



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 31/2021 -
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 03 de novembro
de 2021

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 31/2021

Processo SEI: 00390-00004180/2021-77
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 Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP
Endereço: ARINE Prive Lago Norte, localizada na Região Administrativa do Lago Norte - RA XVIII
Área: 109,06 hectares

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 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 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 sua atualização por meio da **Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012** 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 parcelamento do solo com fins urbanos, na gleba referente a poligonal da

ARINE Prive Lago Norte, com área aproximada de 109 hectares, localizada na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII (Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019);

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 nº 38.047, de 09 de março de 2017** e na **Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT;**

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

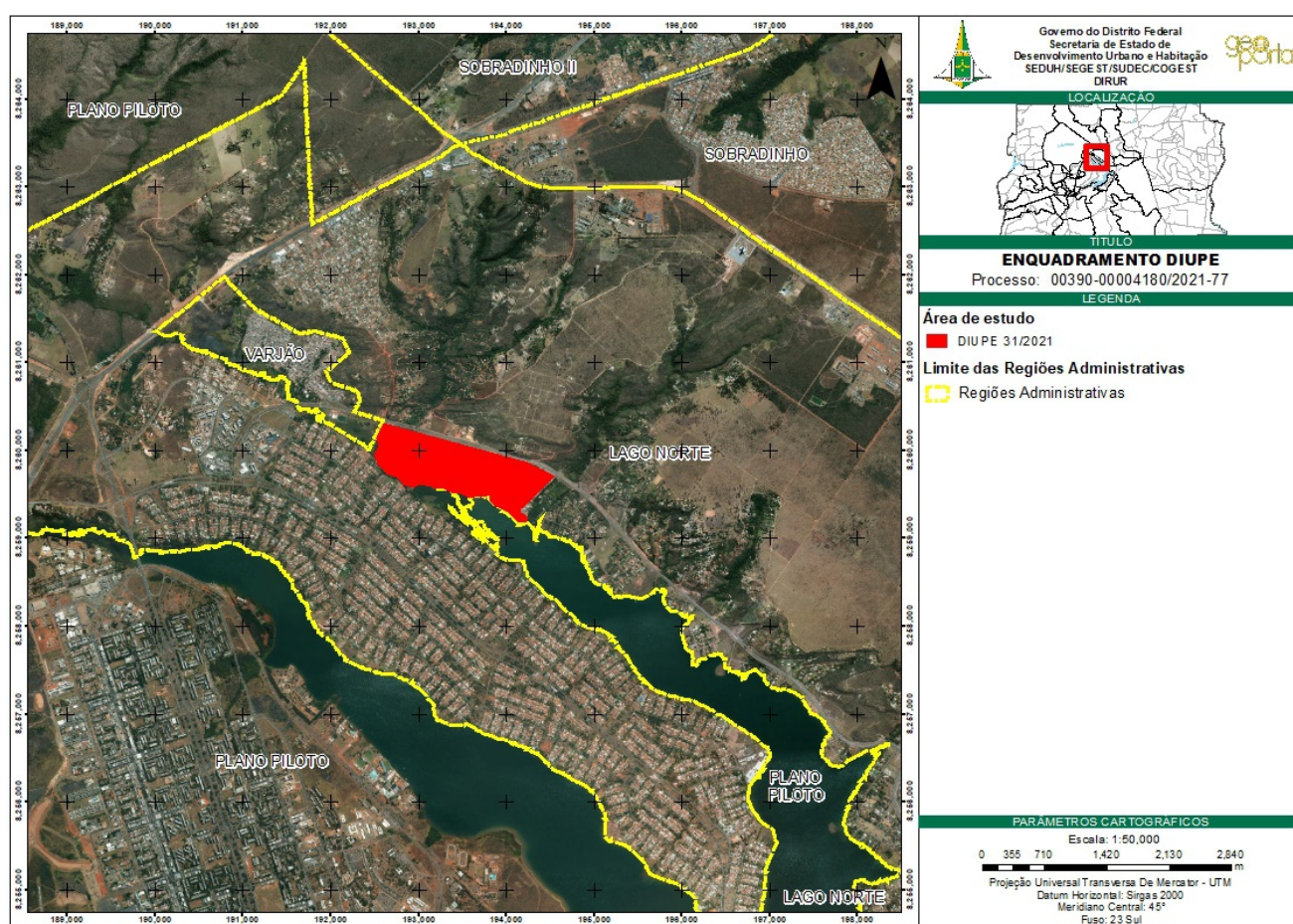


Figura 1: Localização da gleba no DF.

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](#).

1.10. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, nos termos do Art. 131 do PDOT-DF.

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está totalmente inserida na Zona Urbana de Uso Controlado I – ZUUC 1 (**Figura 2**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 59, 60, 68 e 69 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**, que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas da zona urbana consolidada.

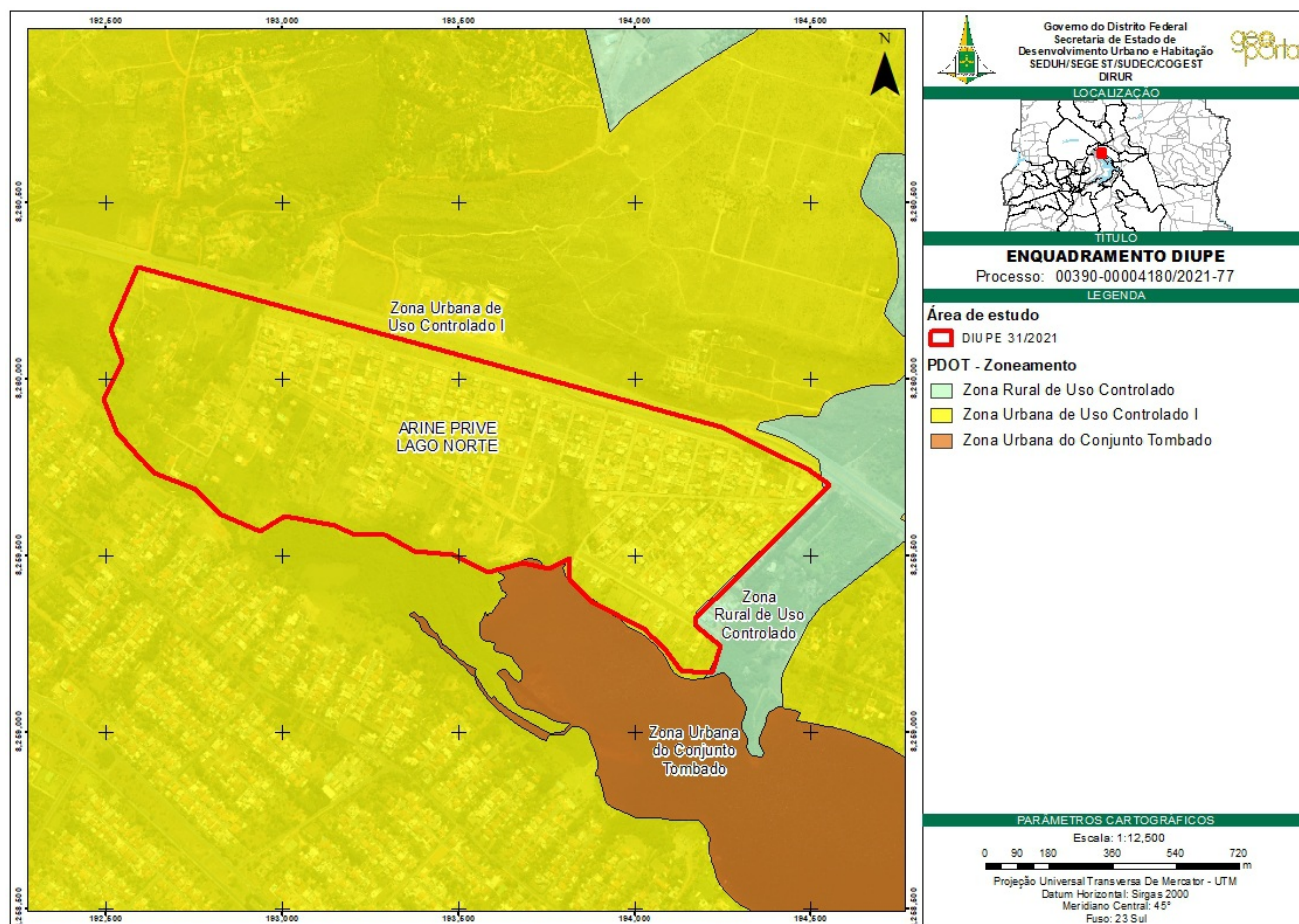


Figura 2: Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT.

