



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 18/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 19 de julho de
2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 18/2021

Processo SEI: 00390-00004306/2020-22
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 Nº59, 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: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH) Juliana Coelho – Coordenadora de Gestão do Território (COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: Tororó Ecoville Residence LTDA
Endereço: Gleba objeto da matrícula nº 162.526, localizada no Setor Habitacional Tororó – SHTo, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII
Área: 56,38 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 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 01/2019, 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 18/2021 substitui a DIUPE 25/2020, emitida para as mesmas glebas, tendo em vista alteração na poligonal a pedido do interessado no processo SEI 0390-000325/2011, com levantamento topográfico (52201779) no mesmo processo SEI.
- 1.4.** Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento do solo da gleba objeto da matrícula nº 162.526 (2º CRI), com área de 56ha 38a 87,076ca, localizada no Setor Habitacional Tororó – SHTo, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, de interesse da empresa Tororó Ecoville Residence Ltda., cuja poligonal consta no processo SEI 0390-000325/2011;
- 1.5.** A área objeto desta DIUPE encontra-se completamente inserida na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudoeste (DF140), 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.** No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento;
- 1.9.** A delimitação territorial das zonas pode ser ajustada no projeto urbanístico mediante anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais;
- 1.10.** Esta DIUPE complementa a DIUR 07/2018 e o MDE-RP 047/2008 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para as Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação, Aspectos Ambientais, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Densidade Populacional e Diretrizes de Áreas Públicas incidentes na gleba a ser parcelada;
- 1.10.1.** Em caso de divergência entre as normas do MDE 047/2008 e do PDOT, prevalece este último, que revogou o MDE 047/2008 e a LC 457/2002 no que lhe for contrário (Parecer nº 008/2013 – PROMAI/PGDF)
- 1.11.** 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**;
- 1.12.** 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;
- 1.13.** É considerado, no âmbito desta DIUPE, o **Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015**, que dispõe sobre a criação da Unidade de Conservação denominada Parque Distrital Salto do Tororó, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII;
- 1.14.** A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

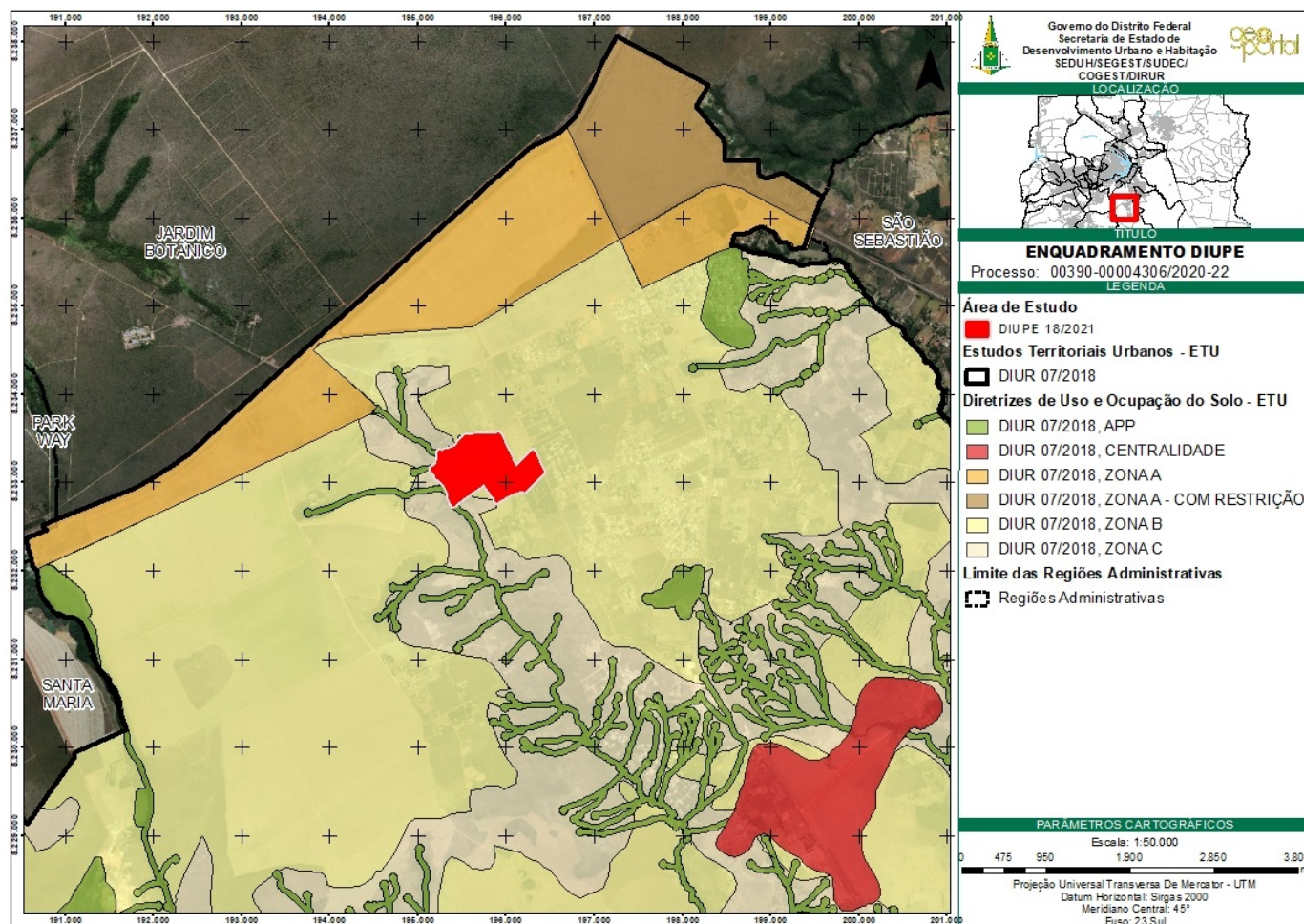


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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

1.15.1. 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 1.11 para a área objeto desta DIUPE;

1.16. 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. 25 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, e também deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 - SZSE 6** onde a gleba está inserida, conforme o arts. 21 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

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.

2.3.2. 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 2); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto, Baixo e Muito Baixo(Figura 3); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto e Baixo(Figura 4); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Baixo (Figura 5); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Muito Alto, Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 6).**

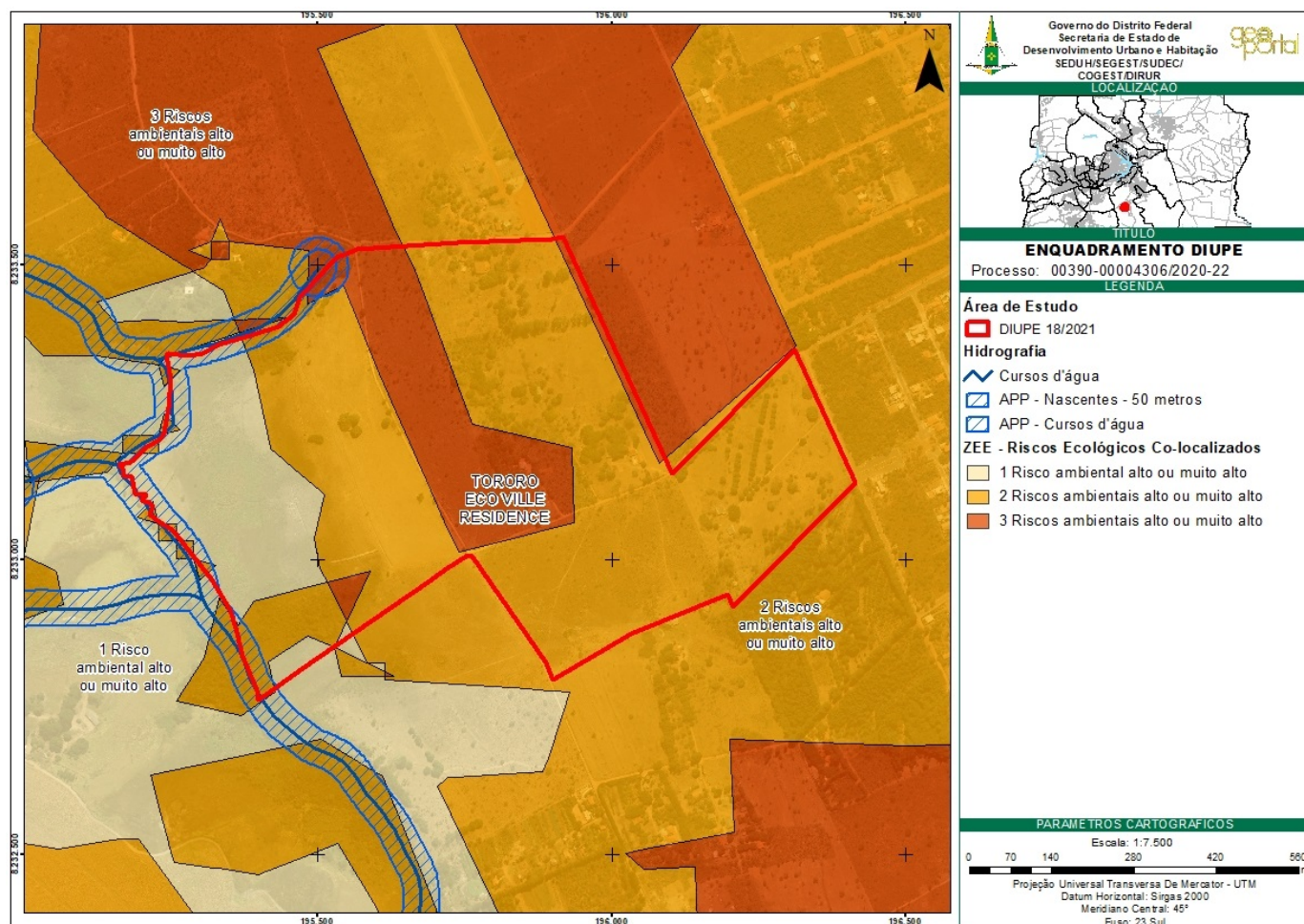


Figura 2: Localização da gleba em relação ao riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

