



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 22/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 06 de agosto
de 2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 22/2021

Processo SEI: 00390-00003351/2021-41
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/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: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB
Endereço: ARIS Buritis 1ª e 2ª Etapa, Sobradinho II – RA XXVI
Área: 50,57 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](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. 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 N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.2.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

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

1.3. Esta DIUPE aplica-se ao projeto de urbanismo com vistas à regularização fundiária da ARIS Buritis

(1ª e 2ª etapas), na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI), de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB. Os polígonos das áreas de regularização estão disponíveis no Processo 0390-004503/2007;

1.3.1. O polígono da ARIS Buritis 1ª etapa corresponde ao indicado no PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), conforme art. 117 a 133 e ANEXO II - TABELA 2B – ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO;

1.3.2. O polígono da ARIS Buritis 2ª etapa corresponde ao indicado no PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), conforme alteração da redação dada pela [Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019](#);

1.3.3. Os polígonos da área de regularização podem ser ajustados na elaboração do projeto de regularização fundiária em 20% em relação ao polígono original, conforme o § 2º do art. 125, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), alterada pela [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), regulamentada pelo [Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021](#).

1.3.4. O ajuste nos polígonos da área de regularização estão condicionados à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, conforme § 3º do art. 125, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) alterada pela [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), regulamentada pelo [Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021](#)

1.4. 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**;

1.5. 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](#);

1.6. 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;

1.7. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

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

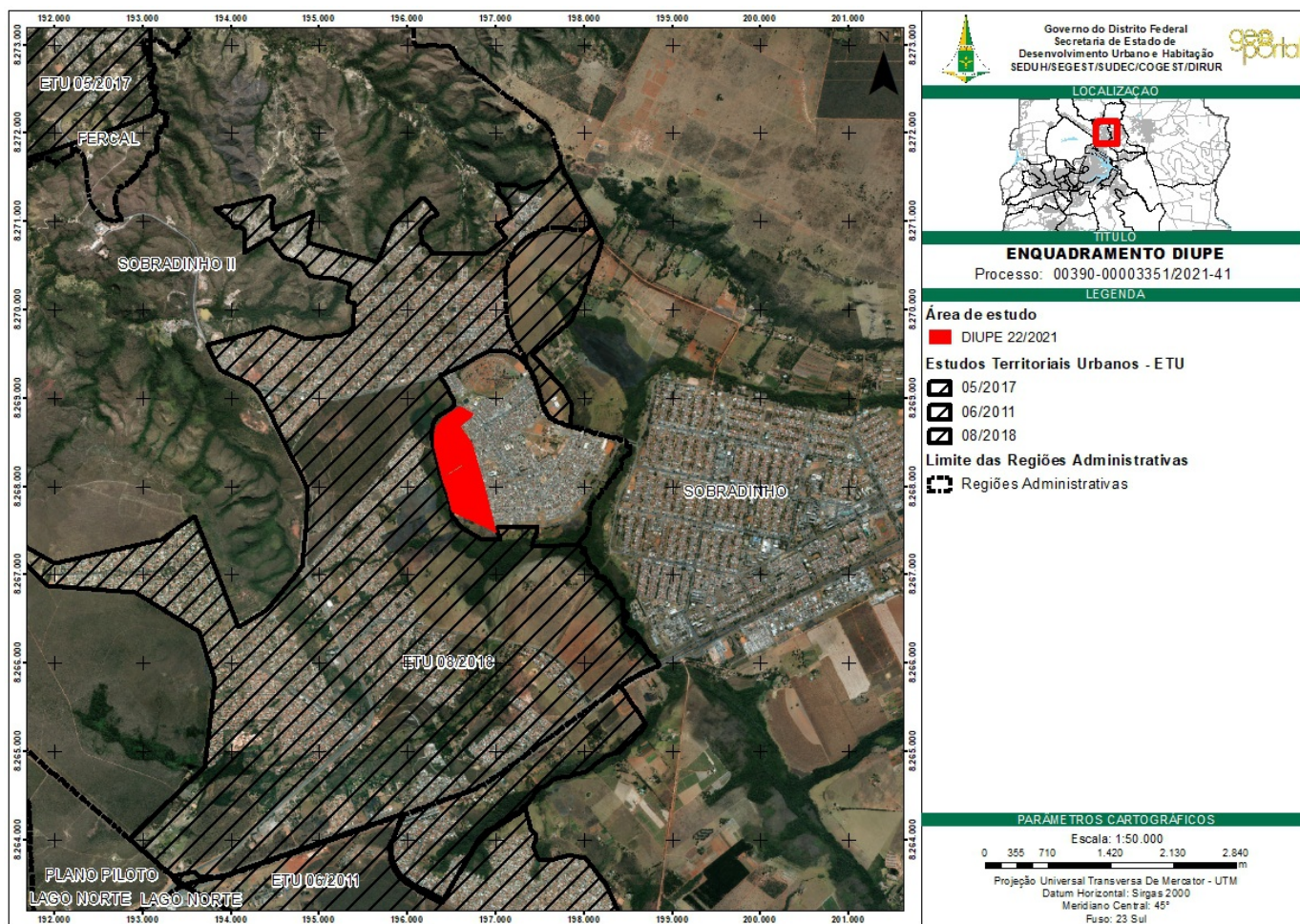


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF.

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

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. Esta DIUPE abrange a área de regularização denominada ARIS Buriti que abrange duas etapas. A gleba referente à ARIS Buritis Etapa 1 está parcialmente inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ e a gleba referente à ARIS Buritis Etapa 2 está totalmente inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 59, 60, 72, 73, 74 e 75 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas de cada zona citada.

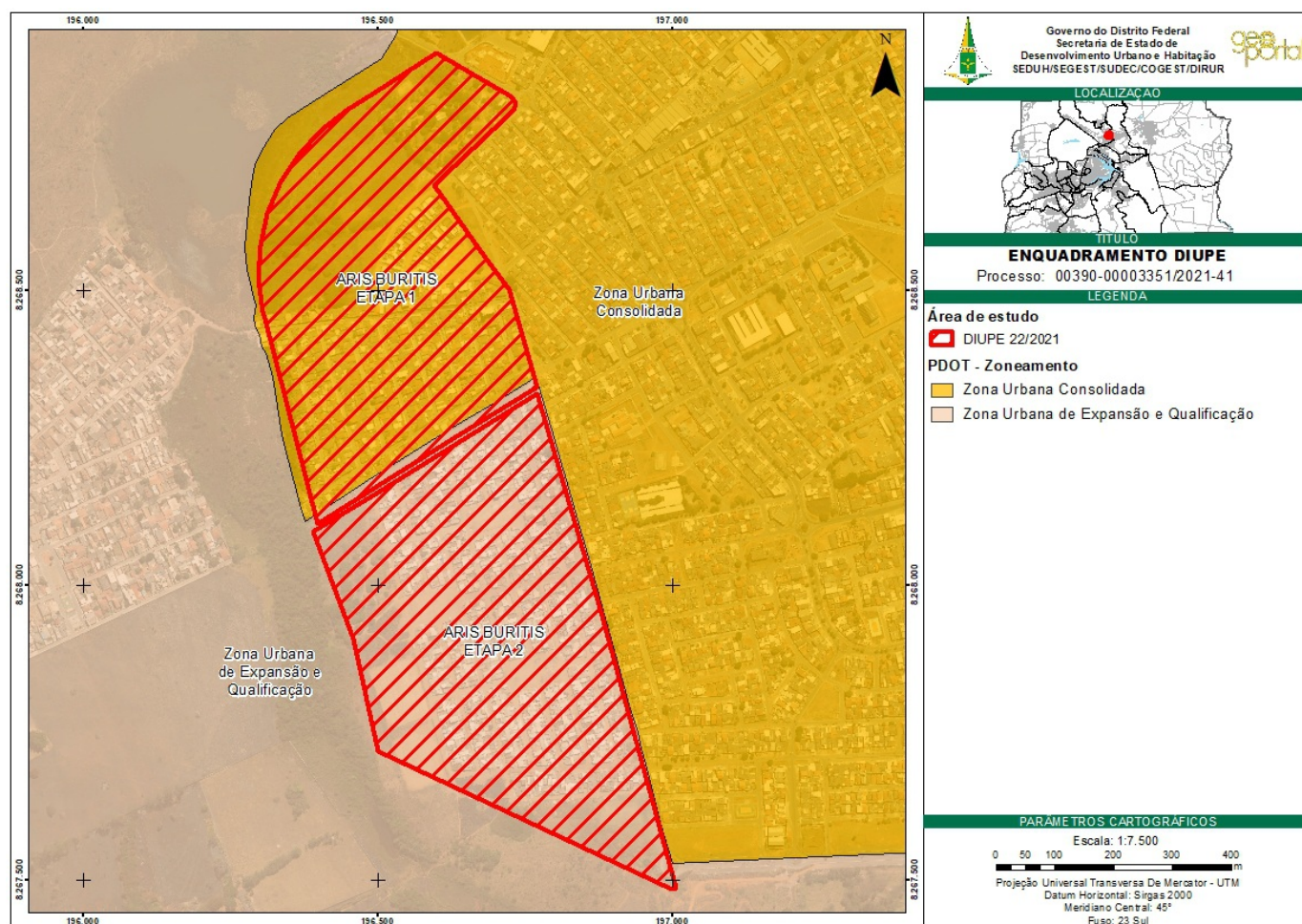


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT.

2.2. A Etapa 1 está inserida nas Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais (**Figura 3**) conforme art. 118 do PDOT e a Etapa 2 foi incluída na lista de Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS, alterado pelas [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#) e [Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019](#);

2.3. A respeito dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deverão ser observados o disposto no Art. 131 do PDOT-DF, e alterações realizadas pela [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), principalmente no que se refere ao **CAPÍTULO VI DA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL**;

2.3.1. Deve ser observado o [Decreto nº 40.582, de 31 de março de 2020](#), que regulamenta a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#), e que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Distrito Federal.

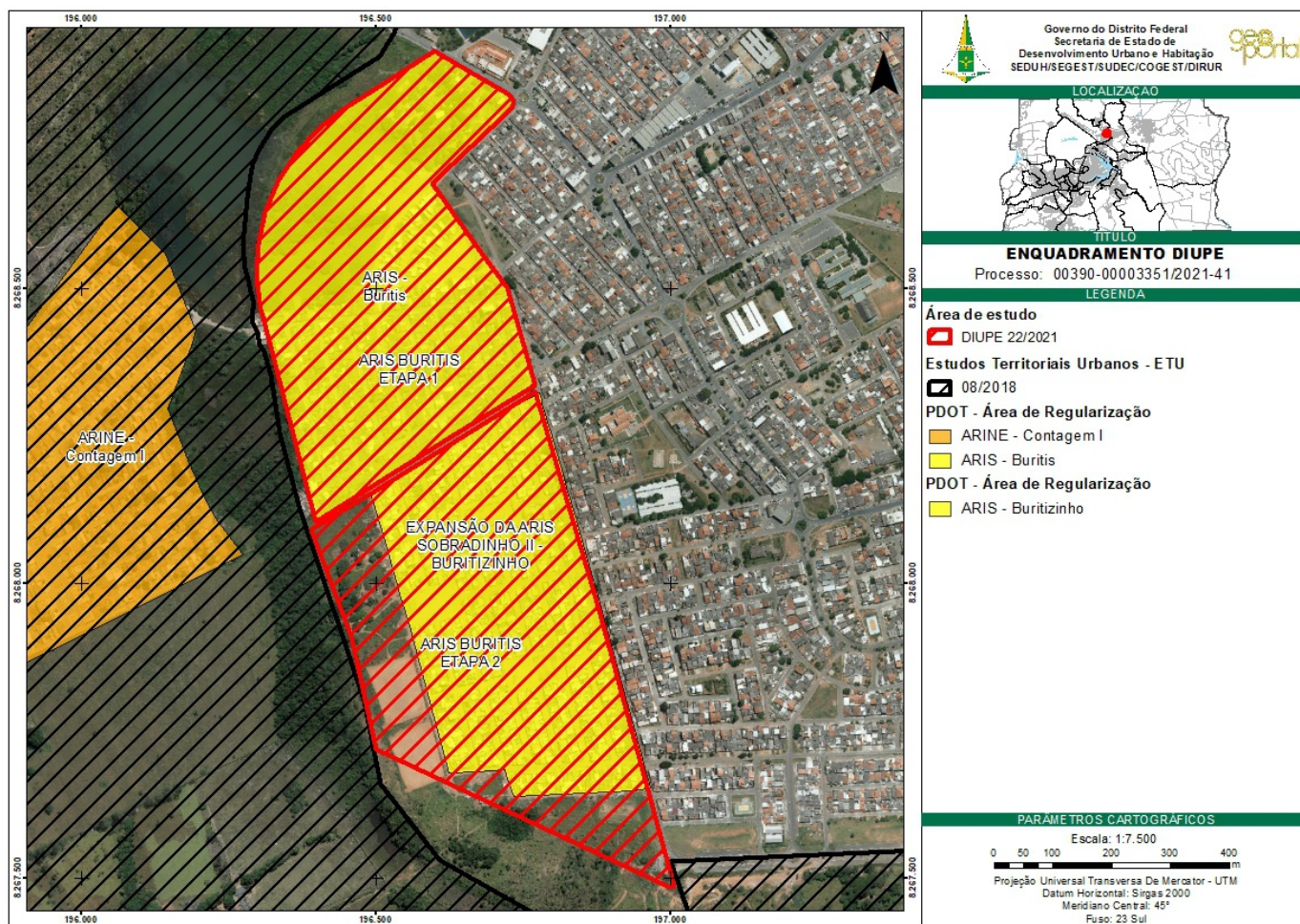


Figura 3: Localização da gleba em relação a Estratégia de regularização fundiária do PDOT.

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4 conforme os art. 11 e 13 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.2. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4 (**Figura 4**), onde ela está inserida, conforme os artigos 23 e 27 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.3. O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;

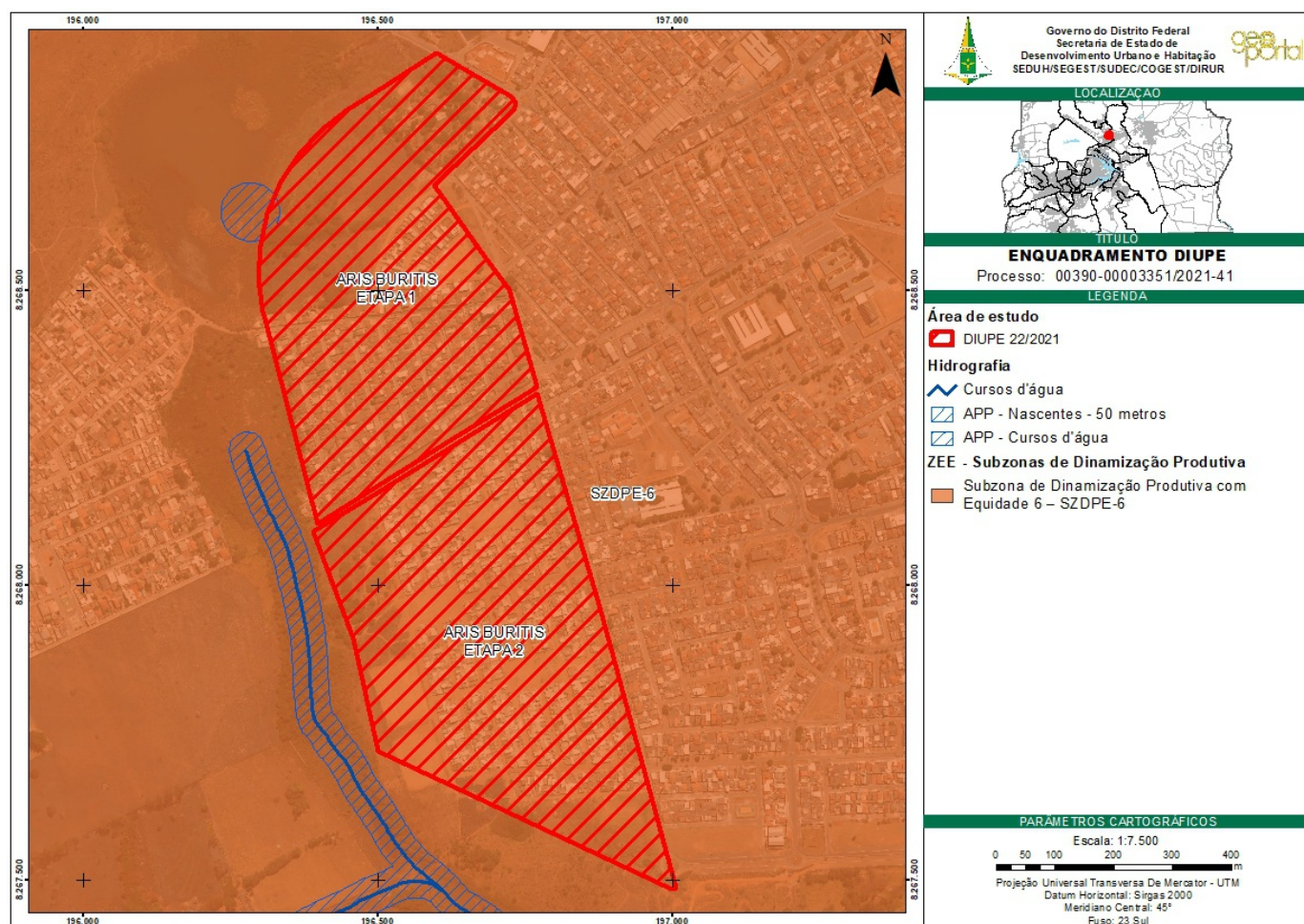


Figura 4: Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE do ZEE-DF.

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

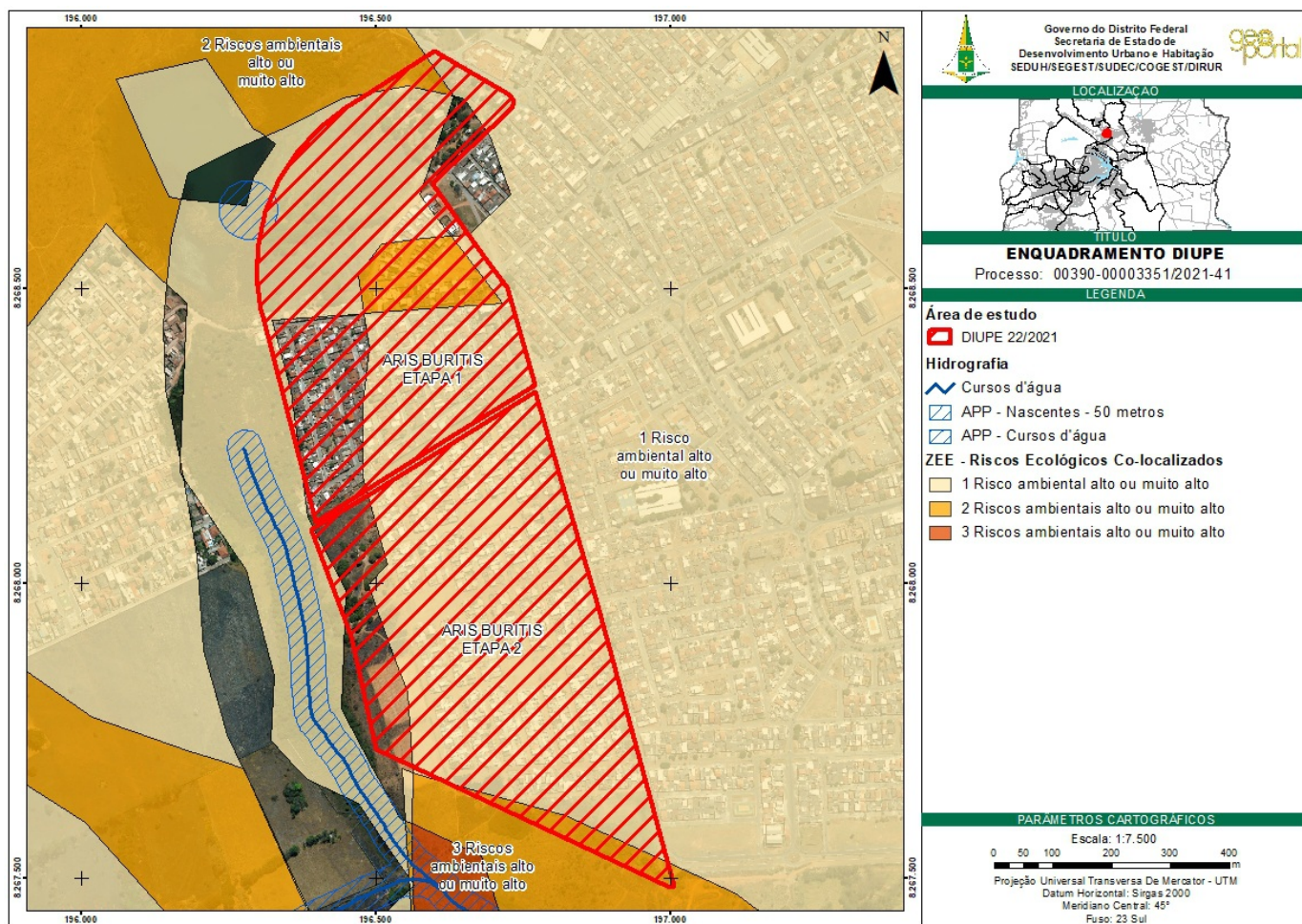


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.

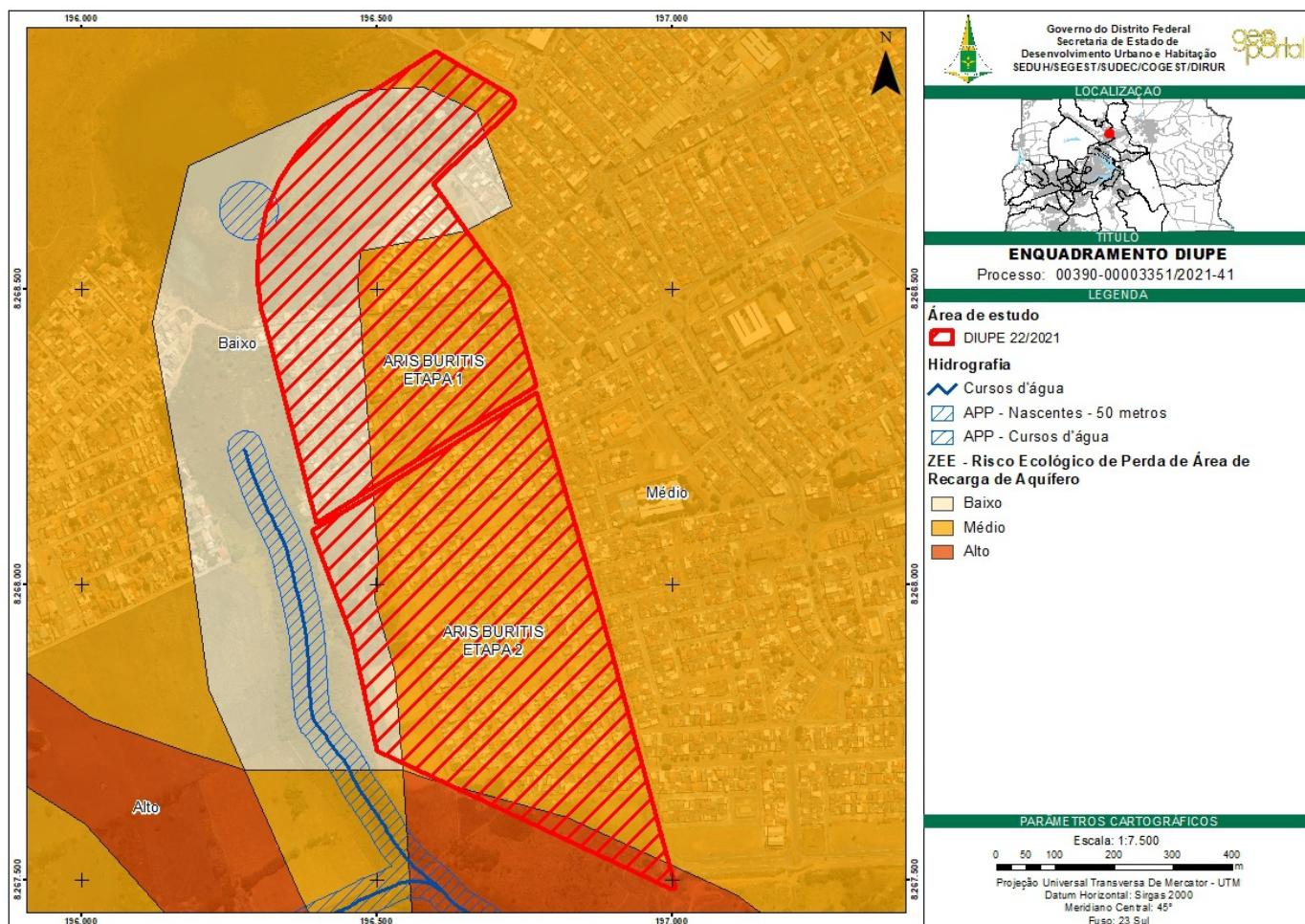


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

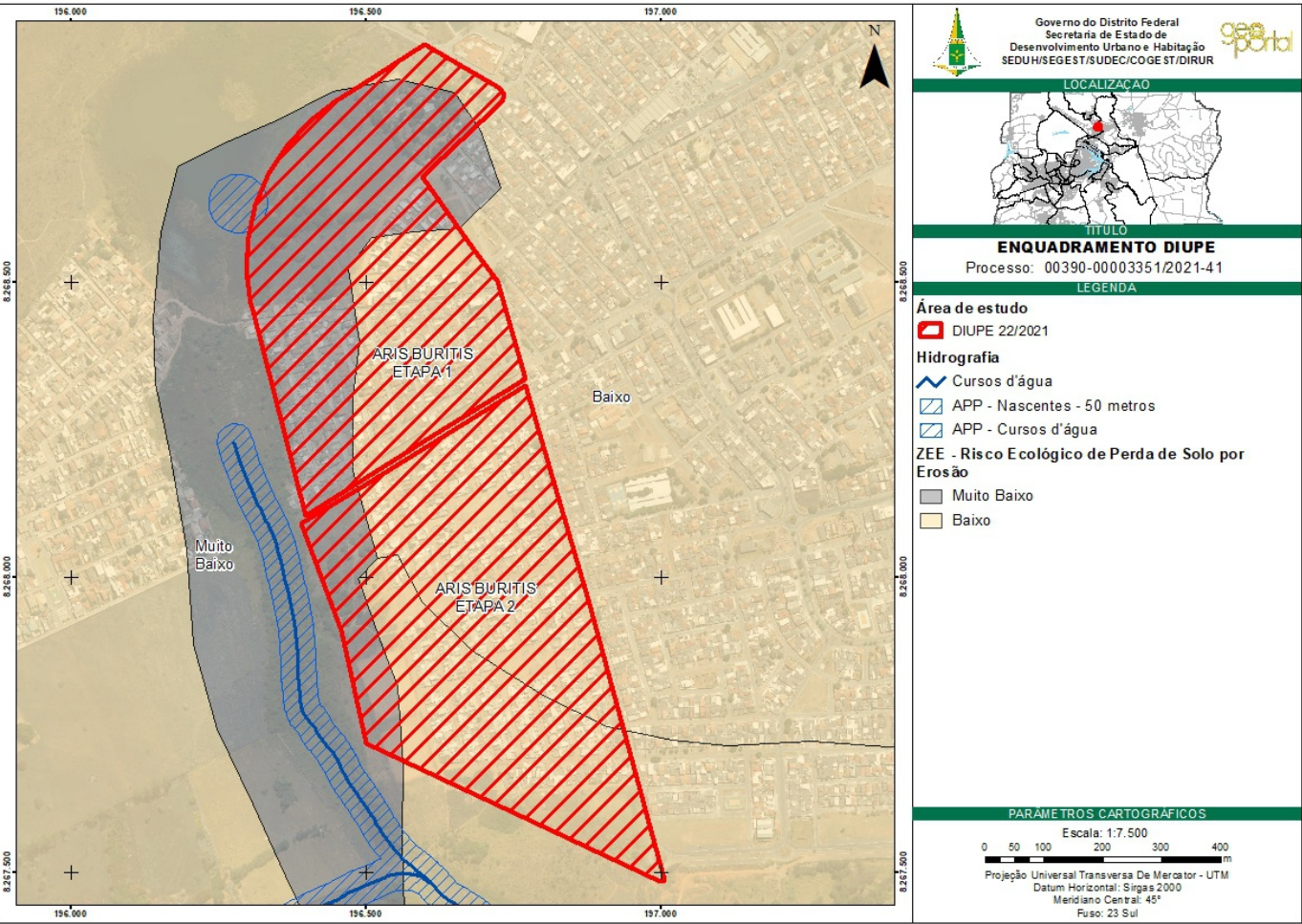


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

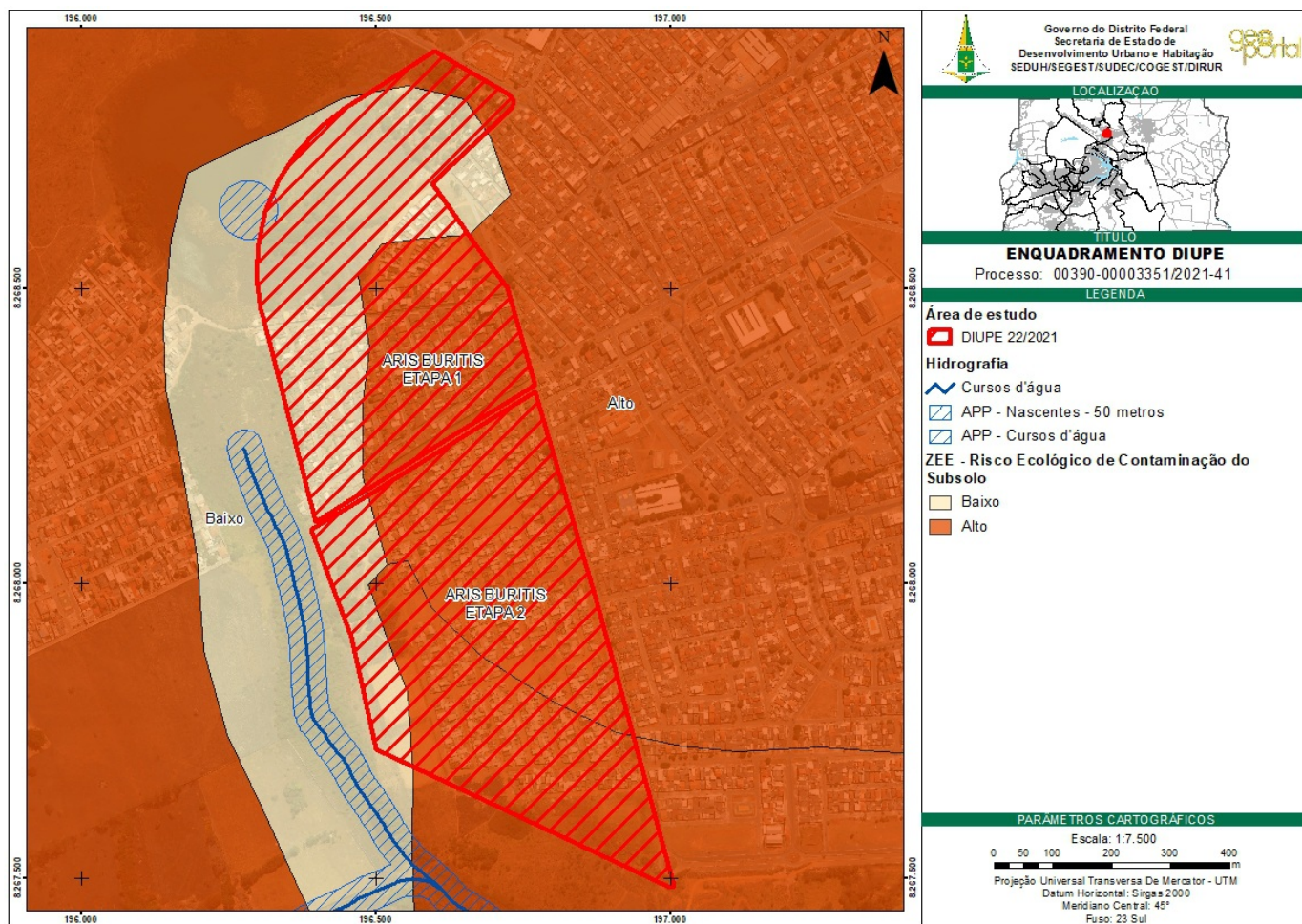


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

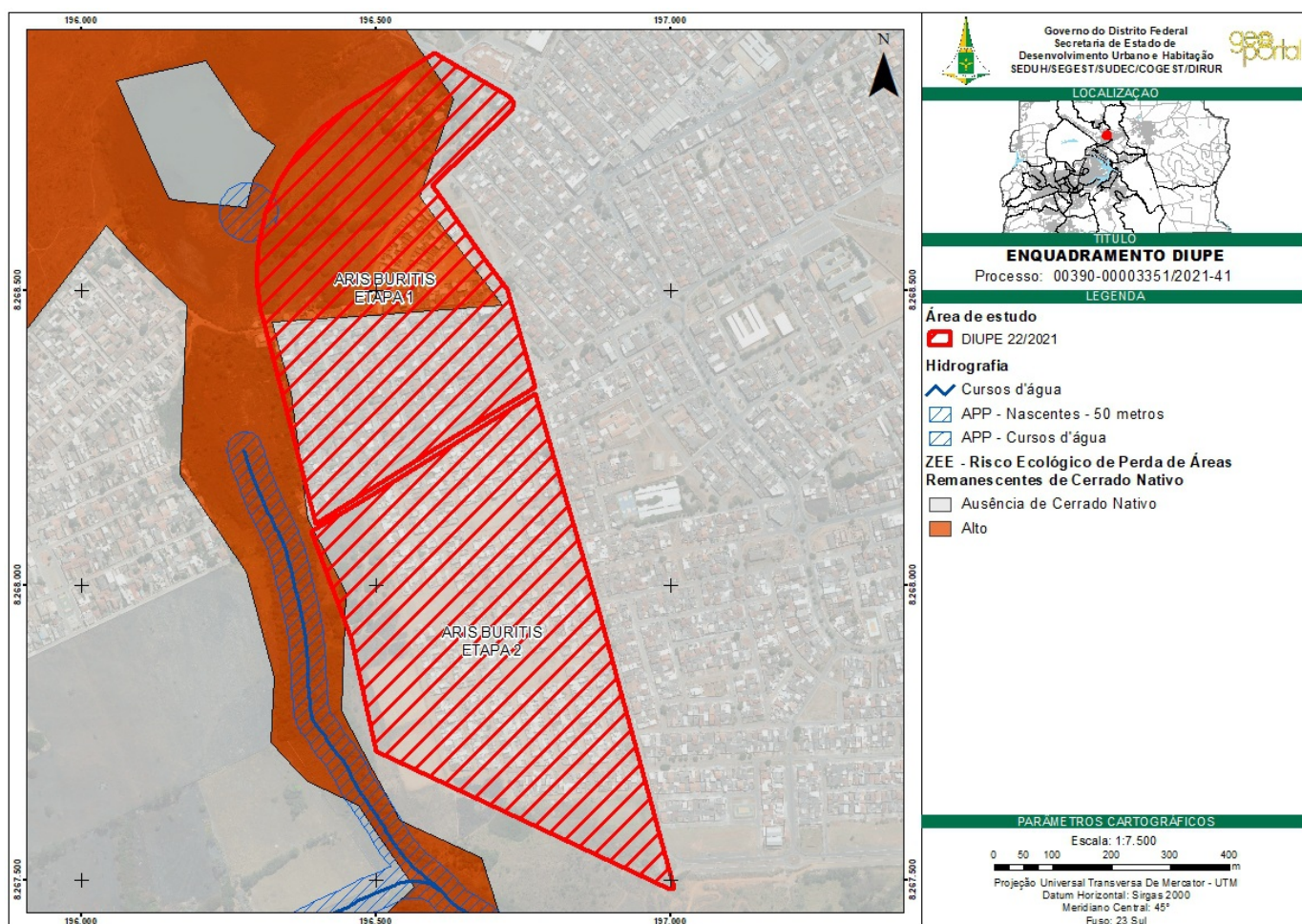


Figura 9: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

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

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

3.5.1.1. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser prevista 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;

3.5.1.2. 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 de sua estrutura e sua manutenção periódica, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

3.5.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda Recarga de Aquífero**, recomenda-se:

3.5.2.1. Muito Baixo, Baixo e Médio: A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, previstas no Relatório de Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no distrito federal da ADASA; e

3.5.2.2. Prever a criação de lotes de maiores dimensões com maiores percentagens de permeabilidade do solo;

3.5.2.3. Alto e Muito Alto: A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle e que incrementem a infiltração de água no solo, desde que observadas também, a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser atendidos aos critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal e no Relatório de Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no distrito federal da ADASA;

3.5.2.4. Gerais: A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

3.5.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão**, recomenda-se:

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

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

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

3.5.4. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo**, recomenda-se:

3.5.4.1. Alto e Muito Alto: Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso,

sejam implementadas, deve ser observado o disposto no [CONAMA nº 420 de 28/12/2009](#), de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

3.5.4.2. 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;

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

3.5.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo**, recomenda-se:

3.5.5.1. Alto e Muito Alto: a ocupação deve ser objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

3.6. O Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na **Figura 10**;

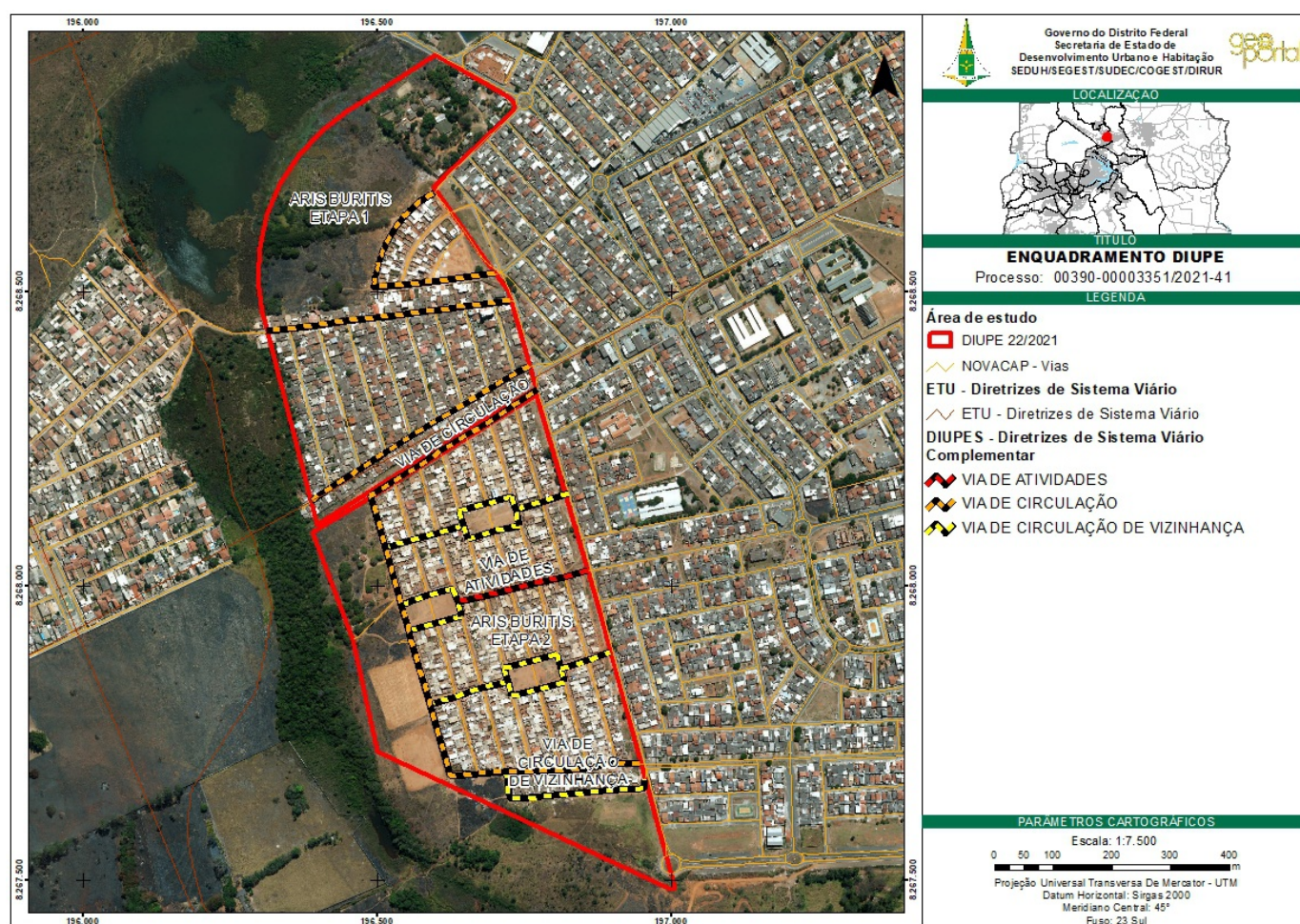


Figura 10: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo esta DIUPE.

4.2. Conforme ilustrado na **Figura 8**, a poligonal da área de regularização é acessada por uma via

limítrofe, que margeia o limite Leste no sentido Norte-Sul, as vias propostas pelo sistema viário complementar desta DIUPE tem a finalidade de garantir a integração e a conectividade da malha viária existente e sua classificação tem a finalidade de orientar a distribuição dos usos conforme seu dimensionamento;

4.2.1. A Via de Atividades visa estabelecer uma área de centralidade com a concentração de usos mais diversos e de maior atratividade em posição de centralidade e de maior acessibilidade;

4.2.2. A Via de Circulação visa garantir os acessos aos espaços públicos, usos institucionais e especiais, sendo o elo que assegura a conectividade e a continuidade do sistema viário dentro da ocupação, pelas suas dimensões permite uso não residencial de escala local;

4.2.3. A Via de Circulação de Vizinhança visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade direta aos lotes predominantemente residenciais e usos diversos de abrangência local;

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

4.4. 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;

4.5. 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;

4.6. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

4.7. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

4.8. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

4.9. 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;

4.10. 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;

4.11. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

4.12. 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;

4.13. 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 **4.10** e **3.11**;

4.14. 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;

4.15. 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;

4.16. 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;

4.17. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março](#)

[de 2017](#);

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

4.19. 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;

4.20. 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;

4.21. 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.

4.22. 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;

4.22.1. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, deverão ser previstos próximos às edificações de uso comercial.

4.22.2. 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;

4.23. 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. Pelas dimensões da área de regularização, pela situação fática da ocupação consolidada e pelas características da área e seu entorno imediato toda a área de regularização será considerada como uma única zona, Zona A;

5.1.1. Na Zona A os usos admitidos são: **RO 1, RO 2, CSIIR 2 NO, INST EP**;

5.1.2. Os usos desta DIUPE serão determinados pela disposição e classificação do sistema viário, conforme a viabilidade de implantação e acessibilidade dentro do contexto global da regularização;

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

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

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico(*)		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
		Menor que 150,00 m²	Maior que 150,00 m²		
Zona A	RO1¹ RO 2¹	1	0,8	2	9,00
	CSIIR 2 NO	1² ³		2	12,50

Observações:

1. Os lotes residenciais devem estar entre o mínimo de 60,00 e o máximo de 600,00 metros quadrados;
2. Para usos industriais permitidos no CSIR 2 NO, o coeficiente máximo é de 1,0;
3. Para edificação de uso misto permitidos no CSIR 2 NO, os coeficientes básico e máximo são de 2,00;
4. Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500 m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3;
5. Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação do PDOT que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 60,00 m² e com testada mínima de 5 metros.

5.3. 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](#));

5.4. 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;

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

5.5.1. 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;

5.6. 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.

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

6. Diretrizes de densidade populacional

6.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Média** do PDOT (**Figura 9**)

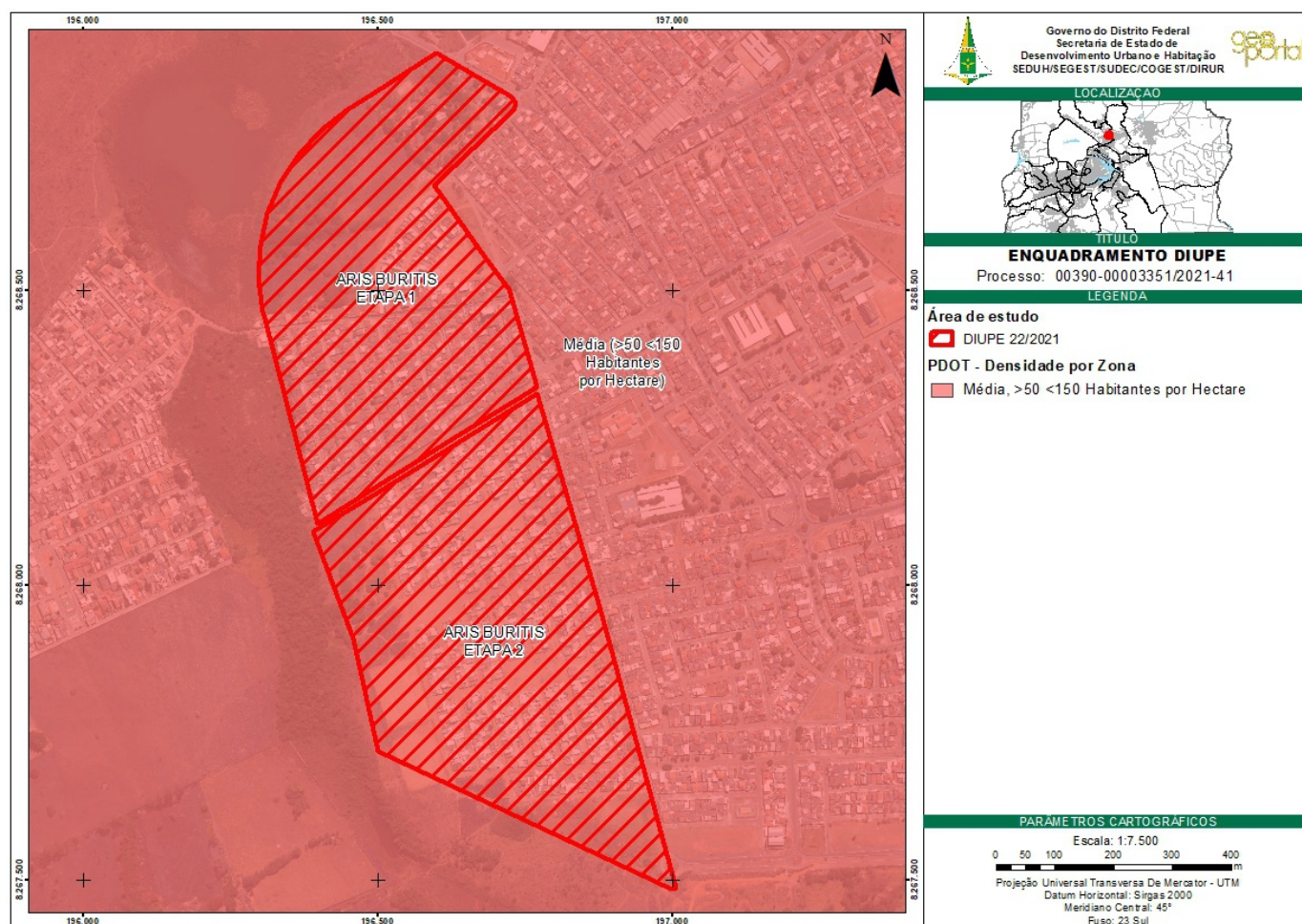


Figura 9: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

6.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 1**).

Tabela 1: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Zona	Área	Densidade	População mínima	População máxima
Zona A	50,57	50 a 150 hab/ha	2.528	7.585

6.3. Os novos usos propostos devem respeitar o limite máximo populacional definida pela faixa de densidade do PDOT.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. Da área parcelável 10% 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](#).

7.2. 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)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	10%

* 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.

7.3. 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;

7.4. 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;

7.5. 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;

7.6. 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;

7.7. 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;

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

7.9. 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;

7.10. Não serão considerados como ELUP canteiros centrais de vias e rodovias, como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, principalmente áreas não ocupadas de rotatórias, recuos das faixas de aceleração e redução, elementos organizadores de vagas de estacionamento.

8. Disposições Finais

8.1. 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;

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

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

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

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

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

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

8.8. 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 16/08/2021, às 16:09, 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 17/08/2021, às 13:51, 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 18/08/2021, às 14:04, 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.



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= **67431796** código CRC= **9BC276D1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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