2.3. A Gleba está inserida em uma Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Privê Lago Norte (**Figura 3**), do PDOT-DF, **Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009**, alterada pela **Lei Complementar n.º 854 de 15 de outubro de 2012**, no Anexo II - Tabela 2B – Áreas de Regularização, Áreas de Regularização de Interesse Específico fora de Setor habitacional, 3-6;

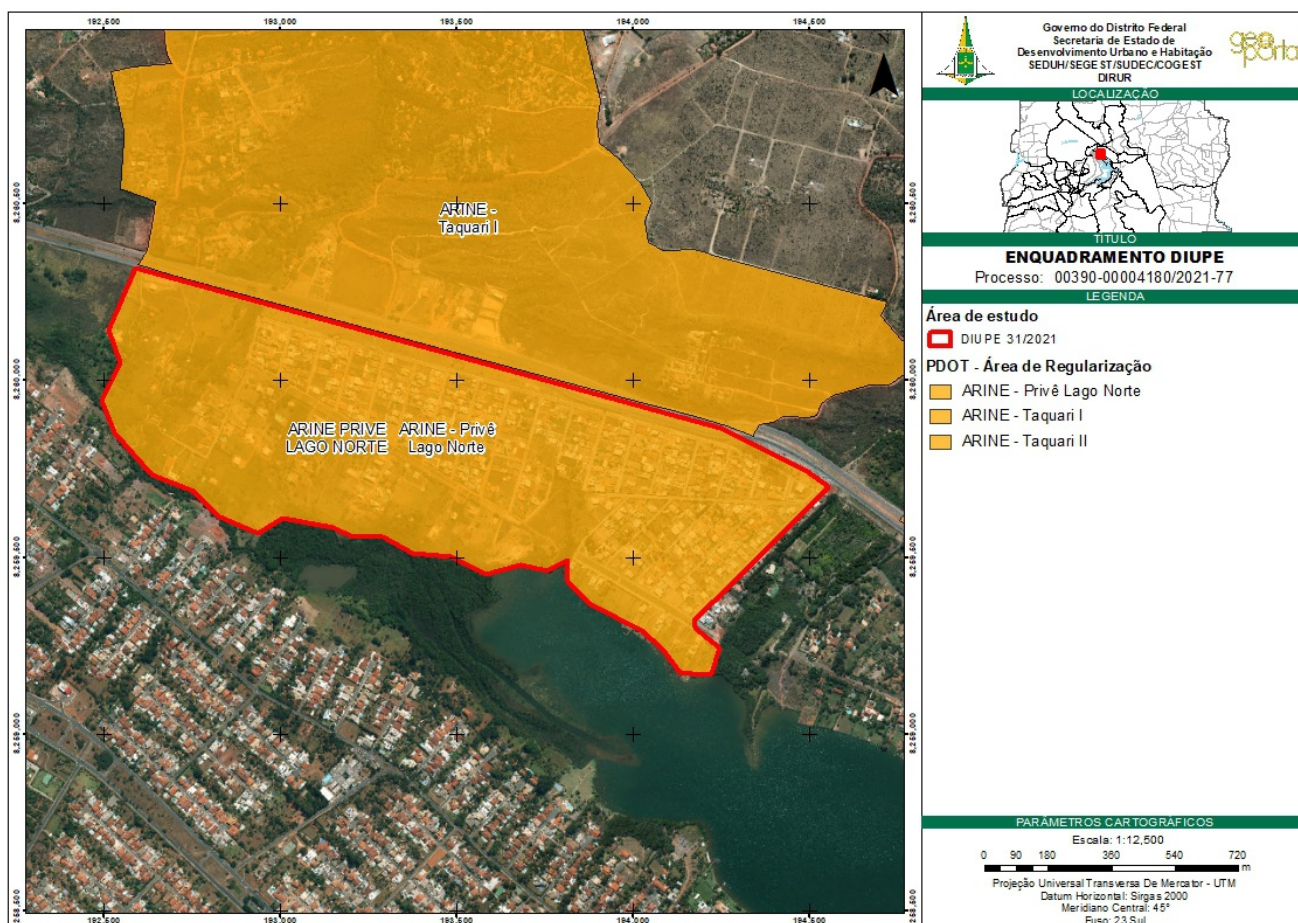


Figura 3: Localização da Gleba em Relação a ARINE

3. Aspectos Ambientais

3.1. A Gleba faz interferência no limite sul com Conector Ambiental Torto, localizado ao longo do curso do ribeirão do Torto e sua foz no lago Paranoá, conforme art. 146 do PDOT;

3.1.1. O Art. 144. do PDOT define os conectores ambientais como “um conjunto de espaços lineares que, por seus atributos naturais, tais como vales fluviais e fragmentos de vegetação nativa, favorecem a interligação de sistemas naturais.”

3.2. Deve ser observado e seguido as orientações no que tange a proteção, preservação e supressão da vegetação dentro das Áreas de Proteção Permanente dos rios e córregos, de declividades maiores que 100% e de borda de lagos e reservatórios artificiais e naturais, conforme disposto na Lei 12.651 de 25 de maio de 2012;

3.3. A Gleba faz interferência com a APA do Planalto Central criada pelo [Decreto s/n de 10 de Janeiro de 2020](#) e com a APA do Lago Paranoá criada pelo [Decreto nº 12.055, de 14 de dezembro de 1989](#);

3.3.1. De acordo com o zoneamento proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central, criado pela [Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015](#) (Figura 4) a gleba está inserida na Zona de Conservação da Vida Silvestre e na Zona de Uso Sustentável - ZUS Urbana. Dessa forma, elencamos alguns pontos pertinentes:

3.3.1.1. Para a Zona de Uso Sustentável - ZUS Urbana: os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água, as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

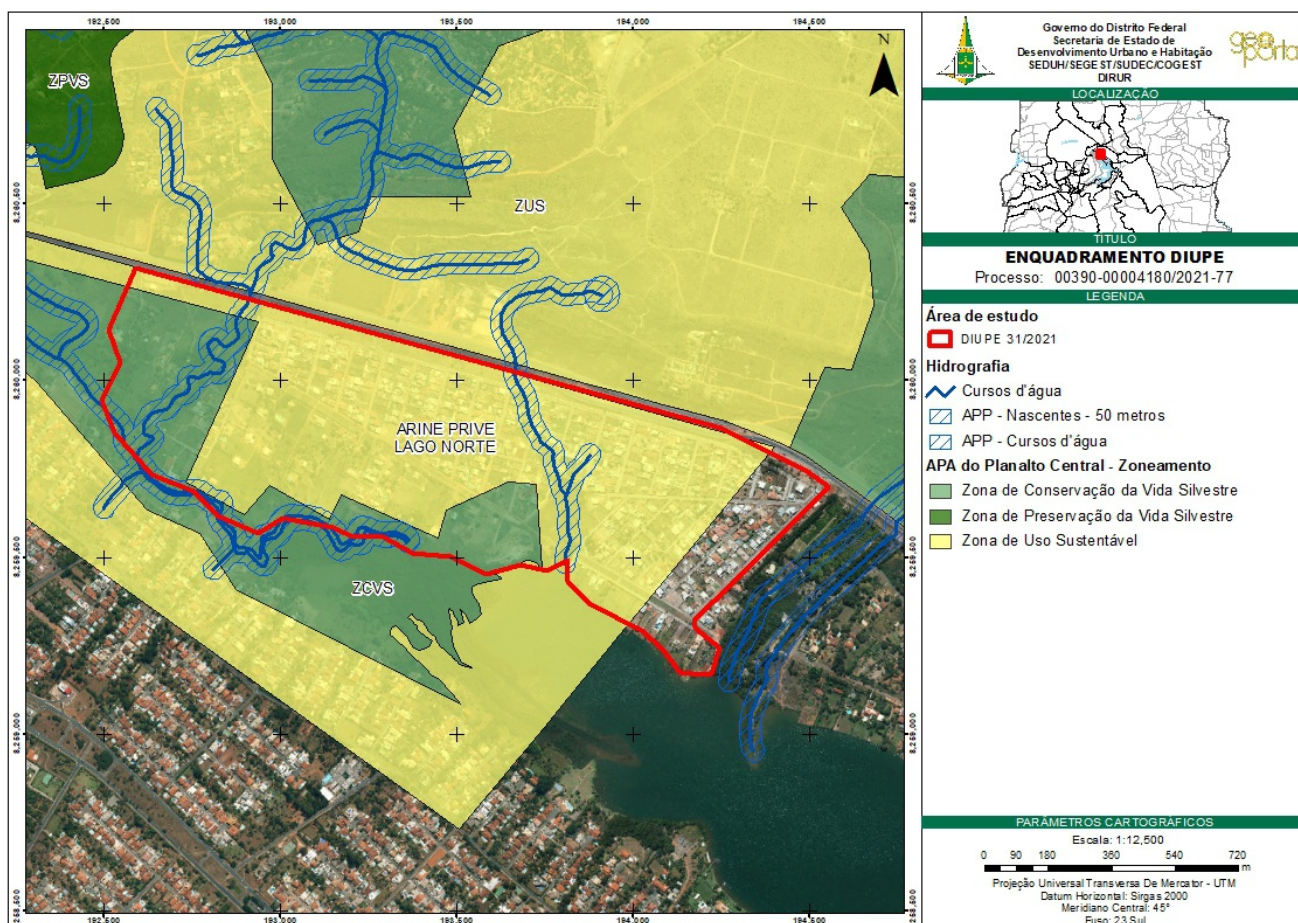


Figura 4: Localização da Gleba em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central