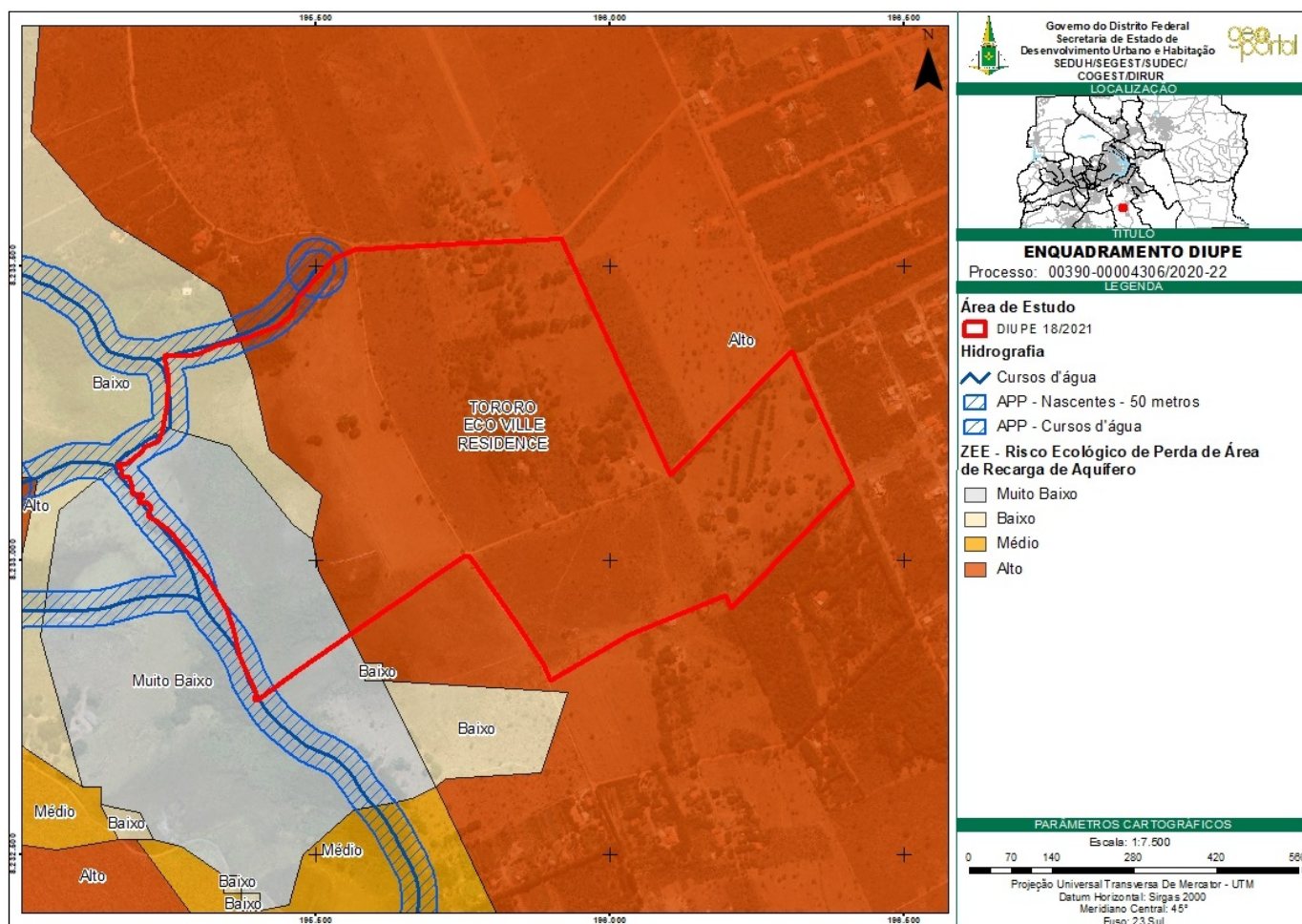


Figura 3: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

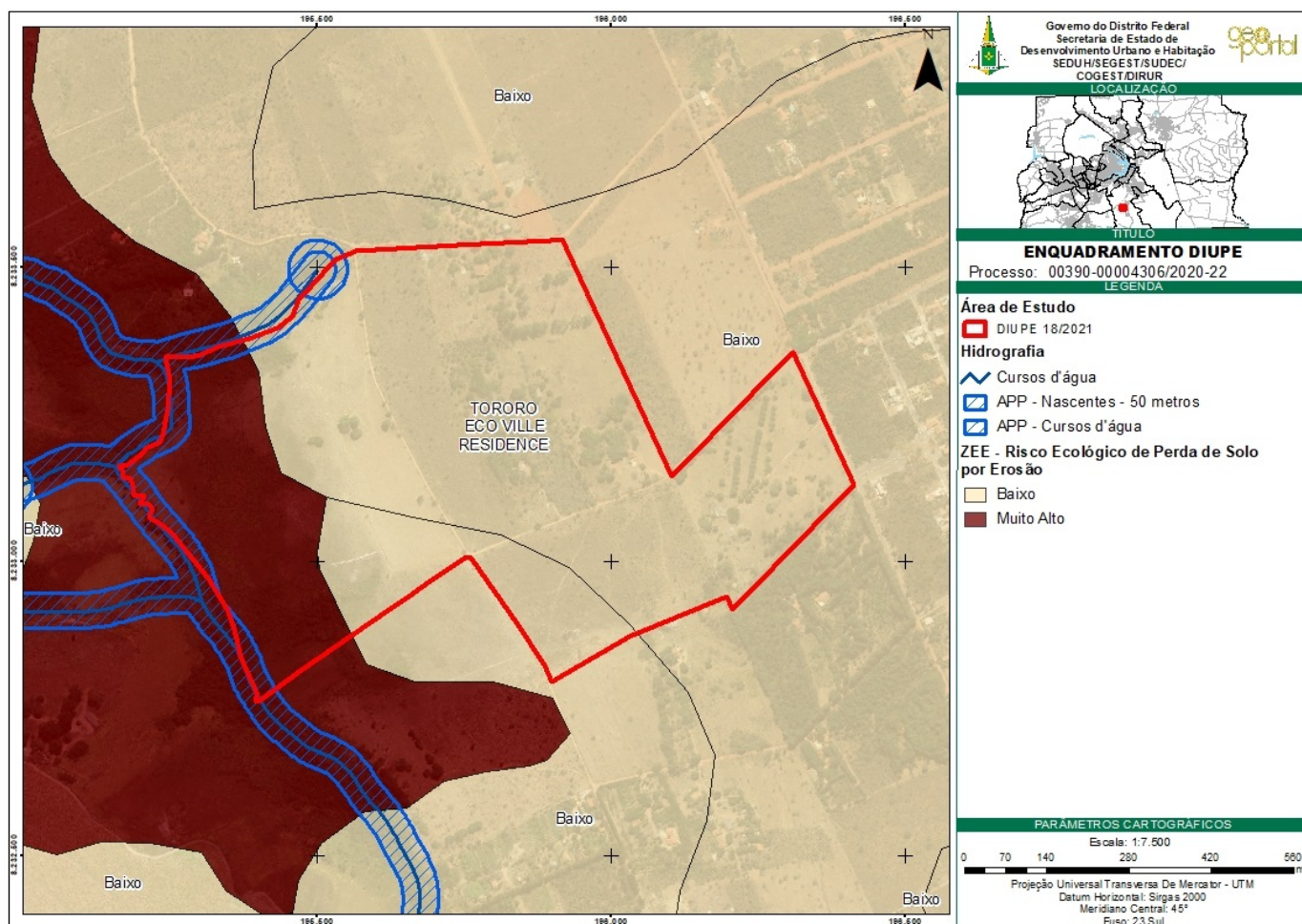


Figura 4: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

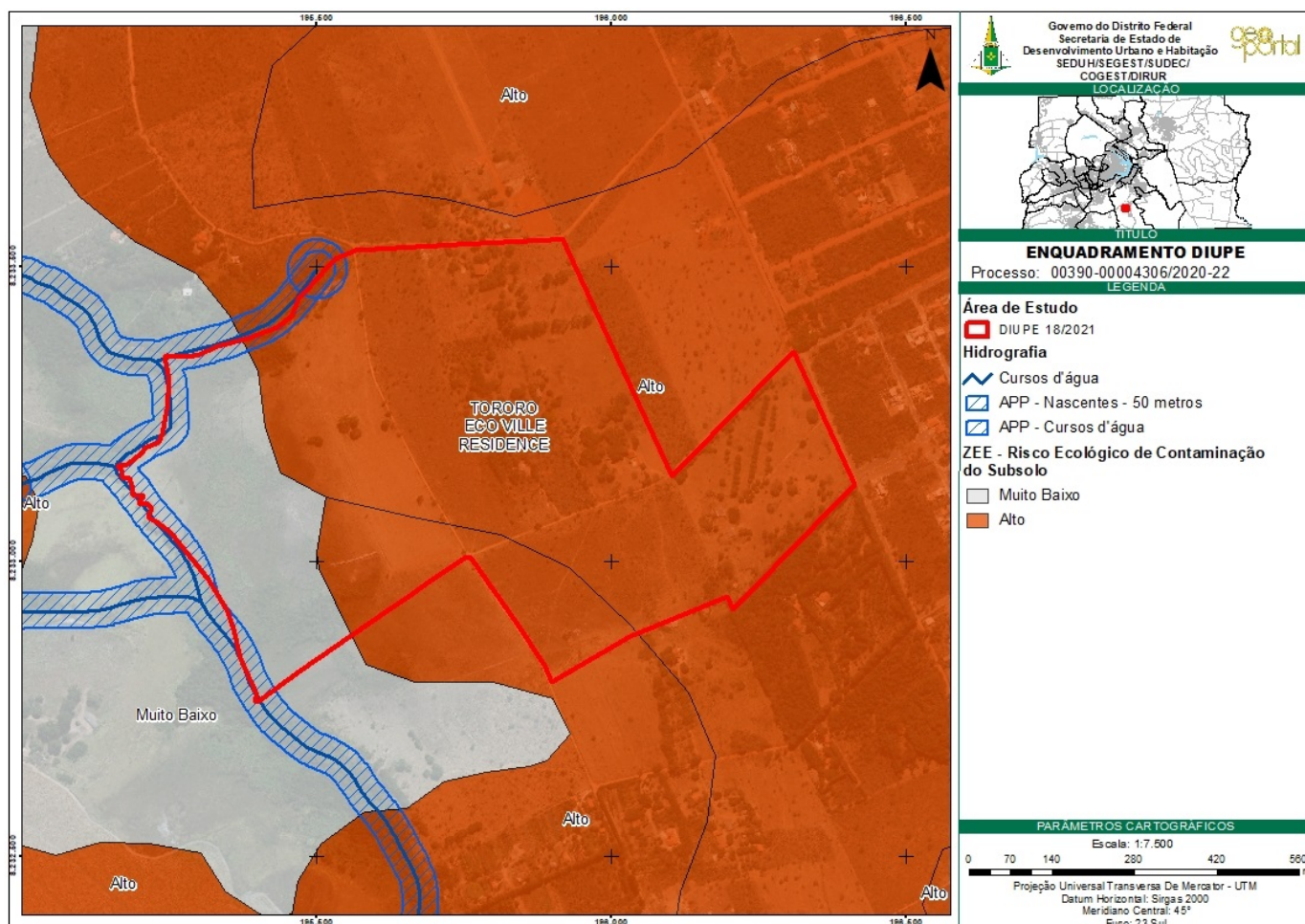


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

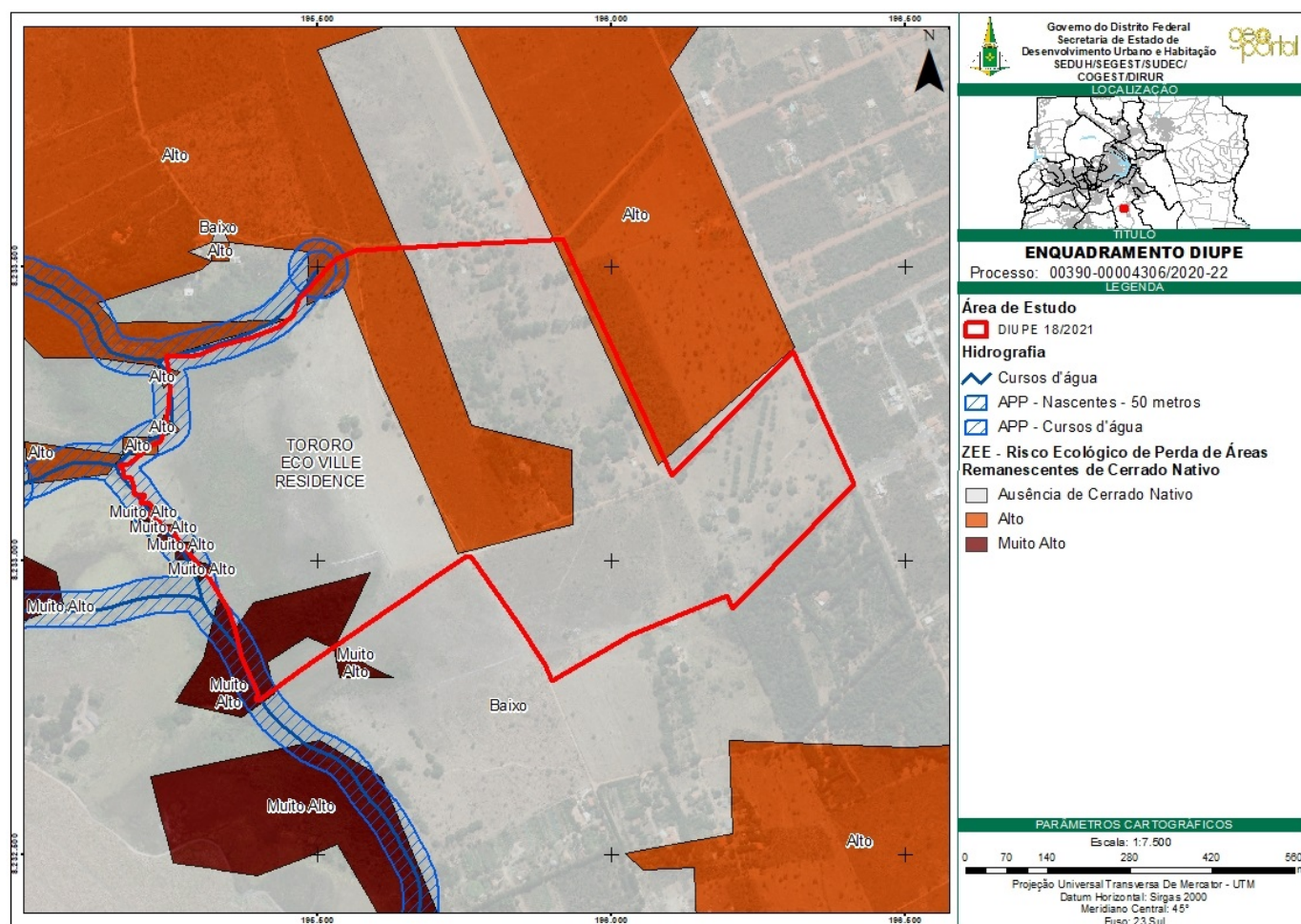


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativa do ZEE-DF.

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

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

2.3.3.2. A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos;

2.3.3.3. 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.

2.3.3.4. 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.

2.3.4. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto** recomenda-se que 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;

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

2.3.5.1. 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.

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

2.4. A Gleba está parcialmente inserida na **Zona de Proteção da Arie Capetinga-Taquara – ZPACT** e na **Zona de Uso Sustentável – ZUS**(**Figura 7**) da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, conforme o Plano de Manejo da APA do Planalto Central - Encarte 3, criada pelo **Decreto s/n.º de 10 de janeiro de 2002;**

2.4.1. O plano de ocupação deve seguir o disposto no Plano de Manejo da APA do Planalto Central em especial os itens 1.2.5 e 1.2.6 que tratam do ZPACT e ZUS, respectivamente.

