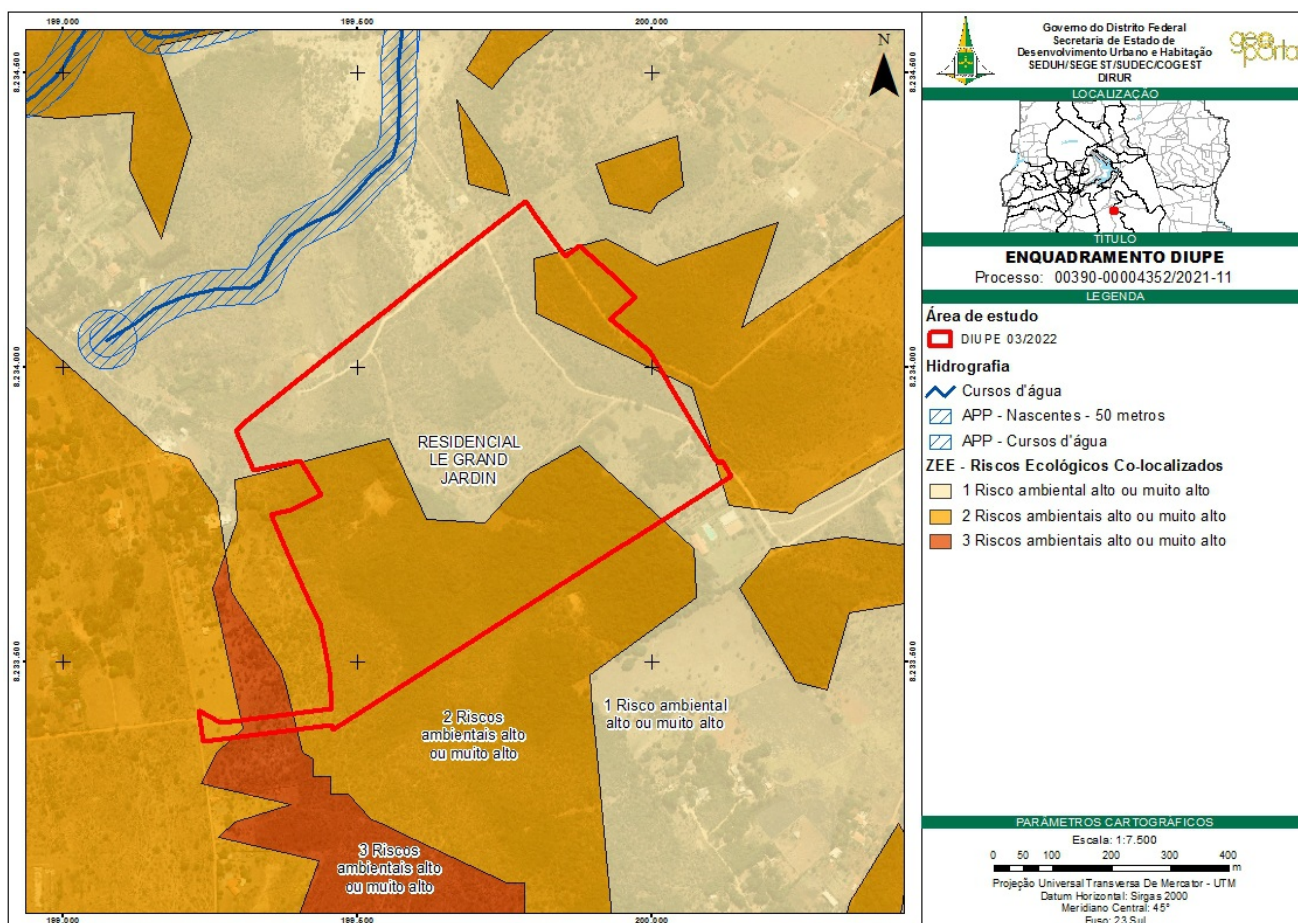


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

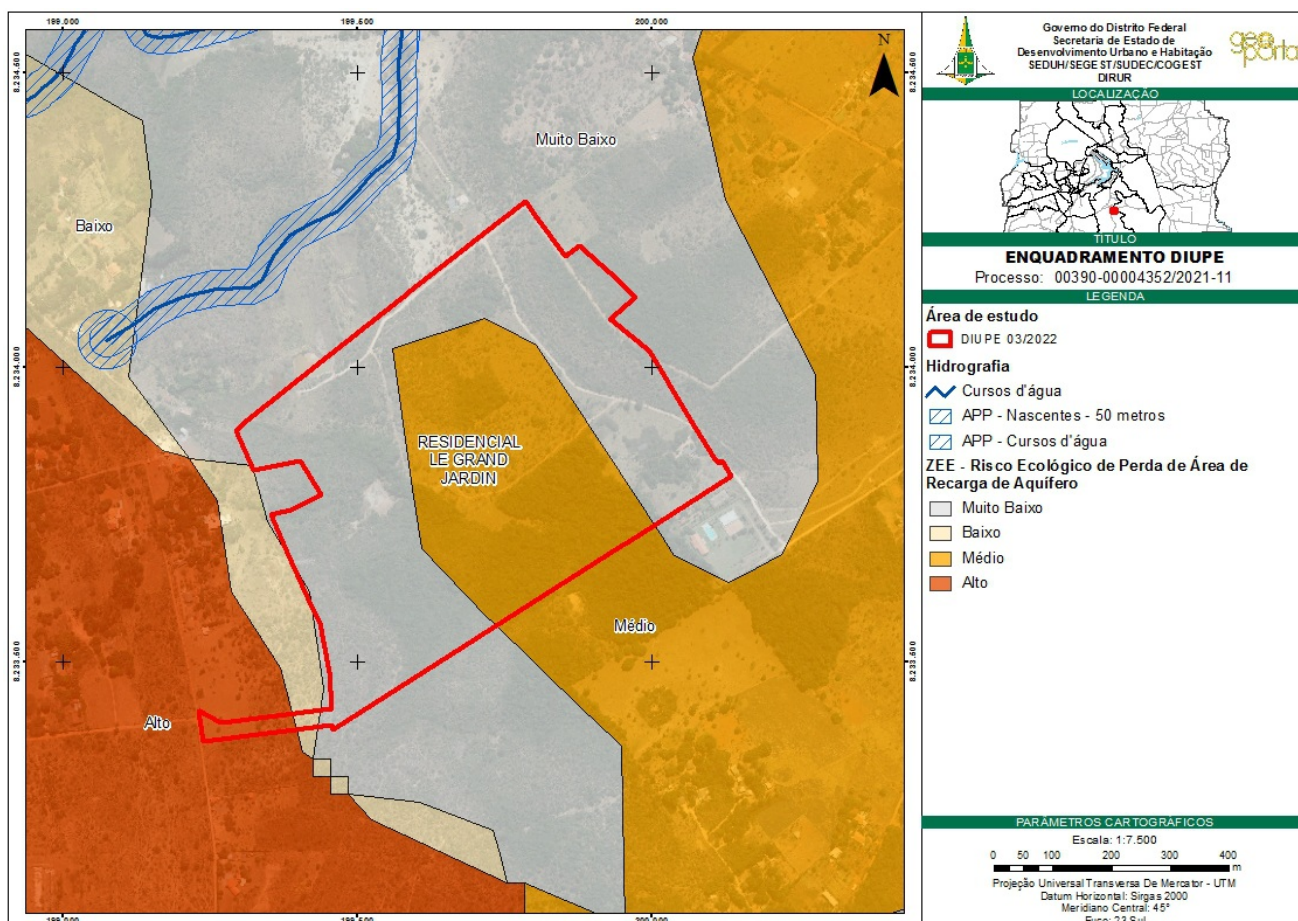


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero

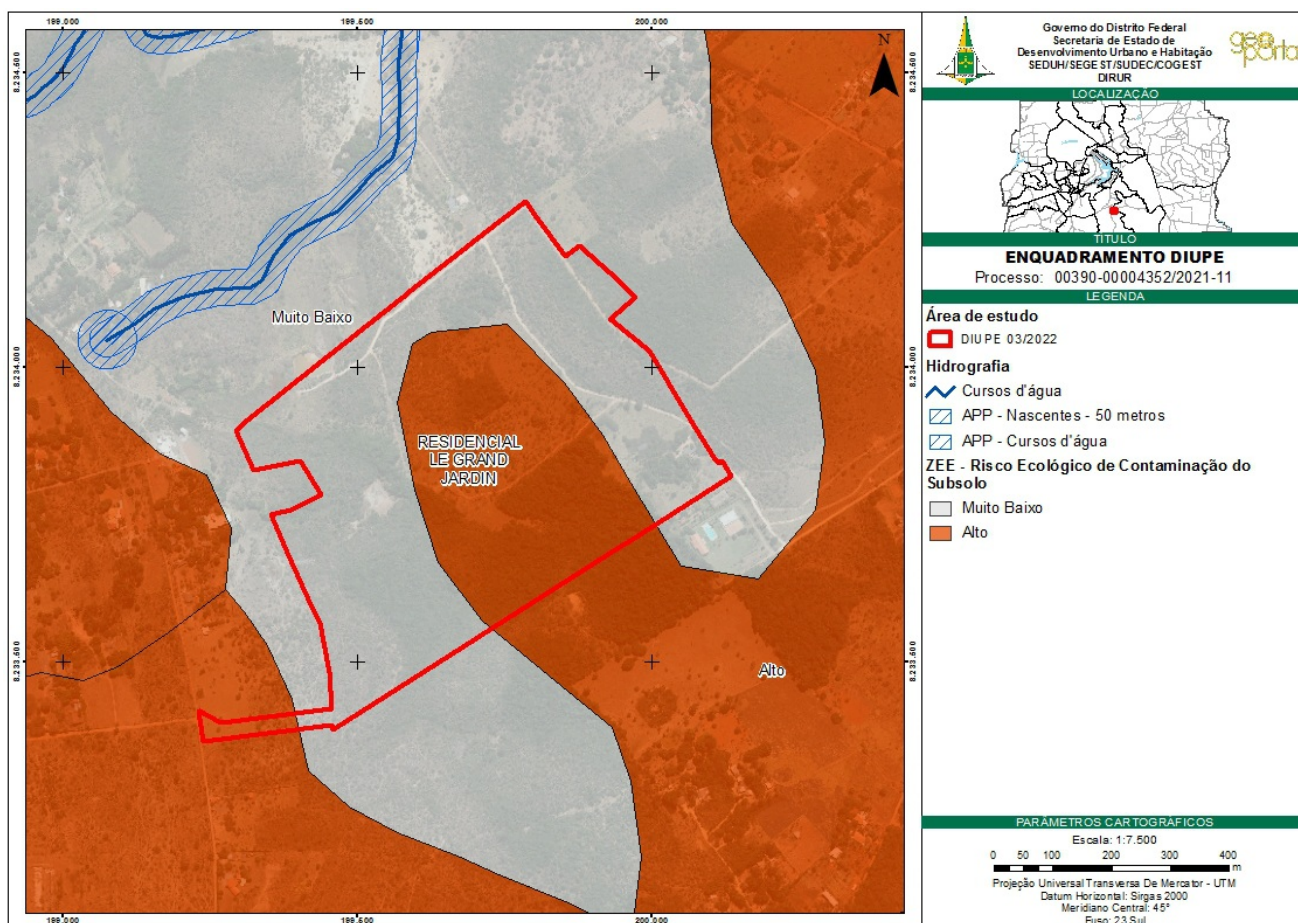


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

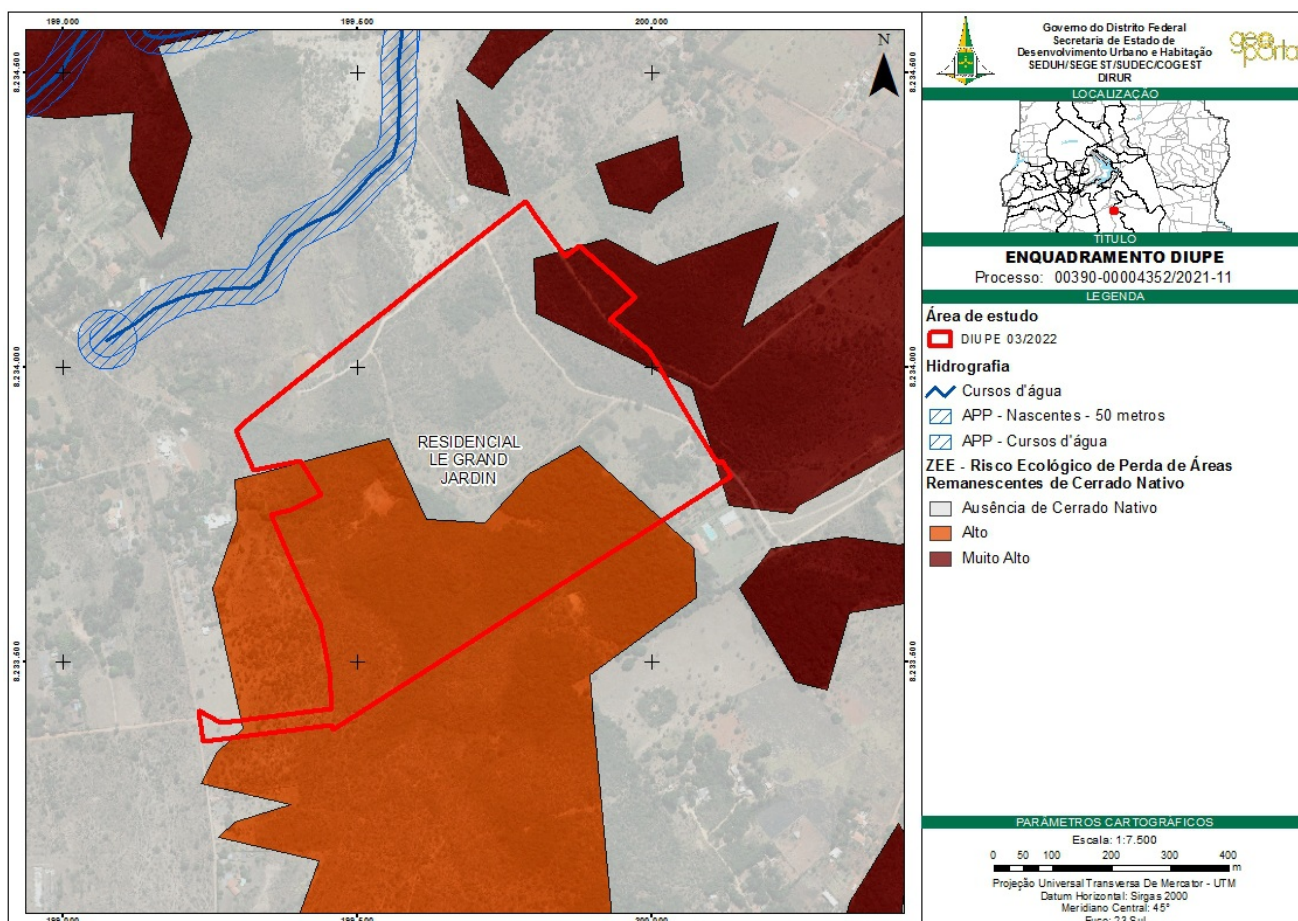


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de

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

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

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

2.5.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado 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;