3.3.2. De acordo com o zoneamento proposto pelo Plano de Manejo APA do Lago Paranoá, criada pela Instrução nº 181, de 17 de outubro de 2012 e o zoneamento aprovado pelo [Decreto nº 33.537, de 14 de Fevereiro de 2012](#) (Figura 5), a gleba está inserida na Zona de Conservação da Vida Silvestre e na Zona de Ocupação Consolidada do Lago;

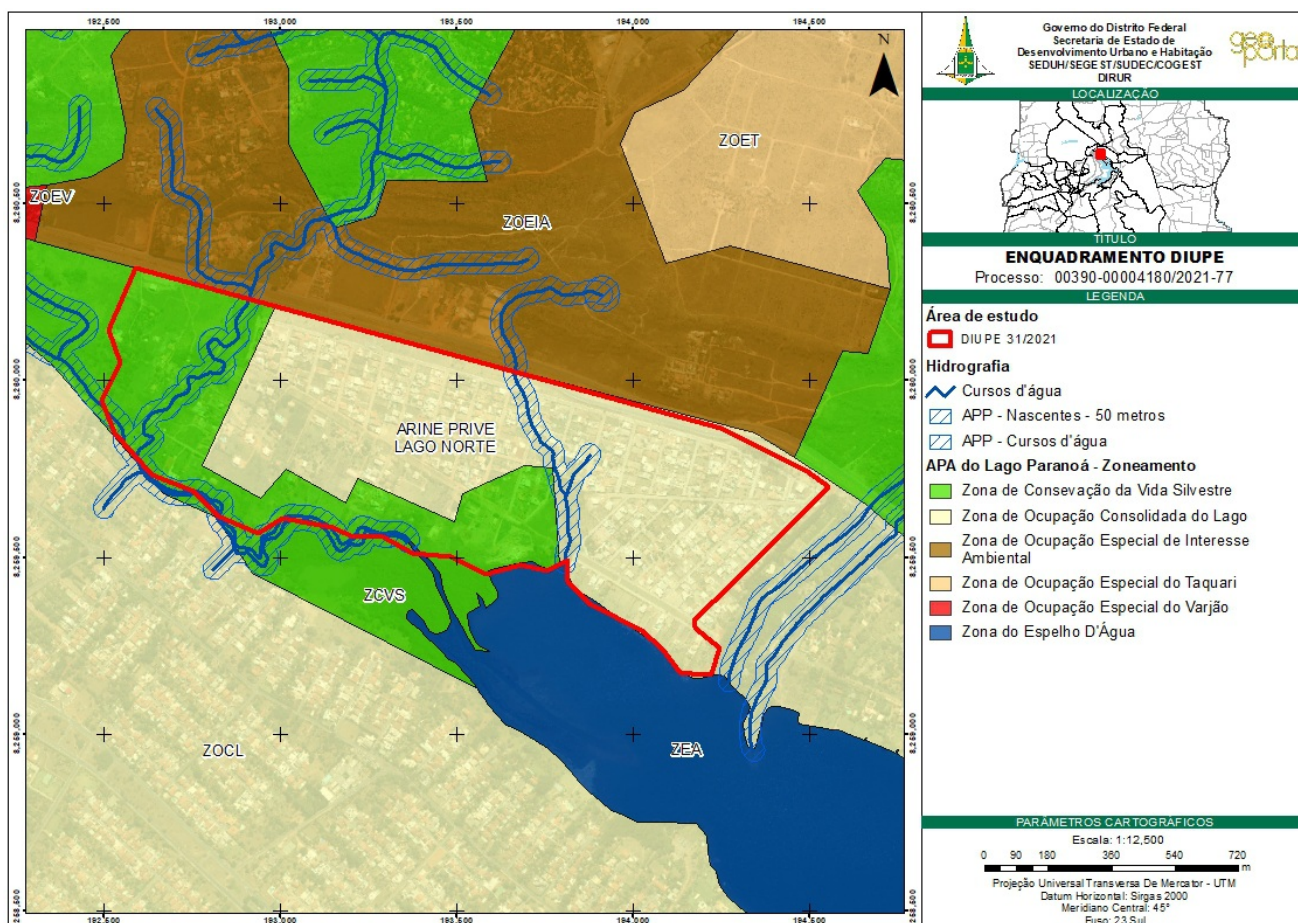


Figura 5: Localização da Gleba em relação ao Zoneamento da APA do Lago Paranoá

3.3.3. O plano de ocupação deve seguir o disposto no Plano de Manejo da APA do Planalto Central e o disposto no Plano de Manejo da APA do Lago Paranoá;

3.4. A gleba está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 – SZDPE 5** que compõe a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** definidas na [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e devem estar conforme o arts. 11 e 13 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente (**Figura 6**).

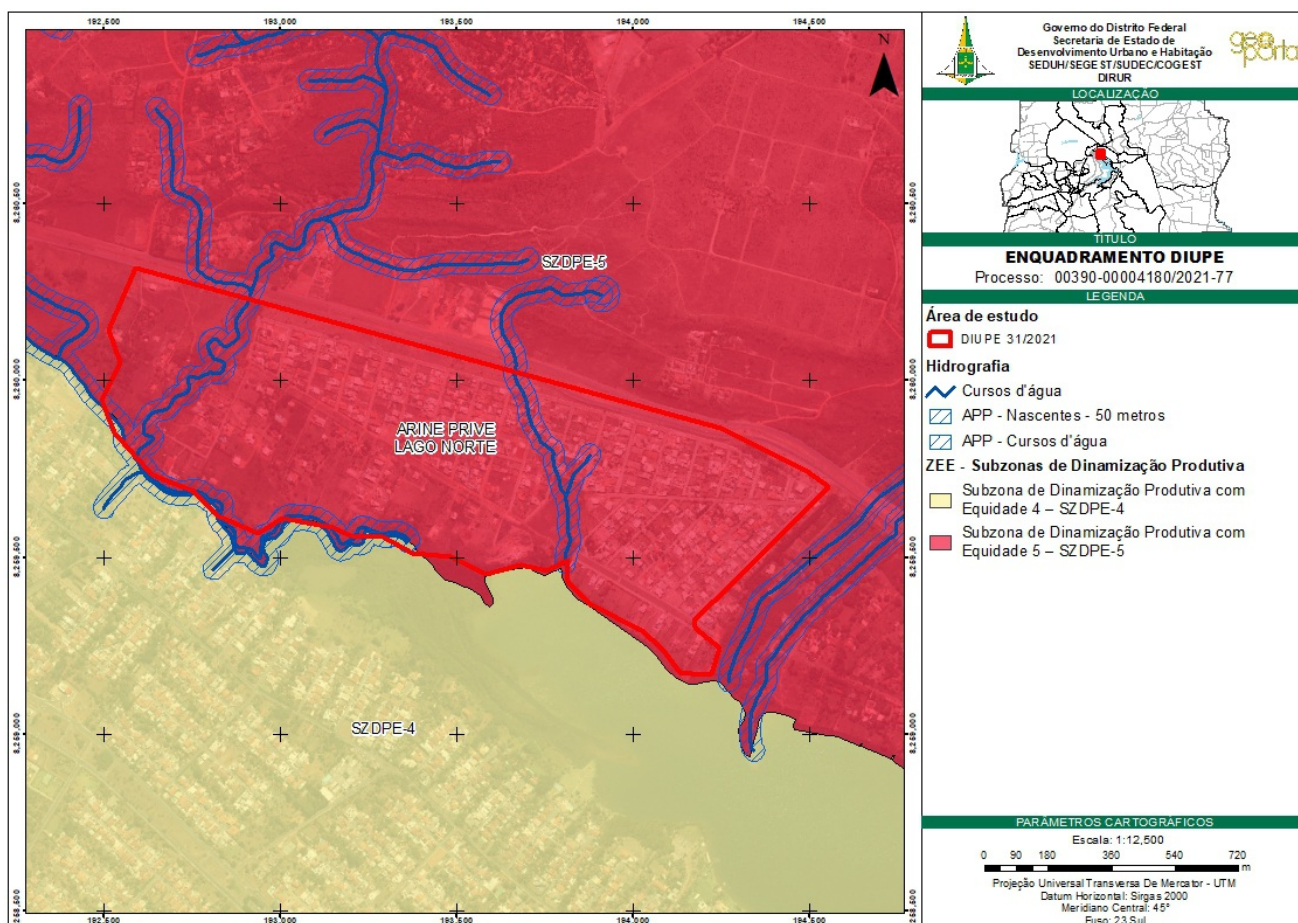


Figura 6: Localização da gleba, objeto desta DIUPE, em relação ao Subzoneamento do ZEE-DF.

3.5. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais previstas no Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, conforme o art. 14 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.6. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 23 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e também deve seguir as diretrizes específicas para a **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 – SZDPE 5**, onde a gleba está inserida, conforme o art. 28 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.6.1. O plano de ocupação deve indicar a localização de atividades econômicas no território, conforme a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva estabelecidas no art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#).

3.7. 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 7); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Baixo e Muito Baixo (Figura 8); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Baixo e Muito Alto (Figura 9); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo e Baixo (Figura 10); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo (Figura 11).**

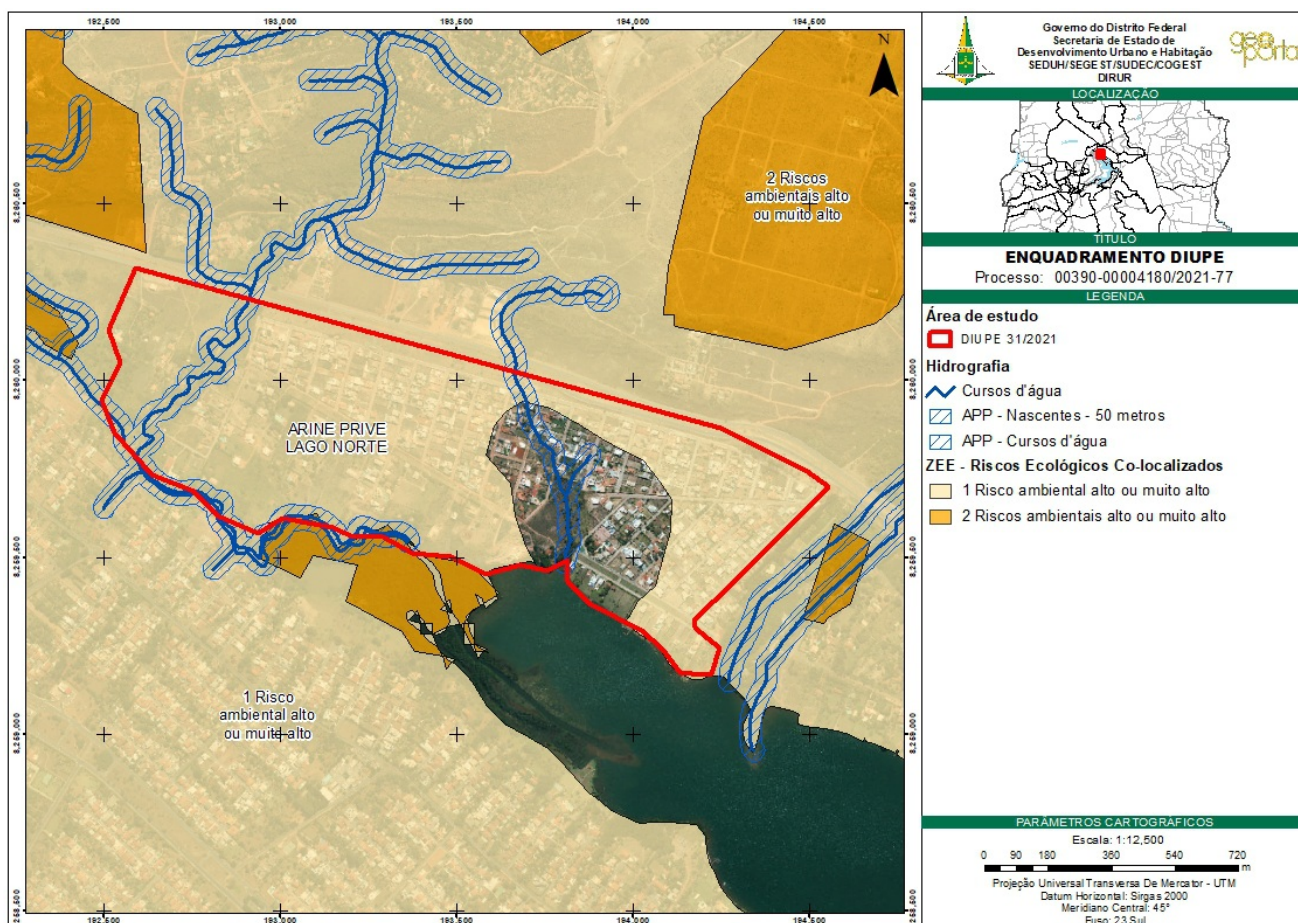


Figura 7: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos Co-Localizado do ZEE-DF.

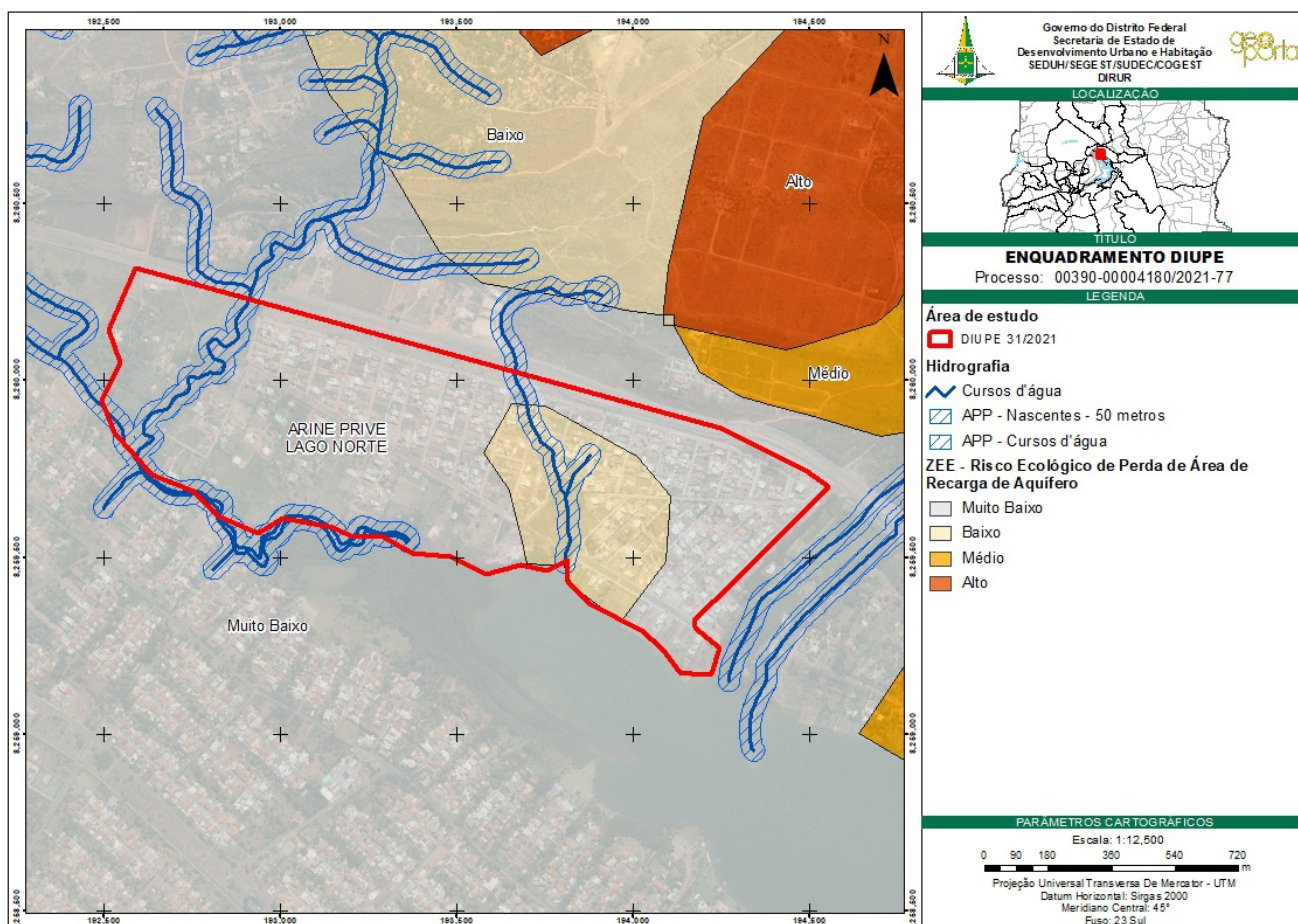


Figura 8: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de área de recarga de

aquífero do ZEE-DF.

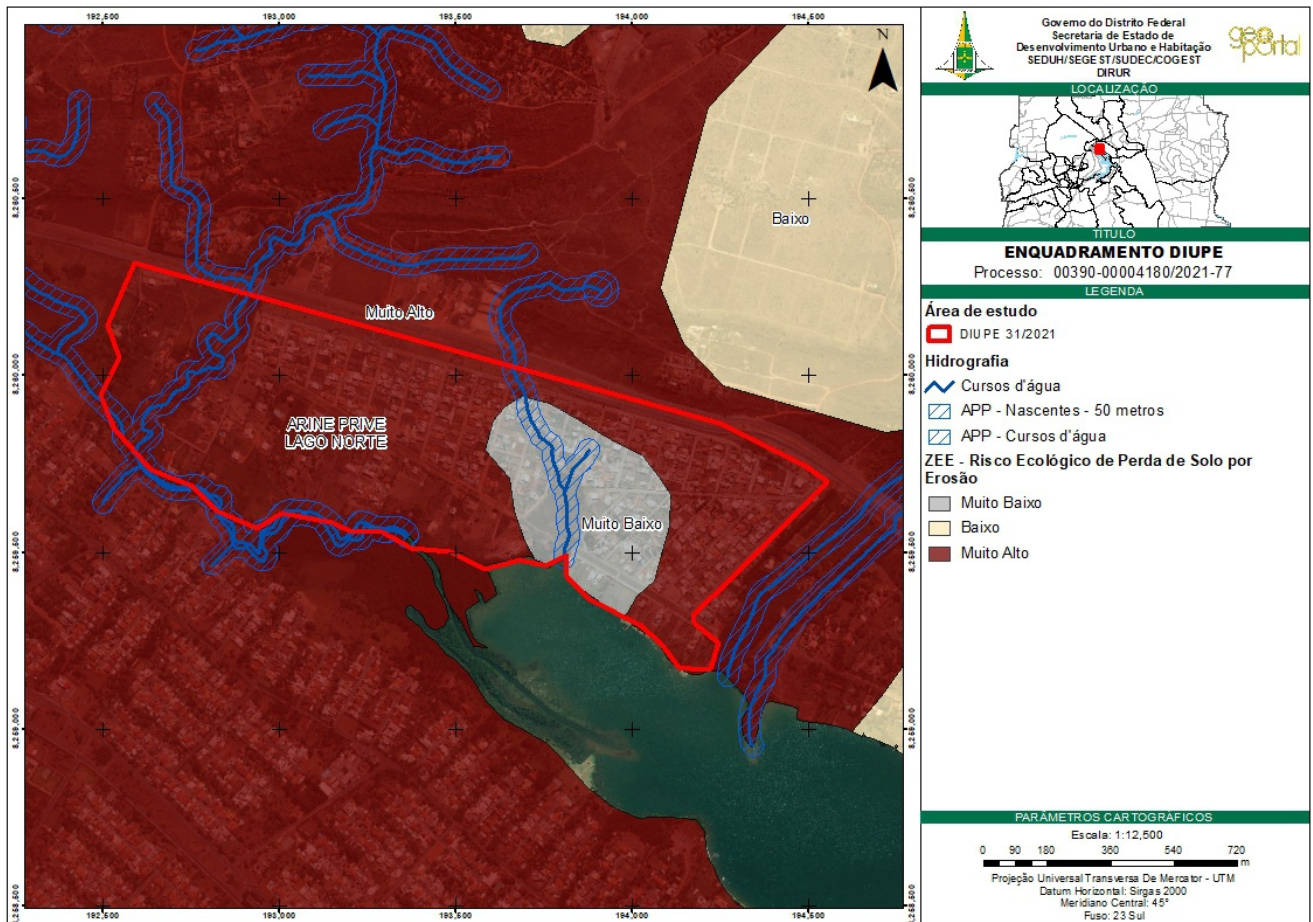


Figura 9: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

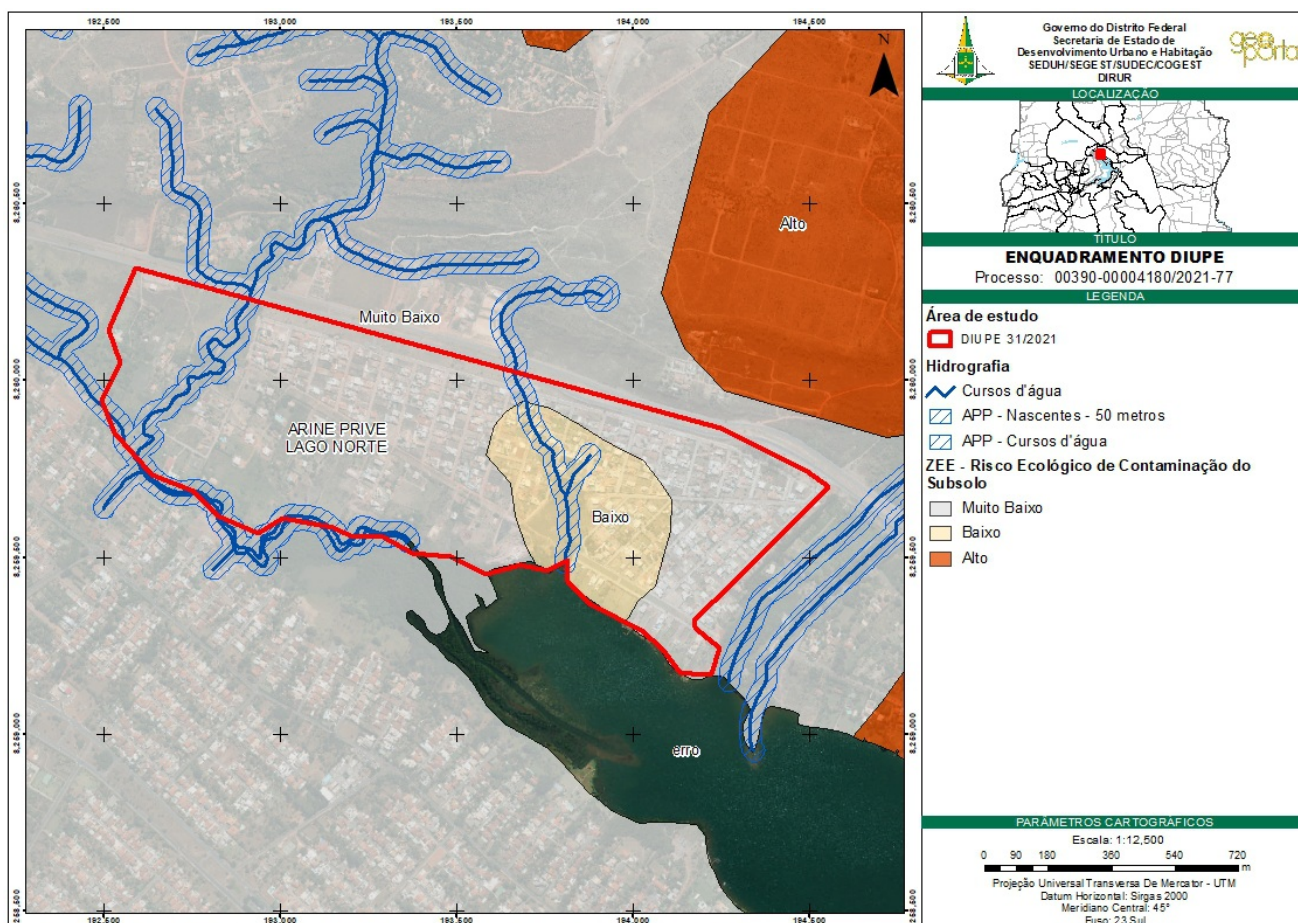


Figura 10: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de contaminação de subsolo do ZEE-DF.

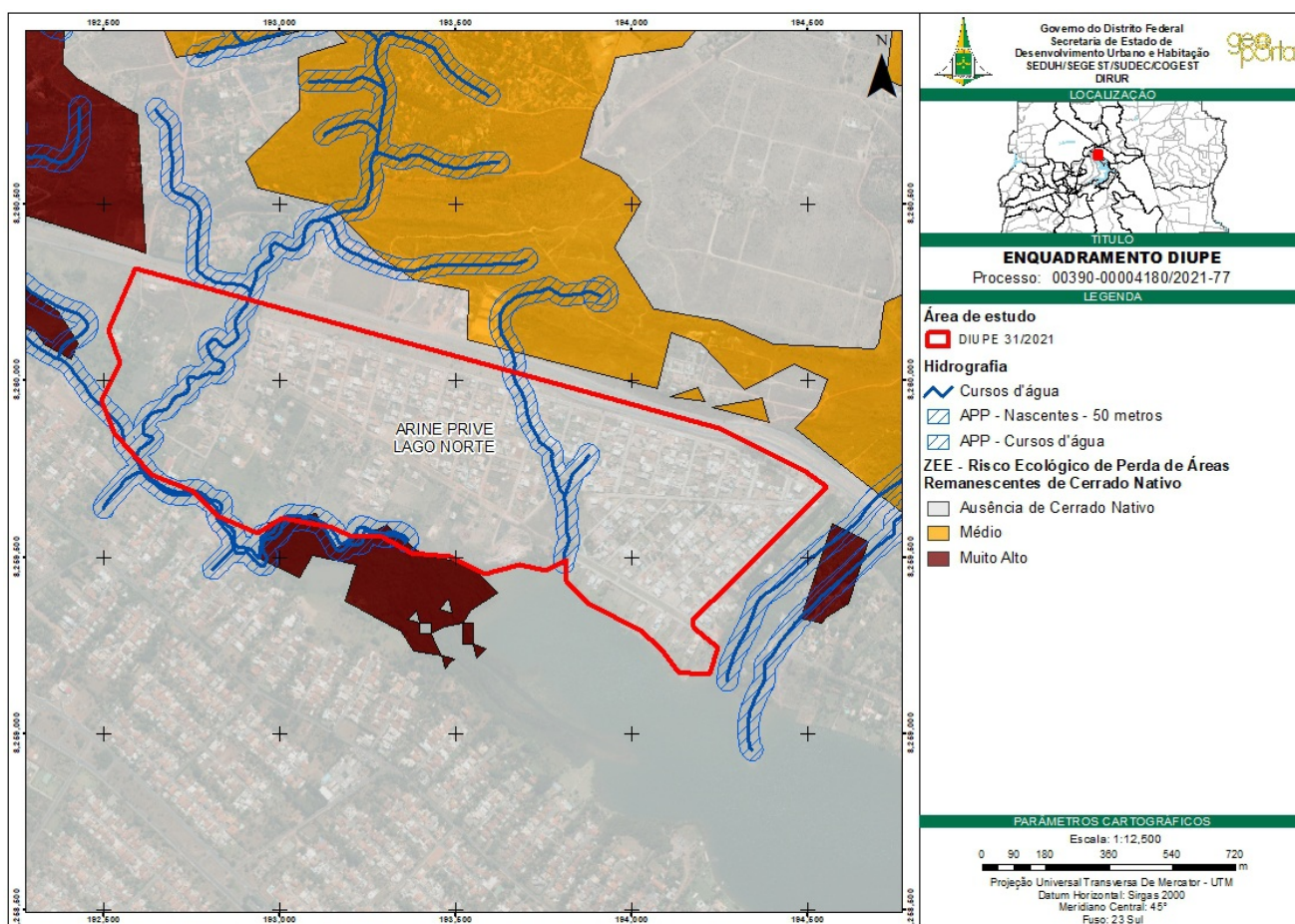


Figura 11: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

3.7.1. 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. Dessa forma, recomenda-se que sejam atendidas as recomendações mesmo nas áreas cujo o risco é mais baixo;

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

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

3.7.2.2. 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;

3.7.2.3. 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;

3.7.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo e Baixo**, recomenda-se:

3.7.3.1. A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo para estimular a recarga natural dos aquíferos, como observado nas Diretrizes para o desenvolvimento de recarga artificial de aquíferos no distrito federal;

3.7.3.2. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração, podem ser utilizadas desde 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**;

3.7.3.3. 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;

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

3.7.4.1. 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;

3.7.4.2. 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%;

3.7.4.3. Adotar medidas para a mitigação do processo de assoreamentos dos recursos hídricos superficiais que intersectam a poligonal, em virtude da remoção da cobertura vegetal e do escoamento superficial;

3.7.4.4. Implantação de técnicas compensatórias (infraestrutura verde) em drenagem urbana na escala “Fonte”, ou seja 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;

3.7.4.5. 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;

3.7.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo** – Muito Baixo e Baixo, recomenda-se:

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

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

3.8. Seja incluído no Projeto Urbanístico o mapeamento das erosões existentes e uma proposta de recuperação, bem como o apontamento de locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

3.9. A Gleba está inserida em uma área com declividades predominantemente baixas, associadas a terrenos planos a suave ondulados (**Figura 12**). Contudo, observa-se restrições quanto a declividades maiores que 30% e 100 % associadas aos talwegues dos córregos da região e em uma faixa próxima a borda do lago, ambas as declividades definidas no Art. 3º da [Lei n. 6766 de 19 de dezembro de 1979](#), sobre a proibição de novos parcelamentos em áreas com declividade igual ou maior que 30% e no Art. 4º da [Lei 12.651 de 25 de maio de 2012](#) onde áreas com declividade igual ou maior que 100% são consideradas APP (**Figura 13**)

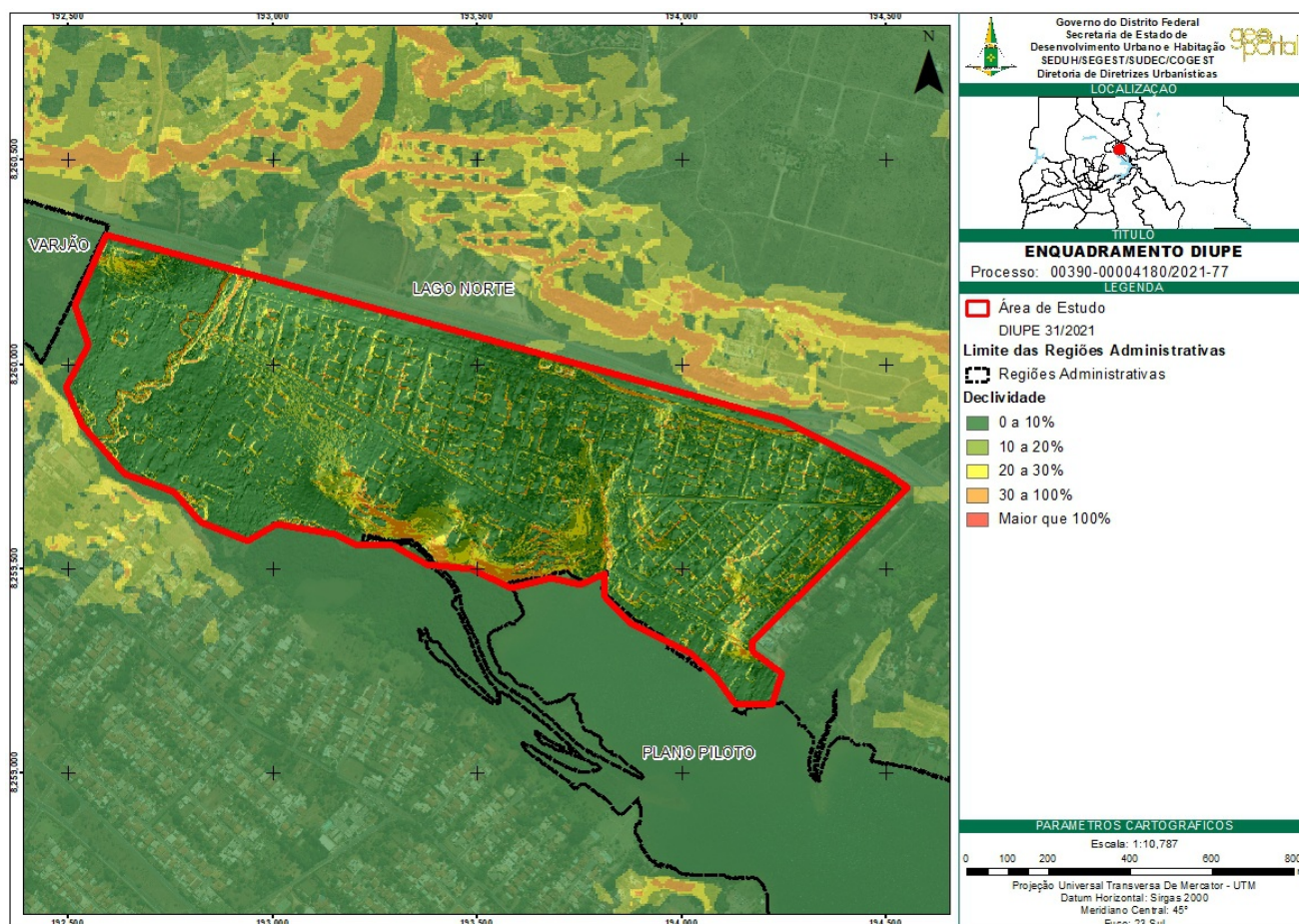


Figura 12: Mapa de declividade da ARINE Prive Lago Norte

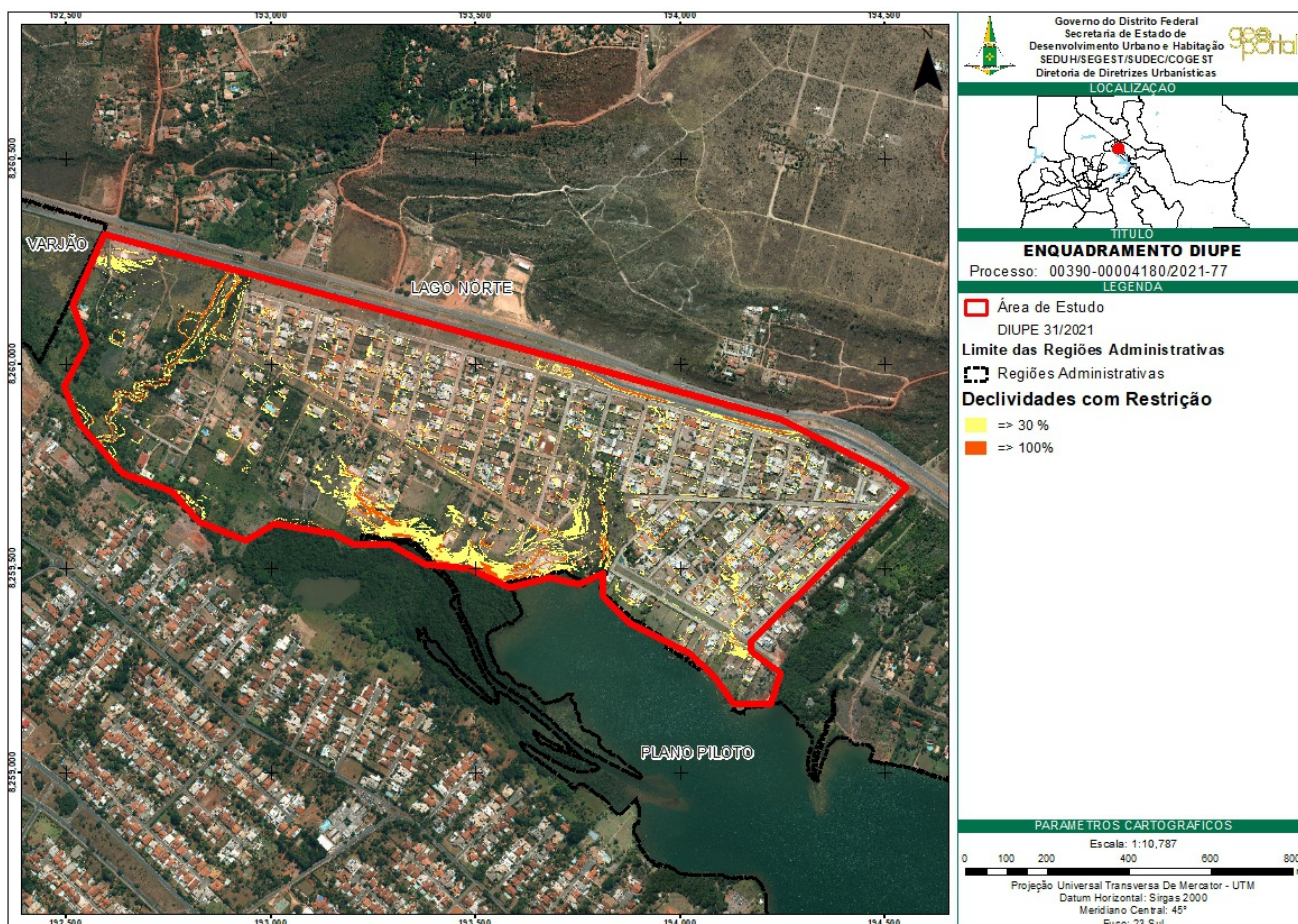


Figura 13: Mapa com as restrições de declividade da ARINE Prive Lago Norte

3.10. Devem ser adotadas medidas para mitigação de alagamentos, visto que toda a Região Administrativa do Lago Norte encontrasse classificada como alto risco de alagamento, de acordo com o [Plano Distrital de Saneamento Básico do Distrito Federal no Produto 3 Tomo V](#) no Produto 3 Tomo V;

3.11. 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;

3.12. 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 14**;

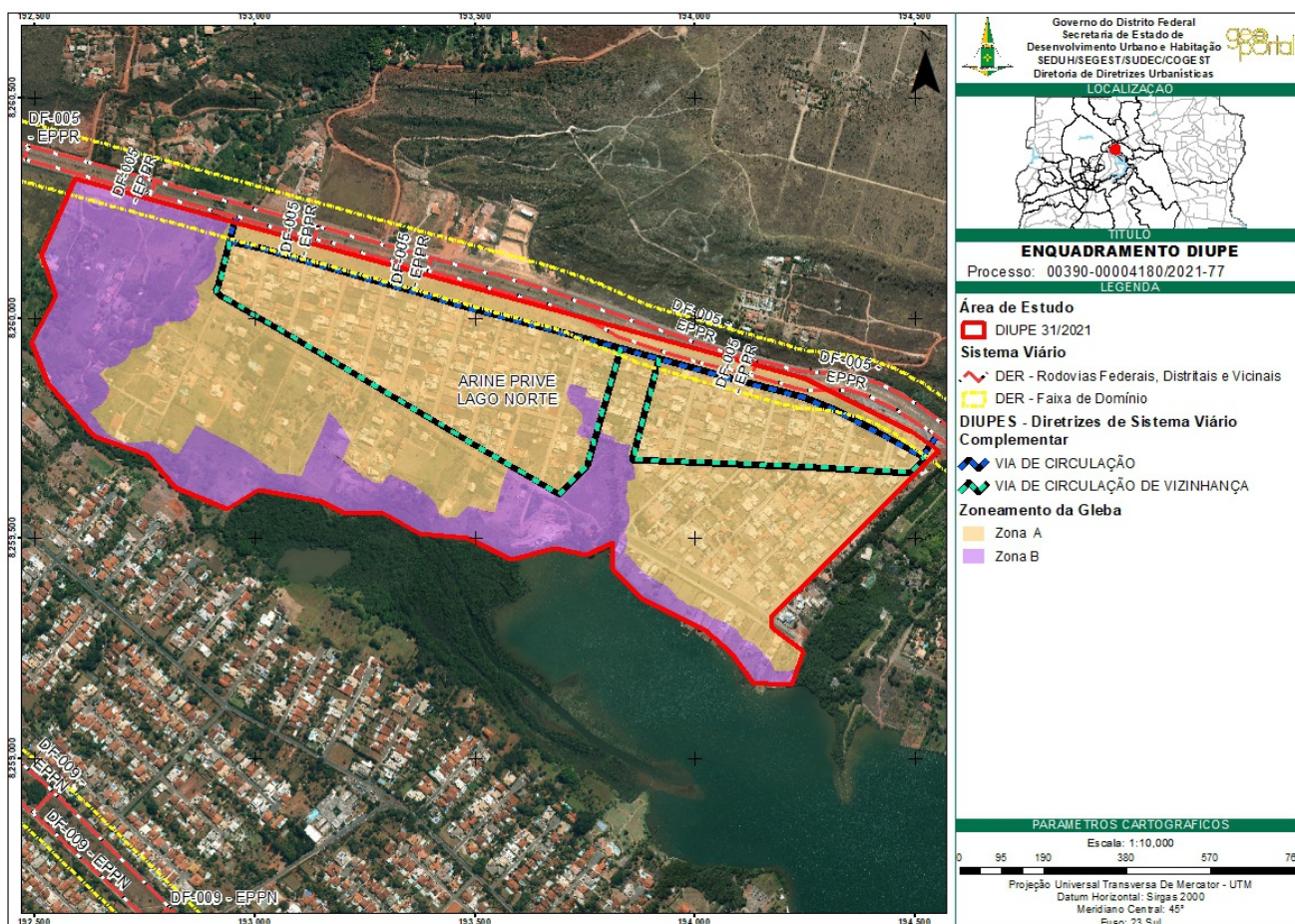


Figura 14: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE.

4.1.1. A Via de Circulação, localizada paralela à DF-005, compõe o sistema viário estruturante, promovendo a conexão entre todas as regiões da ARINE;

4.1.2. A Via de Circulação de Vizinhança proposta por esta DIUPE tem o objetivo de complementar o sistema viário para distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade às áreas residenciais;

4.2. Não foram identificadas DIUPE emitidas próximas ou contíguas à gleba que exijam complementação e/ou padronização das soluções do plano de ocupação que incidem sobre o sistema viário existente;

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

4.4. Foram identificadas faixas de domínio para a Rodovia DF-005 localizada no limite norte da área de estudo, portanto os critérios das soluções de sistema viário do plano de ocupação podem ser alterados conforme a consulta aos órgãos de trânsito competentes;

4.5. 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;

4.6. 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;

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

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

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

4.10. 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;

4.11. 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;

4.12. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**;

4.13. 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;

4.14. 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 **4.11** e **4.12**;

4.15. 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;

4.16. 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;

4.17. 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;

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

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

4.20. 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;

4.21. As vias existentes, imediatamente adjacentes à 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;

4.22. 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.

4.23. 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;

4.24. 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;

4.25. 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. A Gleba está inserida na **Zona de Uso Sustentável - ZUS Urbana** e na **Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS** da APA do Planalto Central;

5.1.1. A **Zona de Uso Sustentável - ZUS Urbana** são áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água, representa 71,5 ha da área total da gleba. Ressaltamos os seguintes itens do zoneamento:

5.1.1.1. A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento, dessa forma, considerando a área da zona inserida na gleba, somente 35,75 ha dessa zona pode ser parcelada, pontuamos ainda que, até o momento de elaboração dessa diretriz, aproximadamente 20 ha dessa zona (ZUS Urbana) já se encontra impermeabilizada;

5.1.2. A **Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS** tem como objetivo proteger grandes remanescentes de vegetação nativa e outras áreas relevantes para a conservação da biodiversidade, representa 25,48 ha da área total da gleba. Dentre as **proibições** que constam no plano de manejo, elencamos:

5.1.2.1. Suprimir vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão gestor da unidade de conservação;

5.1.2.2. As atividades existentes na data de publicação do Plano de Manejo, nesta zona, poderão ser mantidas, desde que cumpridas as exigências legais;

5.1.2.3. Realizar o parcelamento de solo urbano;

5.2. A Gleba está inserida na **Zona de Ocupação Consolidada do Lago** e na **Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS** da APA do Lago Paranoá;

5.2.1 Para os parcelamentos existentes e novos na **Zona de Ocupação Consolidada do Lago**, orienta-se observar o disposto no Art. 12. do Decreto 33.537 de 14 de fevereiro de 2012, onde orientam acerca da necessidade da taxa de permeabilidade e que os usos e ocupações nesta zona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes.

5.2.2. **Zona de Conservação da Vida Silvestre -ZCVS**, conforme o § 2º do art. 4º da Resolução CONAMA nº10/88, serão admitidos usos moderados e sustentáveis da biota, regulados de modo a assegurar a conservação dos ecossistemas naturais, que obedecerão às seguintes diretrizes específicas constantes no Art.6º do Decreto 33.537 de 14 de fevereiro de 2012. Elencamos algumas **proibições** que constam no artigo citado;

5.2.2.1. Ocupação de novas áreas e fracionamentos de lotes;

5.3. Dessa forma, foram definidas para a Gleba, duas zonas, sendo elas a **Zona A** e a **Zona B**:

5.3.1. A **Zona A** corresponde à sobreposição (ajustada) da Zona de Uso Sustentável – ZUS da APA do Planalto Central com a Zona de Ocupação Consolidada do Lago do Lago Paranoá;

5.3.1.1. Usos permitidos na gleba conforme para a Zona A: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, Inst e Inst EP**;

5.3.2 A **Zona B** corresponde à sobreposição (ajustada) da Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS da APA do Planalto Central e do Lago Paranoá, APP de rios e córregos, APP da borda do Lago Paranoá, e áreas com declividades altas;

5.3.2.1. Devido a sensibilidade ambiental da Zona B, ficam proibidos novos parcelamentos do solo. Por se tratar de uma Área de Regularização do PDOT, deverá ser considerada somente a situação fática da

ocupação (Art. 131 da Lei Complementar 803 de 25 de abril de 2009 alterada pela Lei Complementar 854 de 15 de outubro de 2012);

5.3.2.2. Usos permitidos na gleba conforme para a Zona B: **RO 1, RO 2, Inst e Inst EP;**

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

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

ZONA	USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (%) ¹
ZONA A	RO 1	1,0	1,2	10	15
	RO 2	1,0	1,2	10	
	CSIIR 1	1,0	1,5	12,0	
	CSIIR 1 NO	1,0	1,5	12,0	
	CSII 1	1,0	2,0	15,5	
	Inst	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			
	Inst EP				
ZONA B	RO 1	1,0	1,2	10	15
	RO 2	1,0	1,2	10	
	Inst	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			
	Inst EP				

Observação:

1. As taxas de permeabilidade definidas poderão ser ajustáveis de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.
2. Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes.

5.5. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (**Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**);

5.5.1. 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.

5.6. 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;

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

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

5.9. 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;

5.10. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de

16 de janeiro de 2019;

5.10.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

5.10.2. As disposições contidas no item **5.8** não se aplicam aos lotes de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e aos condomínios urbanísticos;

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

6. Diretrizes de densidade populacional

6.1. A gleba está integralmente inserida nas **Zona de Densidade - Baixa** do PDOT (**Figura 15**).

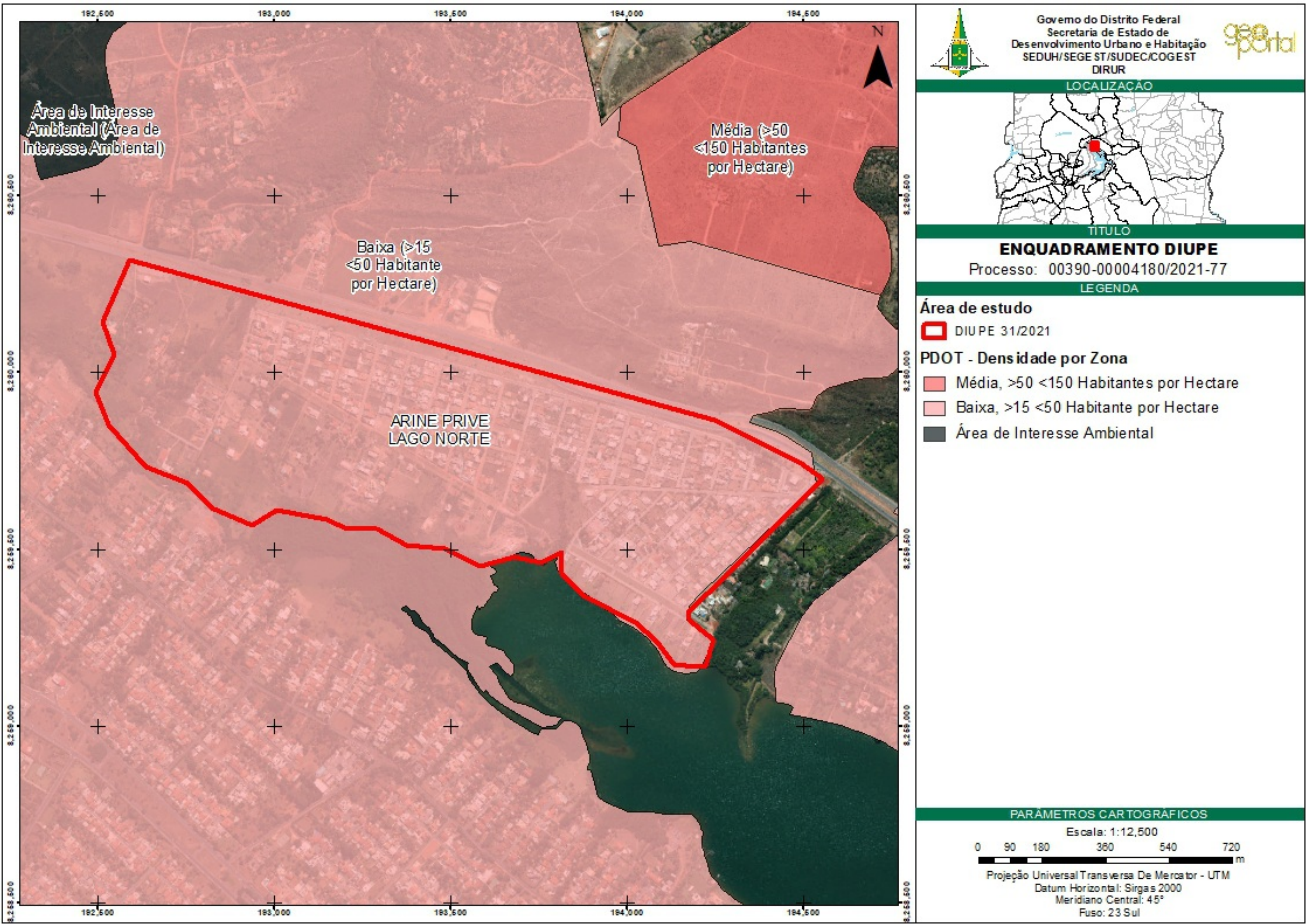


Figura 15: Localização da gleba em relação às Zonas de Densidade do PDOT.

6.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita 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. por ha	109,06 ha	1.635 hab.	5.453 hab.

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

6.4. Não há obrigatoriedade quanto à utilização dessa densidade. O projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos de atividades exclusivamente econômicas;

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. Da área parcelável 10% deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme PDOT;

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)	2%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	8%
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. 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;

7.10. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP e da DF 005 a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental, bem como garantir acessibilidade à população.

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, 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 desta DIUPE;

8.3. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas 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 **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 08/11/2021, às 15:05, 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 08/11/2021, às 15:06, 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 09/11/2021, às 17:45, 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.



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=0verificador=73304082 código CRC= **F2A4EEBA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00004180/2021-77

Doc. SEI/GDF 73304082