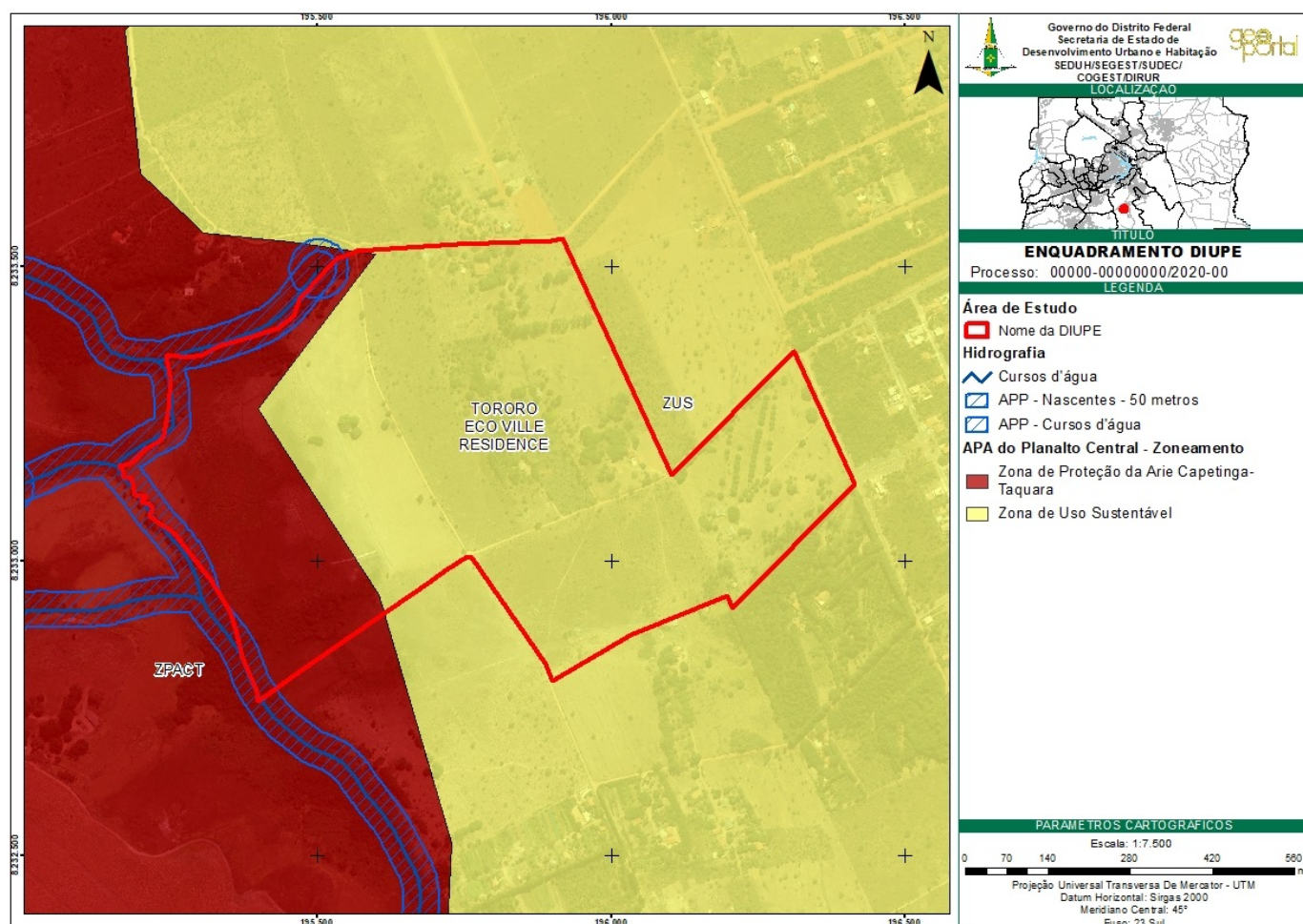


Figura 7: Localização da gleba em relação ao zoneamento da APA do Planalto Centra.

2.5. A gleba está localizada dentro dos setores 3 e 5 (**Figura 8**) das Zonas de Amortecimento da Unidade de Conservação denominada Parque Distrital Salto do Tororó, criada pelo Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015;

2.5.1. O plano de ocupação deve seguir principalmente o disposto no artigo 5º e o plano de manejo de desenvolvido para a área.

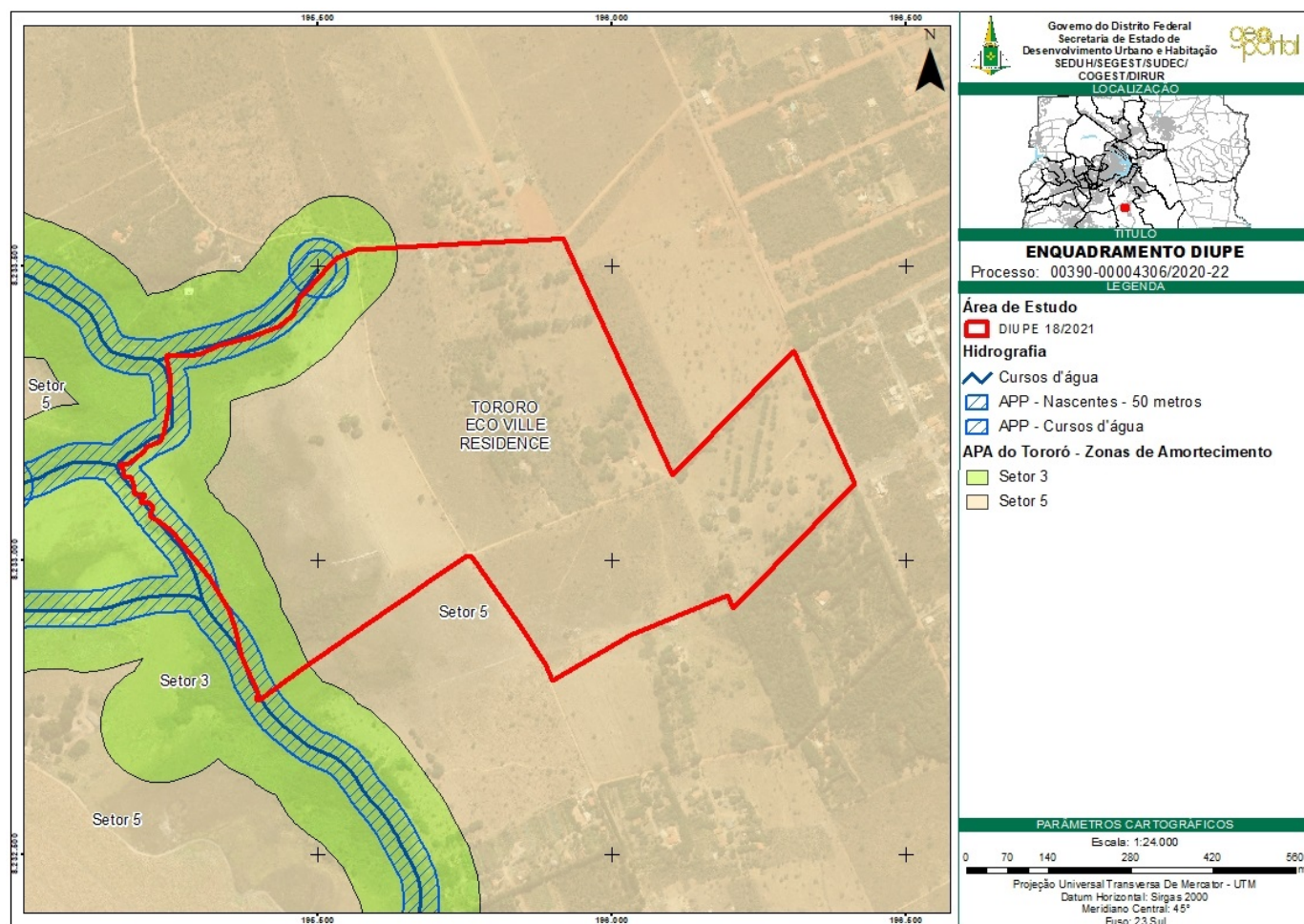


Figura 8: Localização da gleba em relação às zonas de amortecimento da APA do Tororó.

3. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

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

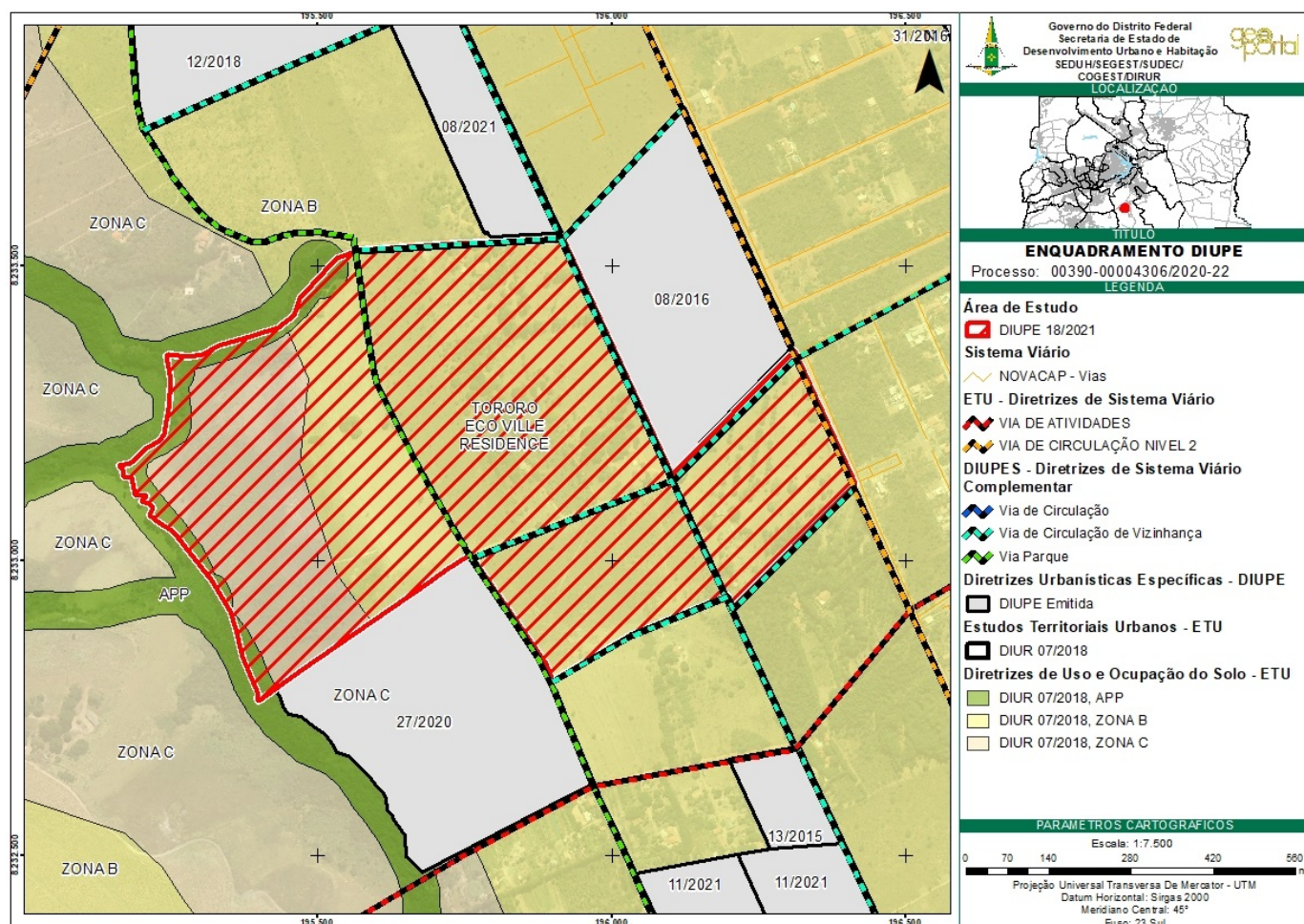


Figura 9: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

3.1.1. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio de uma **Via Parque**, estabelecida no MDE-RP 047/2008, e por vias complementares de **Circulação - nível 2** e de **Circulação de Vizinhança**, conforme sistema viário definido na DIUR 07/2018 e em DIUPES emitidas anteriormente (**Figura 9**);

3.1.2. A **Vias Parque** corresponde ao sistema viário de contorno de 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.

3.1.3. As **Vias de Circulação – nível 2** atendem ao objetivo de integração dos parcelamentos da região, e são responsáveis por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, tendo como características menor fluidez e ocupação menos concentrada e diversificada.

3.1.4. A **Via de Circulação de Vizinhança** visa à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido urbano em formação;

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 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**[3], 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 de parcelamento do solo deve compatibilizar o sistema viário com os da DIUPE 08/2016, da DIUPE 27/2020 e da DIUPE 08/2021, emitidas para áreas contíguas à gleba objeto deste documento.

3.14. 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;

3.15. 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;

3.16. 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;

3.17. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047/2017**;

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

3.18. 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;

3.19. 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;

3.20. 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.

3.21. 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;

3.21.1. 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;

3.21.2. 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.

3.22. 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;

3.23. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto nº 38.047/2017**, 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 a ser parcelada está localizada na intersecção em 3 áreas definidas pelo zoneamento da DIUR 07/2018 - Região Sul/Sudeste: **Zona B, Zona C e Área de Preservação Permanente – APP (Figura 9);**

4.1.1. A **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

4.1.2. De acordo com critérios estabelecidos na LUOS, na **Zona B** devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP;

4.1.3. 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.