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

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

2.5.3.1. Deve ser seguido o que consta no Plano de Manejo da APA do Planalto Central para a Zona de Uso Sustentável, no que tange a necessidade de atividades e empreendimentos urbanos favorecerem recarga natural e artificial de aquíferos;

2.5.3.2. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas 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**;

2.5.3.3. Na implantação de novos empreendimentos, em áreas com declividades inferiores a 5% e nas áreas verdes, devem ser 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;

2.5.3.4. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com declividades baixas, não devendo ocorrer em áreas com declividades maiores que 30%;

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

2.5.4.1. Deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a adoção medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

2.5.4.2. Implantação de técnicas compensatórias (infraestrutura verde) em drenagem urbana na escala do lote, visando facilitar a infiltração e dessa forma, reduzir o volume de água acumulado em superfície e o escoamento superficial, devendo ser observado as orientações que constam no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do DF, acerca do tipo de estrutura e a manutenção para a continuidade da sua função hidrológica;

2.5.4.3. Elaborar e executar plano de recuperação das áreas degradadas oriunda de intervenções antrópicas, incluindo a manutenção da vegetação nativa e quando possível um plantio compensatório, visando retardar a formação do escoamento superficial e minimizar a deflagração de processos hidroerosivos. A escolha das espécies para o plantio compensatório deve considerar a capacidade de reprodução e adaptabilidade às condições locais de solo e clima, sempre que possível,

preferencialmente nativa;

2.5.4.4. Elaborar e executar plano de recuperação de processos hidroerosivos preexistentes ou oriundos das intervenções antrópicas necessárias para viabilizar o parcelamento da gleba, principalmente em declividades iguais e/ou maiores que 30%;

2.5.4.5. As áreas de empréstimos indicadas no mapa de declividade devem ser incluídas nos planos de recuperação de área degradada e de recuperação de processos erosivos preexistentes ou oriundos das intervenções antrópicas;

2.5.4.6. Realizar obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem e demais intervenções 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 período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

2.5.4.7. A remoção da cobertura vegetal, quando estritamente necessária, 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;

2.5.4.8. Manter algum tipo de cobertura vegetal de forma contínua, preferencialmente nativa, independente da declividade visando manter a rugosidade superficial e evitar a deflagração de processos hidroerosivos;

2.5.4.9. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de taxa de permeabilidade.

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

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

2.5.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na **Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009**, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

2.5.5.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

2.5.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado nativo Alto e Muito Alto**, recomenda-se:

2.5.6.1. Considerando o contexto o qual a poligonal está inserida, sendo uma área com grande extensão de cobertura vegetal, a ocupação deve ser objeto de análise e autorização do Licenciamento Ambiental, o qual poderá identificar outras restrições quanto à ocupação do solo além das citadas nesse documento, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, assoreamento dos corpos hídricos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

2.5.6.2. Deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a proibição do corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários;

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

2.6.1. 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 a DIUR 02/2018 está na **Figura 10**;

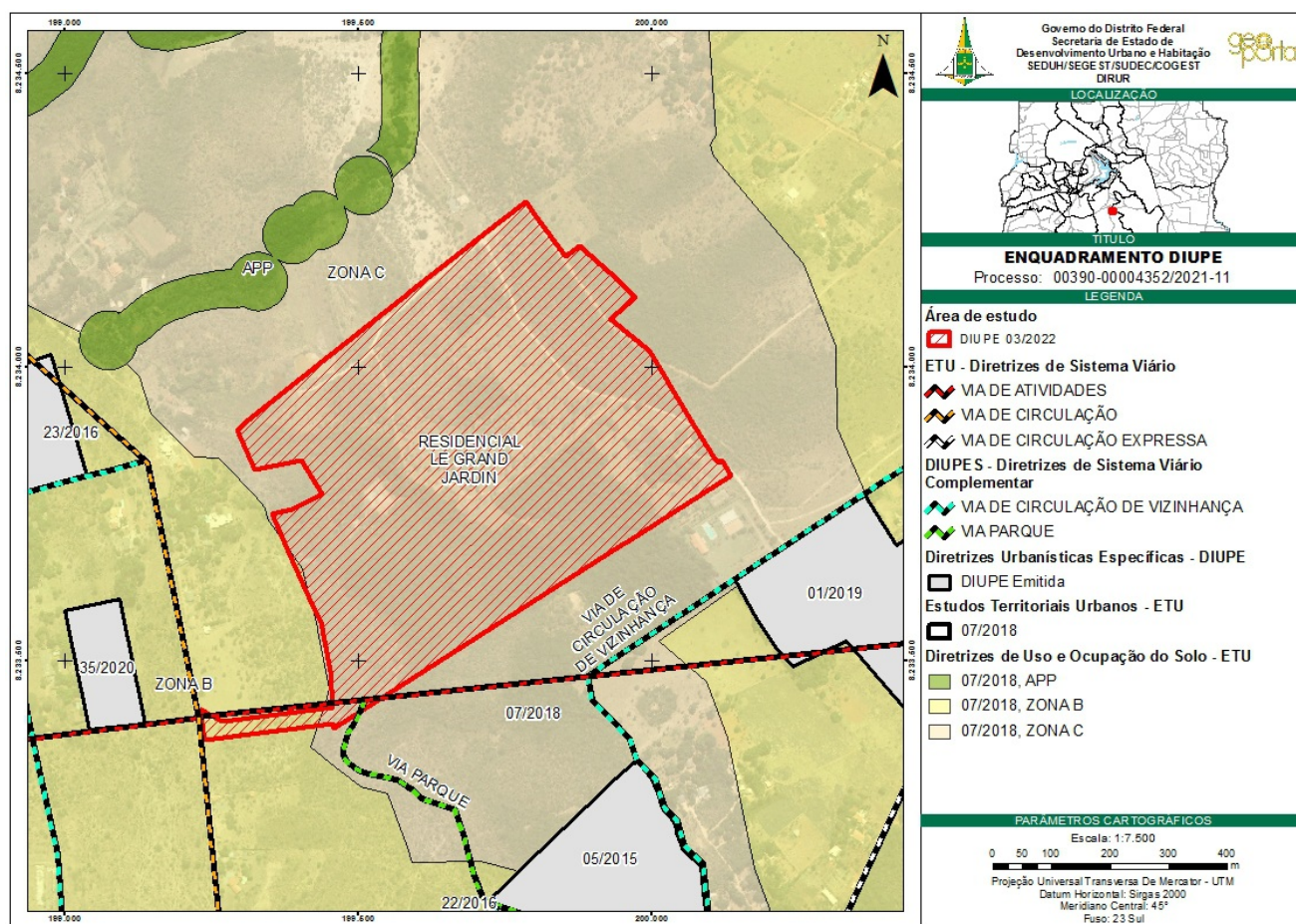


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

3.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 10**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de atividades, Via de Circulação de Vizinhança, Via Parque** da DIUR 07/2018;

3.1.1.1. A **Via de atividades**, proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade;

3.1.1.2. A **Via de Circulação de Vizinhança**, visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança;

3.1.1.3. A **Via Parque**, contorna espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano;

3.1.1.4. A **Via de Circulação Expressa**, está associado a eixos e corredores de transporte público coletivo (exclusivos ou não). As rodovias e as vias de trânsito rápido devem observar as normas de projeto do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT e do DER/DF, de acordo com a circunscrição;

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. 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 n.º 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/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.

3.23. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto n.º 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. O plano 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 Urbana de Expansão e Qualificação** do PDOT-DF (Lei Complementar 803 de 25 de outubro de 2009 alterado pela Lei Complementar 854 de 15 de outubro de 2012), devendo ser consultado a Subseção V (Art. 74 e 75);

4.3. A gleba está inserida na **Zona B** e na **Zona C** da DIUR 07/2018;

4.3.1. Na **Zona B**, estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial. O planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial;

4.3.1.1. Na Zona B são admitidas as seguintes UOS: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2 e CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, Inst e Inst EP**;

4.3.2. A **Zona C** é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

4.3.2.1. Aplicam-se a essa Zona as Diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos

4.3.2.2. Na **Zona C** são admitidas as seguintes usos: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**;

4.3.3. A **Tabela 1** apresenta a relação das UOS permitidas e os seus respectivos parâmetros urbanísticos;

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade Mínima do lote (%)
	RO 1 RO 2	1	1	9,50	30
	CSII 1 CSII 2	1	2	15,50	20

ZONA B	CSIIR 1 CSIIR 2			19,00	20
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	19,00	20
	Inst	1	2	25,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA C	RO 1 RO 2	1	2	9,50	30
	CSII 1	1	1	15,50	20
	CSIIR 1	1	1	15,50	20
	CSIIR 1 NO	1	1	13,00	20
	Inst	1	1	13,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
3. No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes;
4. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
5. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;
6. 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).

DIUR 07/2018 da Zona B:

1. Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;
2. Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;
3. Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;
4. Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;
5. Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

DIUR 07/2018 da Zona C:

1. Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo;
2. Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;
3. Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha;
4. Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

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 nº 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;

4.6. 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 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

4.9. 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%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

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.;

4.10. 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**):

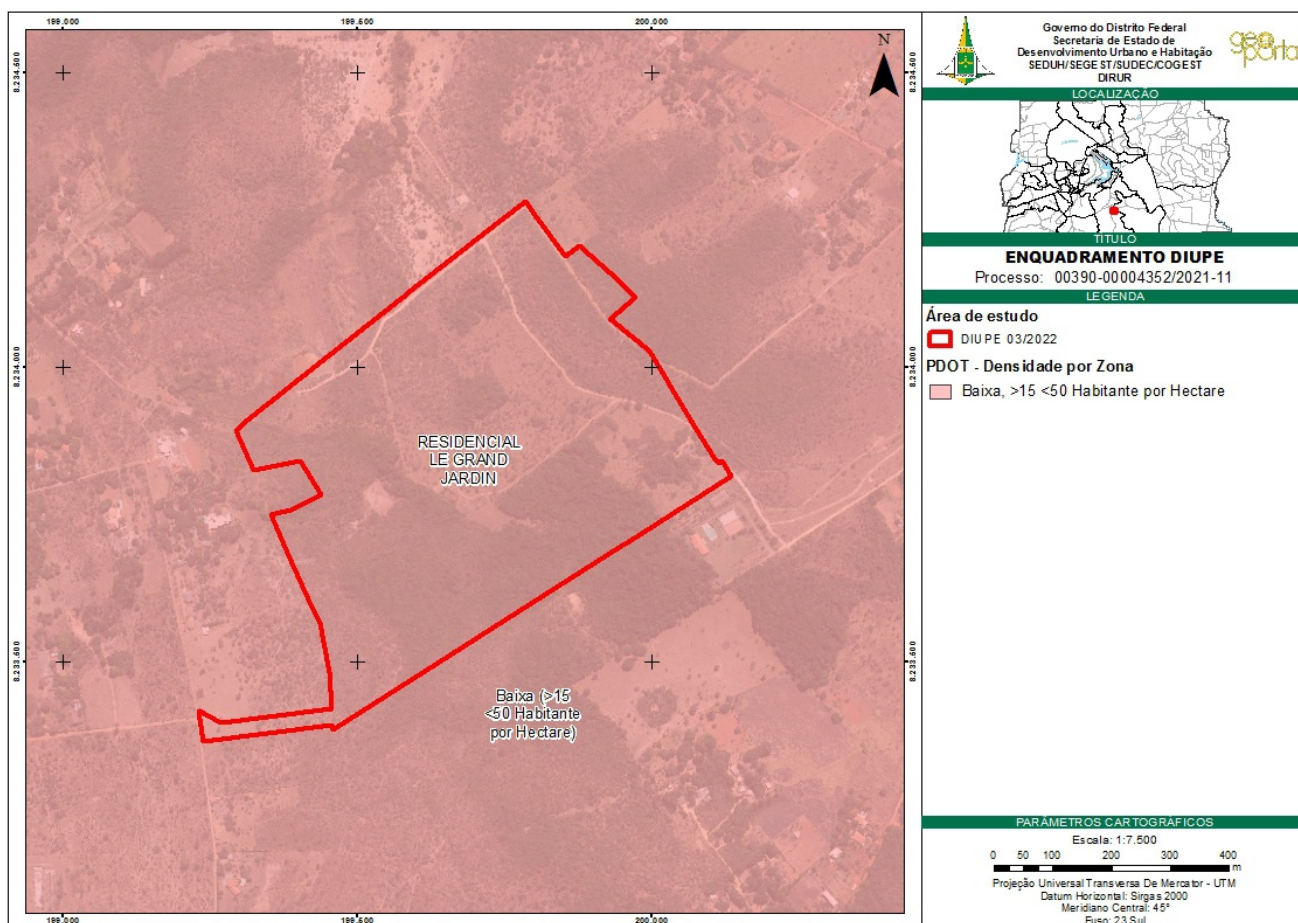


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

5.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 2**):

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

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Áreas com restrição de Declividade maior que 30%	5,37	0	0	0
Gleba Matrícula 152468	16,06	15 a 50 hab/ha	241	803
Gleba Matrícula 130612	1,05	15 a 50 hab/ha	16	53
Gleba Matrícula 130611	16,33	15 a 50 hab/ha	245	816
Área total da Gleba Le Grand Jardin com densidade	33,44	15 a 50 hab/ha	502	1672

5.2.1. Nas zonas Lindeiras a Via de Atividades é admitido o acréscimo de densidade demográfica (**Tabela 3**). Ressalta-se que não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

Tabela 3: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE referentes as faixas de acréscimos de densidade

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
*Via de Atividades	2,66	120 hab/ha	-	319

*Via de Atividades em ZUEQ: Buffer de 100 m de cada lado da via.

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 a poligonal da APP, indicando área diferente da apresentada 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.

Relembrar a condicionante de 50% de área permeável, que deverá ser calculado com o somatório da taxa de permeabilidade e ELUPS.

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Da área parcelável 15% 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 4**;

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5,0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10,0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

6.3. Considerando o tamanho total da Gleba (59,49 ha) e as declividades que ocorrem na região, reforçamos que:

6.3.1. Os Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) devem ser distribuídos ao longo de toda a gleba, evitando que ocorra uma concentração de EPC em um único ponto;

6.4. De maneira geral, reforçamos que os EPC e ELUP, previstos nessa Diretriz não sejam implementados em áreas com declividades iguais e/ou maiores que 30% para que o seu uso não seja inviabilizado e que não sejam agravados possíveis impactos que essas áreas podem sofrer em virtude de intervenções antrópicas;

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

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

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

6.8. Os ELUP devem estar localizados 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;

6.9. 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;

6.10. Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

6.11. Não serão considerados 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;

6.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para os ELUP, sendo obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**;

6.13. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP, quando não há ocorrência de declividades maiores que 30%, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

6.14. Nos ELUP deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

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 a DIUR 07/2018;

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 poderá identificar outras restrições que não foram apontadas nestas Diretrizes, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.

7.11. Outras restrições referentes aos usos e as suas respectivas alturas e ao sistema viário da gleba podem ser acrescidas pelo Órgão Ambiental e demais órgãos responsáveis em virtude da Faixa de Servidão associada a Linha de Transmissão;

7.12. Quaisquer intervenção que ocorra na área referente a Faixa de Servidão associada a Linha de

Transmissão devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo Órgão Ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria N° 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980](#) alterado pelo [Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#).



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 07/02/2022, às 15:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 07/02/2022, às 15:45, 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 do Território**, em 07/02/2022, às 19:25, 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 08/02/2022, às 08:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



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= **76261542** código CRC= **74F35BC3**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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