4.1.4. Na **Zona C** os usos/atividades admitidos são: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

4.1.5. As áreas de **APP não são passíveis de parcelamento** e estão sujeitas a legislação específica;

4.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os usos estão descritos na Tabela 1:

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

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona B	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 CSIIR 2* CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO*	1	1,5	8	30,5

	CSII 1 CSII 2*	1	2	8	30,5
	Inst	1	2	8	30,5
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da Luos			
Zona C	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO*	1	1	4	16
	CSII 1 CSII 2*	1	1	—	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.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- 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.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

4.3. 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**);

4.3.1. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

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

4.6. 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;

4.6.1. 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.;

4.6.2. As disposições contidas no item **4.7** não se aplicam aos lotes Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

4.6.3. As obrigatoriedades constantes no item **4.7** não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

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

4.6.3.2. O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferente do acesso de usuários.

4.7. 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. As glebas estão em sua maioria inseridas nas **Zona de Densidade Baixa e Muito Baixa**(Figura 11).

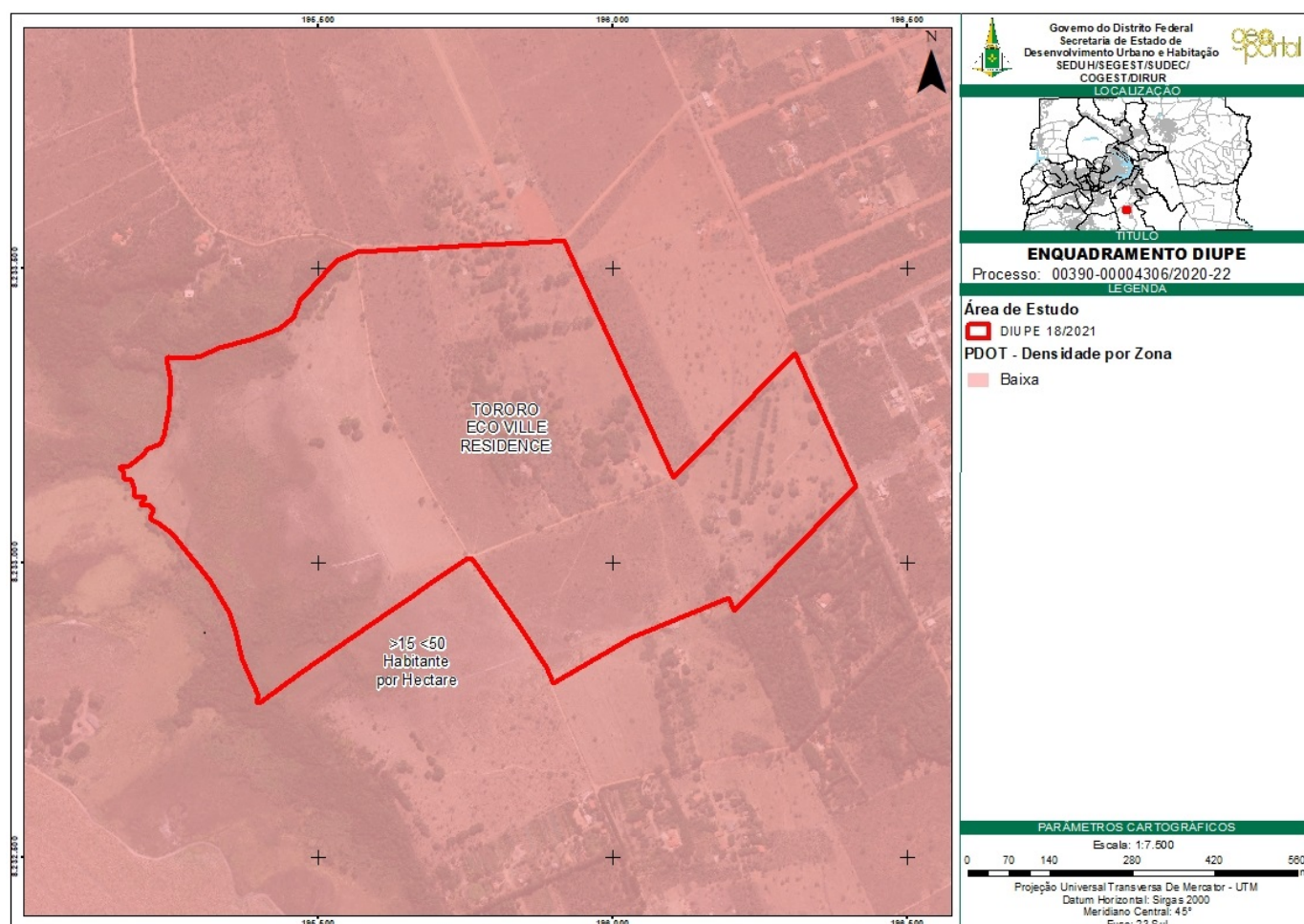


Figura 10: Localização da gleba em relação às densidades por zona.

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.

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Baixa	15 a 50 hab/ha	56,45	846	2.822

5.3. Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

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

5.5. O balanço de densidade pode ser aplicado o para a área de estudo, conforme o parágrafo único do art. 39 do PDOT: "Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.".

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. Para novos parcelamento urbanos, o PDOT definiu o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público;

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)	3,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	8,0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	3,5%
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 10% de áreas públicas.

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

- 6.4.** 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;
- 6.5.** 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;
- 6.6.** Os EPC e 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;
- 6.7.** 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;
- 6.8.** Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;
- 6.9.** Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

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



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 04/08/2021, às 16:44, 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 04/08/2021, às 16:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 05/08/2021, às 09:31, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **66117287** código CRC= **3A858D2C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF