



## 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 41/2021 -  
SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 22 de setembro  
de 2021

### DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 41/2021

<b>Processo SEI:</b> 00390-00006710/2021-11
<b>Diretrizes Urbanísticas Gerais:</b> DIUR 03/2014 e Aditivo - Expansão do Setor Habitacional Mangueiral, 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;
<b>Elaboração:</b> George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Interessado:</b> COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB
<b>Endereço:</b> Parcelamento na Expansão do Mangueiral, Mangueiral Parque, matrícula 109.002 (2º CRI).
<b>Área:</b> 190,70 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 Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.2.2. O ETU em que se baseia esta DIUPE foi revalidado pela [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), inciso III, § 1º, art. 6º.

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

1.3. Esta DIUPE aplica-se ao projeto de urbanismo para novo parcelamento na Expansão do Mangueiral, Mangueiral Parque, matrícula 109.002 (2º CRI), de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB. Os limites definidos nesta DIUPE encontram-se no Desenho (51888990) do Processo 00392-00015390/2020-53;

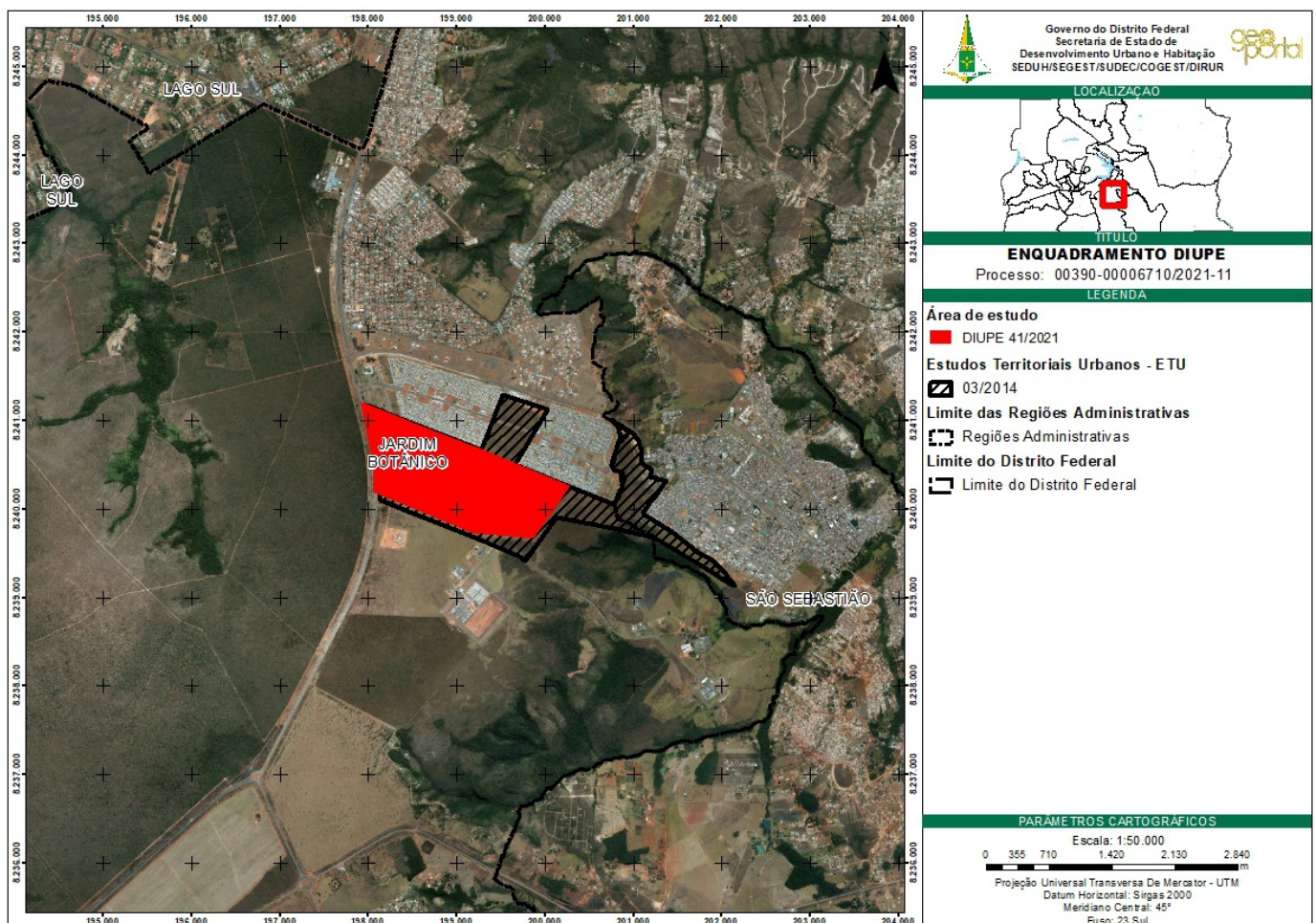
1.4. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais;**

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](#);

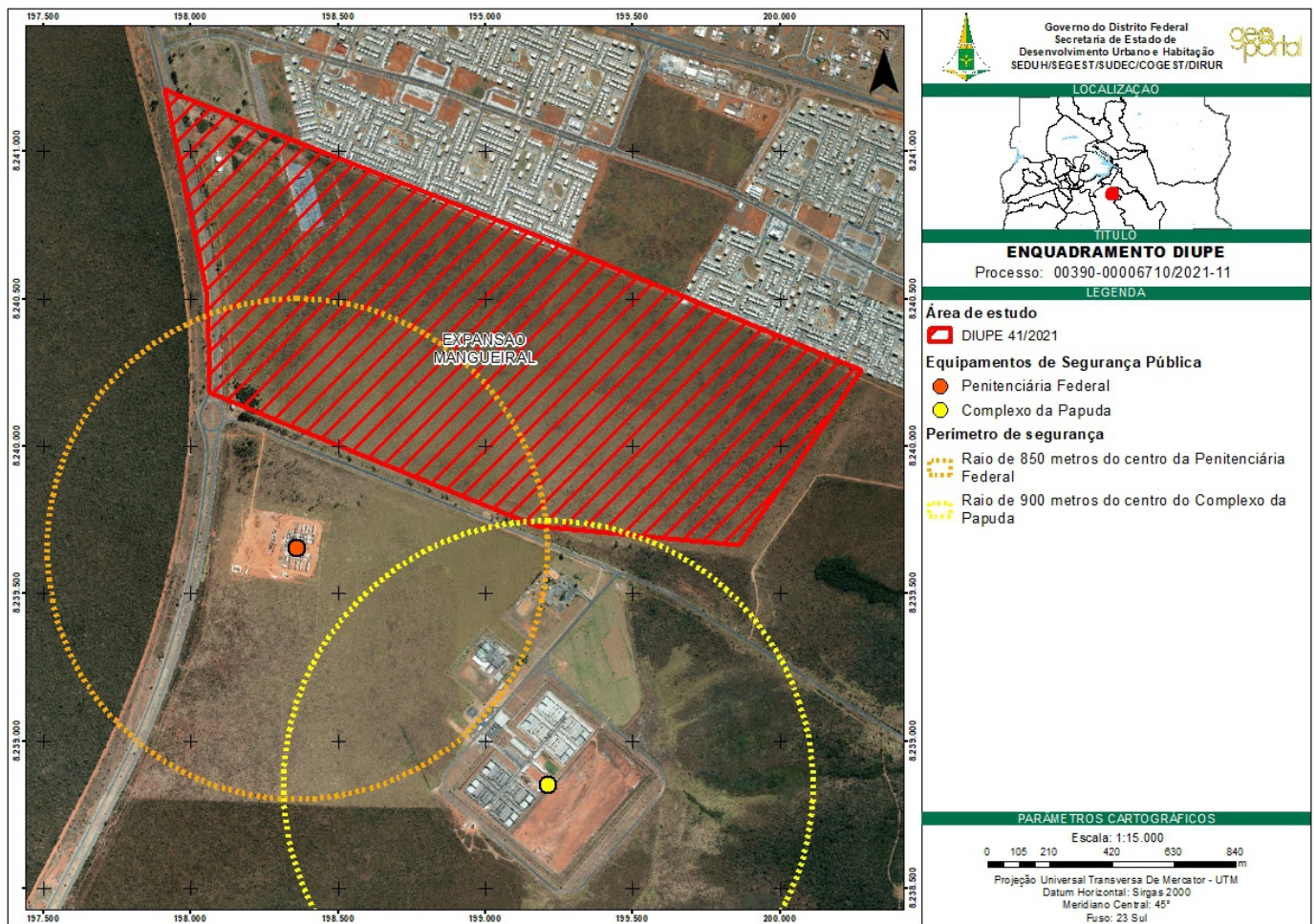
1.8. A localização das glebas encontra-se representada na **Figura 1**;



**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](#).



**Figura 2:** Mapa esquemático dos perímetros de segurança dos equipamentos de segurança pública.

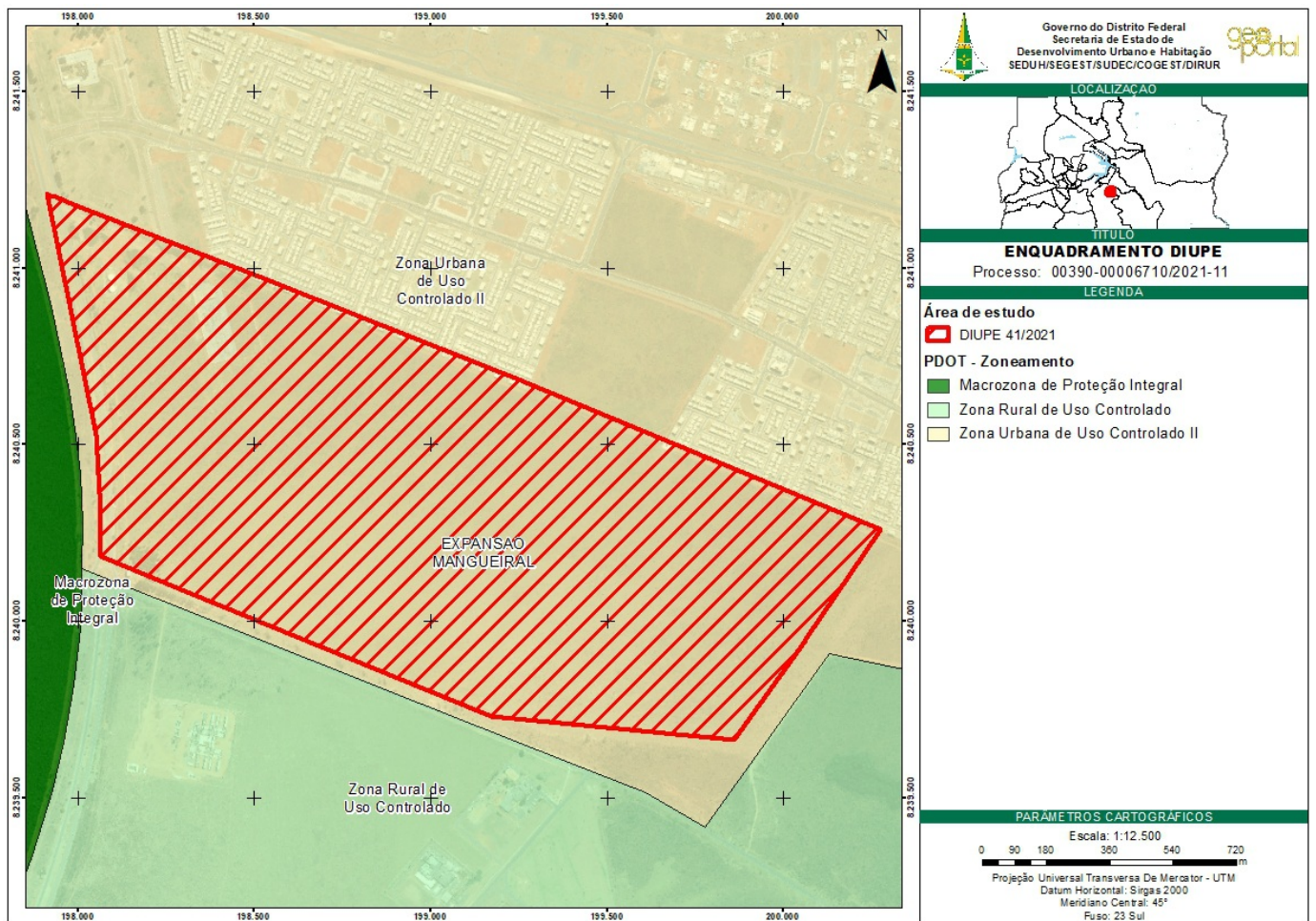
1.10. A gleba objeto desta DIUPE está próxima à Penitenciária Federal de Brasília e ao Complexo da Papuda (**Figura 2**), por este motivo o plano de ocupação deve respeitar as restrições impostas pela Secretaria de Estado de Segurança Pública, que prevê um distanciamento de suas edificações.

1.11. Foram consideradas nesta DIUPE as restrições solicitadas no Ofício 1181 (69562691):

1.12. É imprescindível que o plano de ocupação da gleba objeto desta DIUPE consulte a Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal – SSP/DF e determine todos os detalhes não compreendidos na escala desta DIUPE para garantir a segurança dos futuros moradores.

## 2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II (**Figura 3**), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 59, 60, 70 e 71 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 de cada zona citada.



**Figura 3:** Localização da gleba desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT.

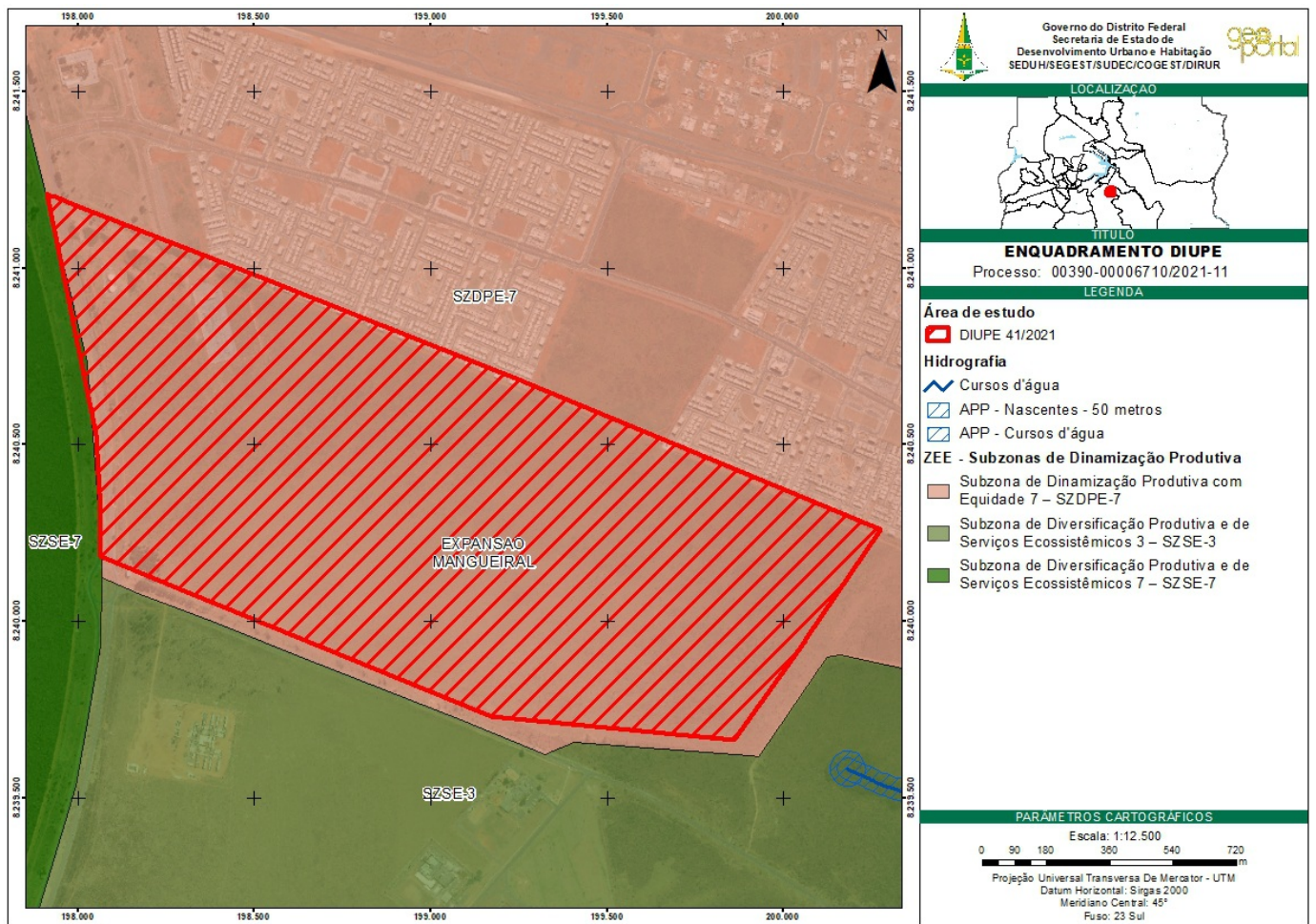
### 3. Aspectos Ambientais

**3.1.** A gleba está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7 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 7 - SZDPE 7 (**Figura 4**), onde ela está inserida, conforme os artigos 23 e 30 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

**3.3.** O plano de ocupação deve seguir 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 – **2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 5); B.** Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Alto (Figura 6); C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 7); D.** Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 8); E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 9).**



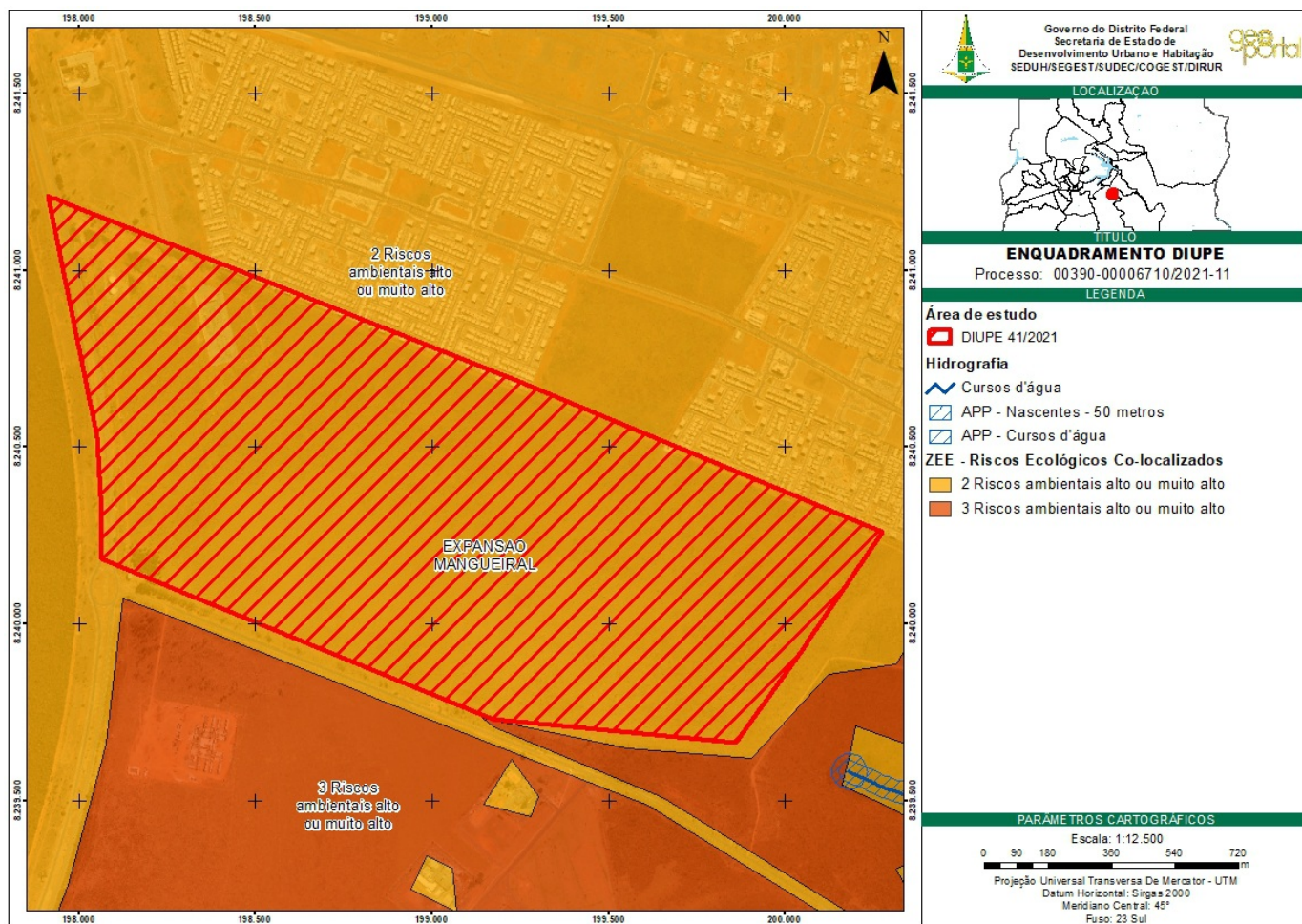
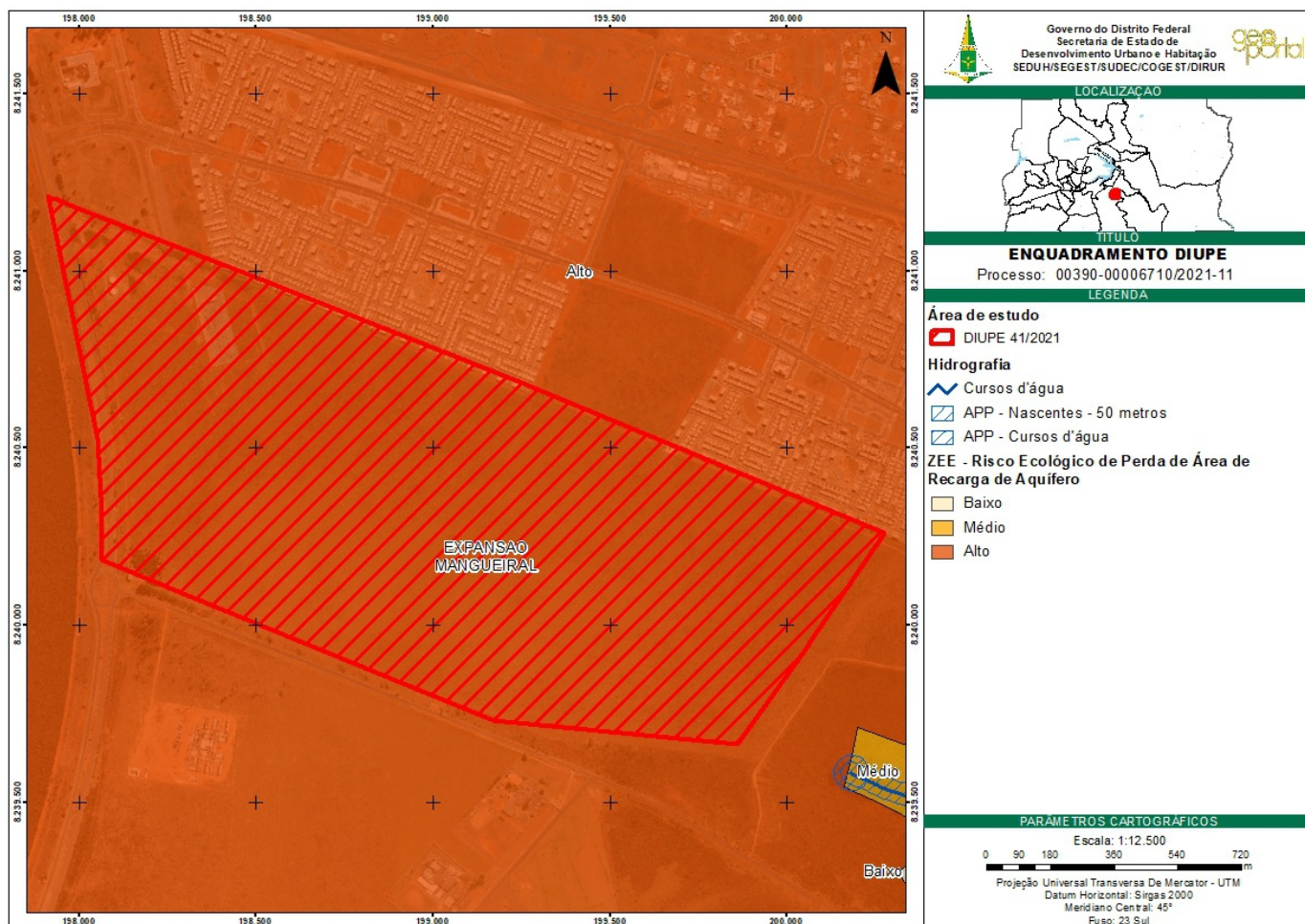
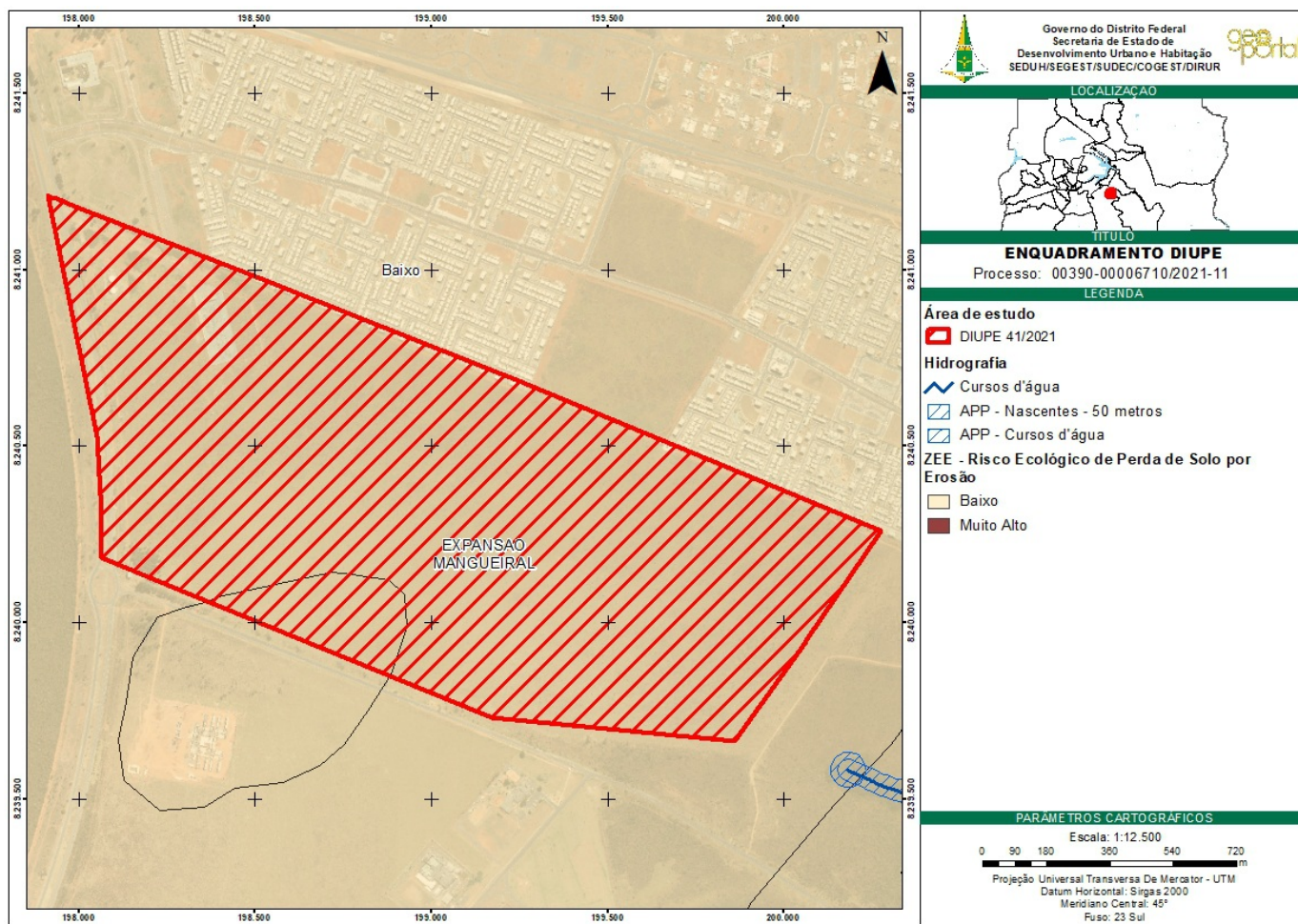


Figura 5: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.



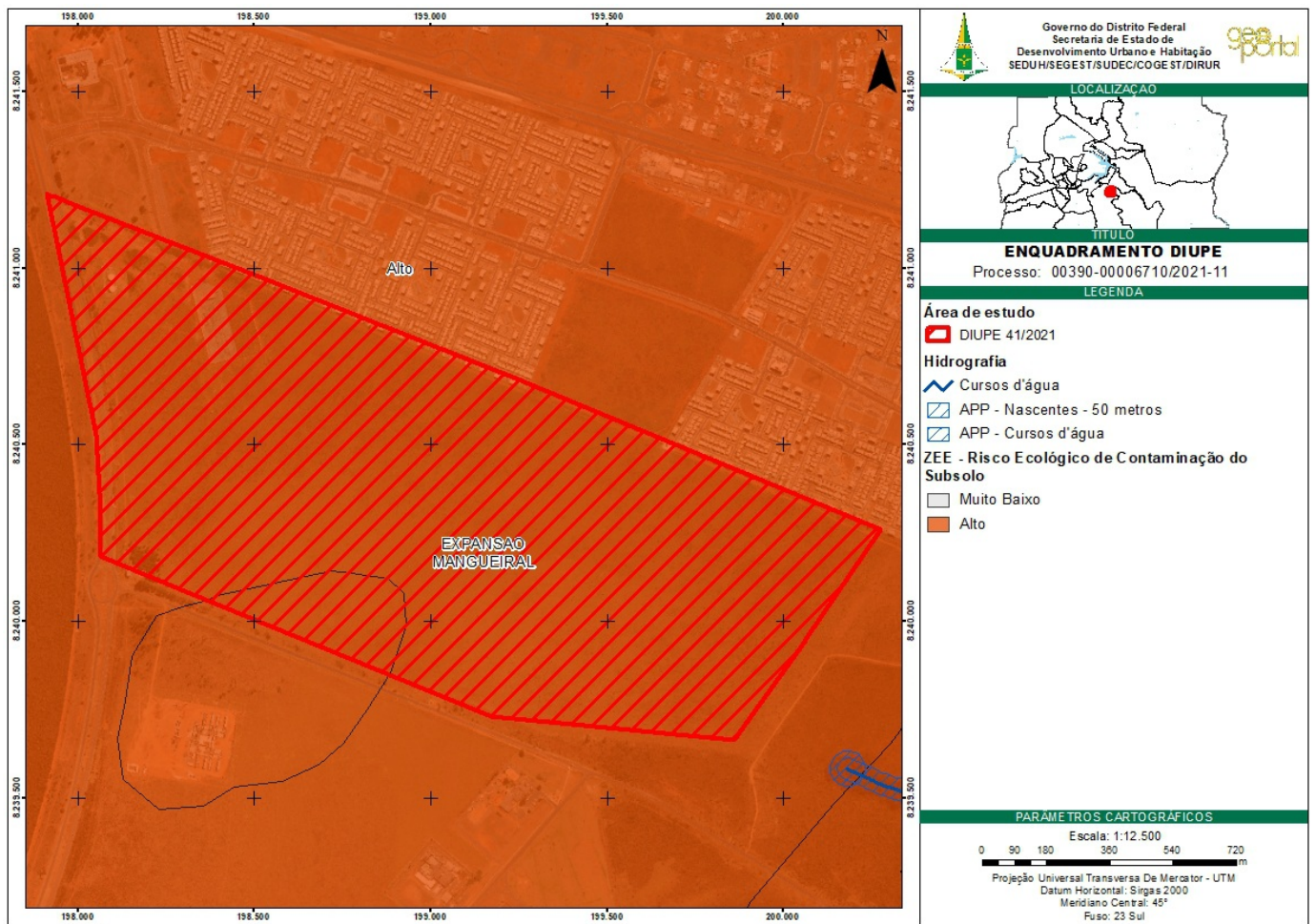


**Figura 6:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.

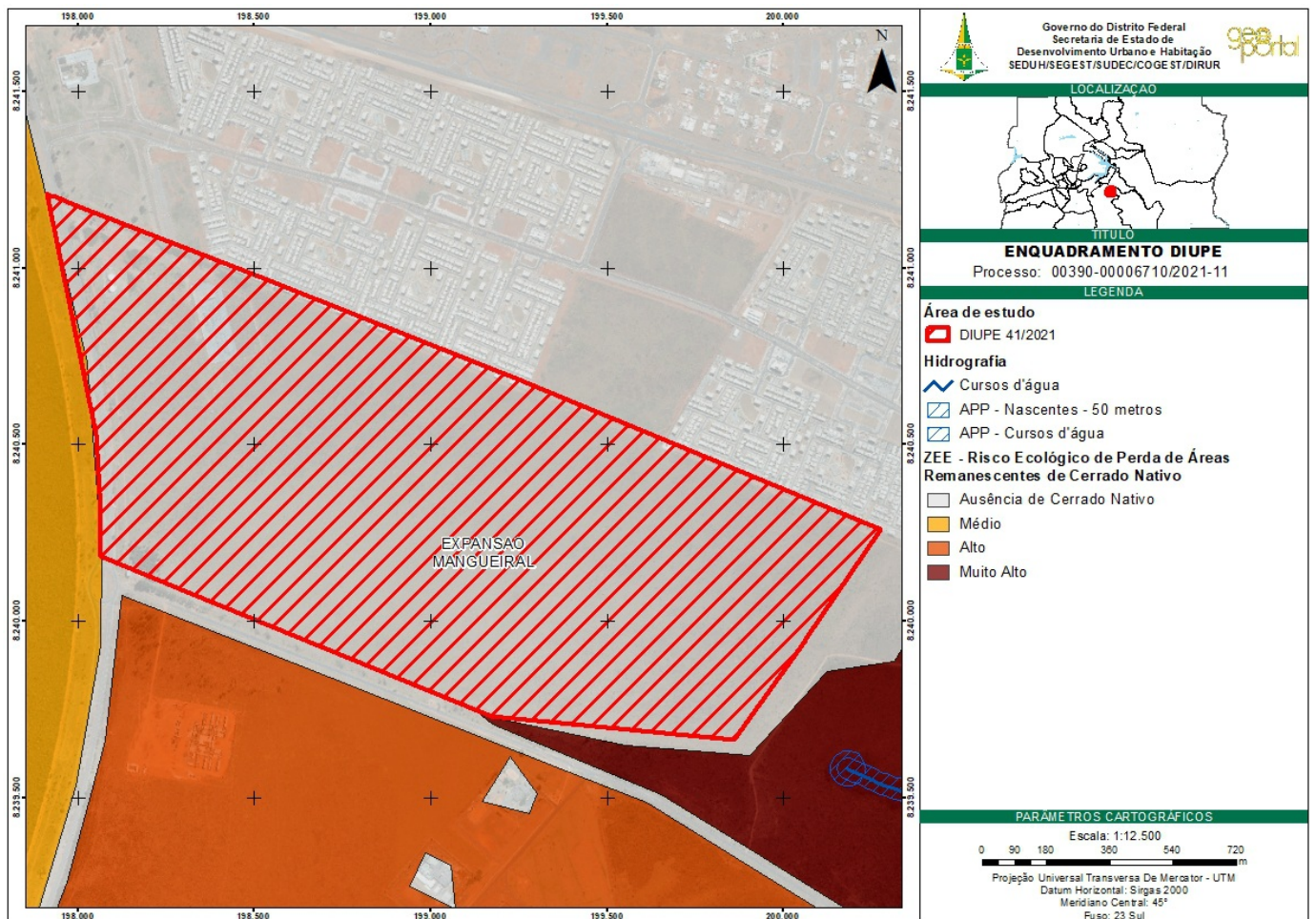


**Figura 7:** Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.





**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 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;

**3.5.1.2.** 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 da estruturada e sua manutenção periódica, visando 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 A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

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

**3.5.2.3. 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;

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

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

**3.5.3.2.** 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 os 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.

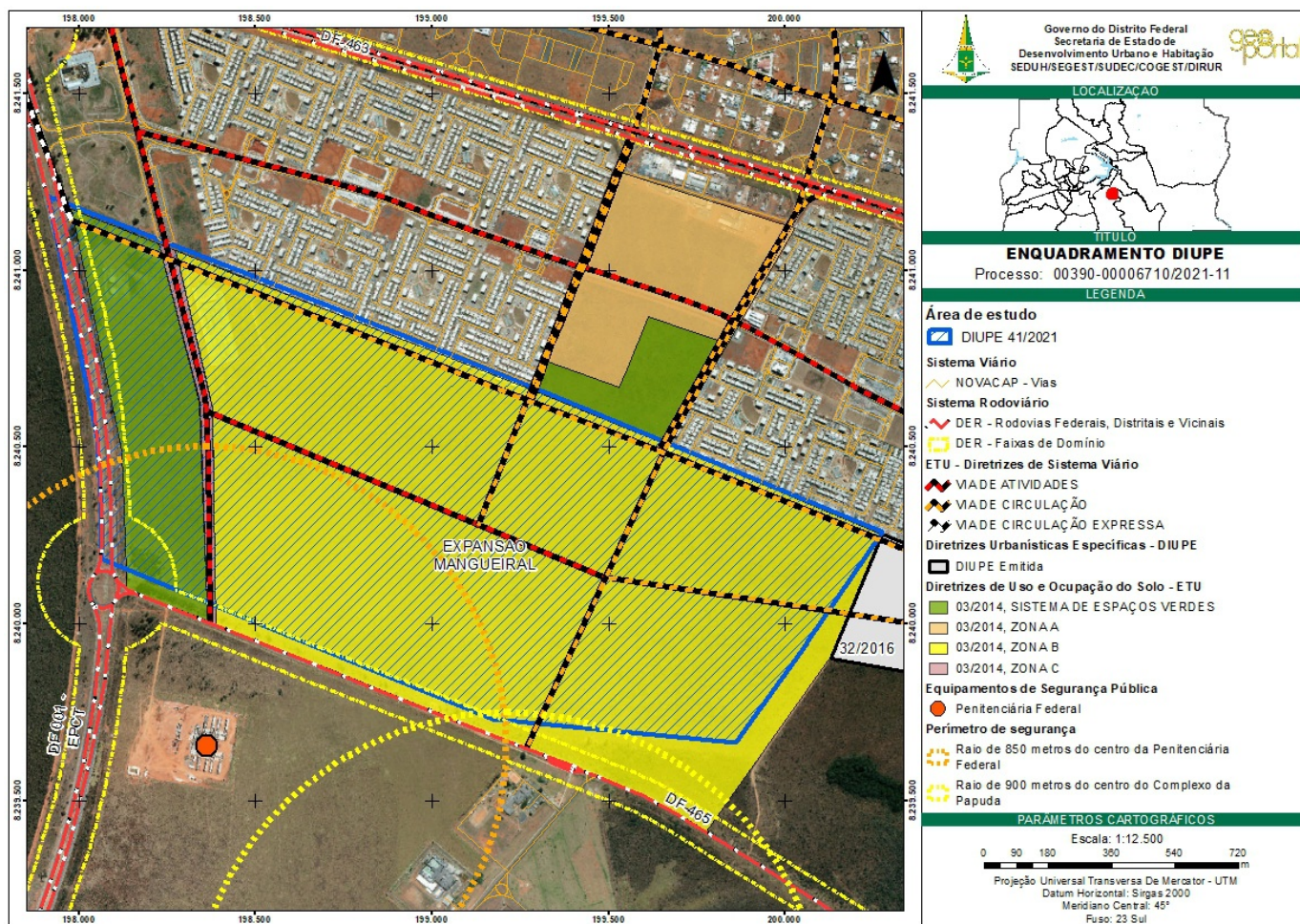
**3.5.5.** Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo**, recomenda-se:

**3.5.5.1. Alto e Muito Alto:** recomenda-se que a ocupação seja 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 apresentar 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 10**, a poligonal é acessada principalmente pelas vias existentes proveniente da continuidade da ocupação ao norte, pelas rodovias DF 001 – EPCT à Oeste;

**4.2.1.** 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;



**4.2.2. A Via de Atividades** no sentido leste/oeste, que atravessa o parcelamento e confere acesso a lotes residenciais, além de comércios, serviços e equipamentos lindeiros;

**4.3.** A proposição de um sistema viário complementar pelo plano de ocupação a gleba objeto desta DIUPE deve consultar a SSP/DF e considerar as restrições nas proximidades e dentro da área de segurança (**Figura 10**);

**4.3.1.** Considerando as restrições de ocupação decorrentes da proximidade com o Complexo da Papuda, não será exigido a execução das vias da DIUR 03/2014 que estejam inseridas na faixa de segurança pública delimitada pela Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal (**Figura 2**).

**4.3.2.** Poderão ser alterados os percursos e as caixas de via definidas na DIUR 03/2014 e que estão inseridas na faixa de segurança pública;

**4.4.** Conforme o **subitem 1.11.** desta DIUPE, é vetado o uso da rodovia DF-465 como via de acesso ao loteamento urbano;

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

**4.6.** 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;

**4.7.** 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;

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

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

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

**4.11.** 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;

**4.12.** 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;

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

**4.14.** 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;

**4.15.** 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**;

**4.16.** 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;

**4.17.** 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;



**4.18.** 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;

**4.19.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017](#);

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

**4.21.** 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;

**4.22.** 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;

**4.23.** 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.

**4.24.** 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;

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

**4.24.2.** 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;

**4.25.** 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.** Conforme a DIUR 03/2014 a gleba está inserida nas **Zona B** e no **Sistema de Espaços Verdes**;

**5.2.** A **Zona B** corresponde à área da Expansão do Mangueiral a ser destinada, predominantemente, ao uso residencial com ênfase no residencial coletivo e no uso misto, cuja densidade populacional proposta é de 50 hab/ha. São admitidos outros usos, desde que compatível com a escala residencial, para atender a demanda local;

**5.3.** O **Sistema de Espaços Verdes** composto por espaços livres de uso público, áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas.

**5.4.** Na **Zona B** os usos admitidos são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSIIInd : CSIIInd 2, CSIIR 1, CSIIR 2, INST, INST EP**;

**5.4.1.** 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;

**5.5.** Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para esta DIUPE são decorrentes da compatibilização dos parâmetros definidos pelo

**5.6.** 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	Usos e Atividades	Coeficiente de aproveitamento		Número máximo de pavimentos	Altura máxima das edificações (m)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
		Básico	Máximo			
Zona B	RO 1 <sup>1</sup> RO 2 <sup>1</sup>	1	1,5	-	10,00	10
	CSIIR 1 NO <sup>2</sup> CSIIR 2 NO <sup>2</sup>	1	1,5	4	15,90	20
	CSII 1 <sup>3</sup> CSII 2 <sup>3</sup>	1	4	4	15,90	-
	CSIIInd 1 <sup>4</sup> CSIIInd 2 <sup>4</sup>	1	2	-	15,90	20
	CSIIR 1 CSIIR 2	1	4	4	15,90	20
	Inst	1	2	4	15,90	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				

Observações:

1. Os usos RO 1 e RO 2 para habitação unifamiliar devem evitar ter acesso direto pelas Vias de Atividades e Via de Circulação;
2. Os usos CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO são exclusivos para habitação coletiva em tipologia de apartamentos. O uso CSIIR 2 NO só poderá ser localizado em lote com acesso direto pelas Vias de Atividades e Via de Circulação;
3. O uso CSII 1 deve ter usos compatíveis com a escala residencial local e o uso CSII 2 só poderá ser localizado em lote com acesso direto pelas Vias de Atividades e Via de Circulação;
4. Os usos CSIIInd 1 e o CSIIInd 2 devem estar localizados em áreas próximas às rodovias, longe das áreas residenciais;
5. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
6. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
7. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser alterados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

**5.7.** Conforme o **subitem 1.11.** desta DIUPE, o plano de ocupação deve prever, preferencialmente, uso do solo de menor altura e densidade para a áreas mais próximas do perímetro de restrição (**Figura 2**) e, complementarmente, prever usos de maior altura e densidade para as áreas mais distantes do perímetro de restrição,

**5.8.** 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);

5.9. 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;

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

5.10.1. 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;

5.11. 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.

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

## 6. Diretrizes de densidade populacional

6.1. A gleba está inserida na zona de densidade **Média** e **Baixa** do PDOT (Figura 11)

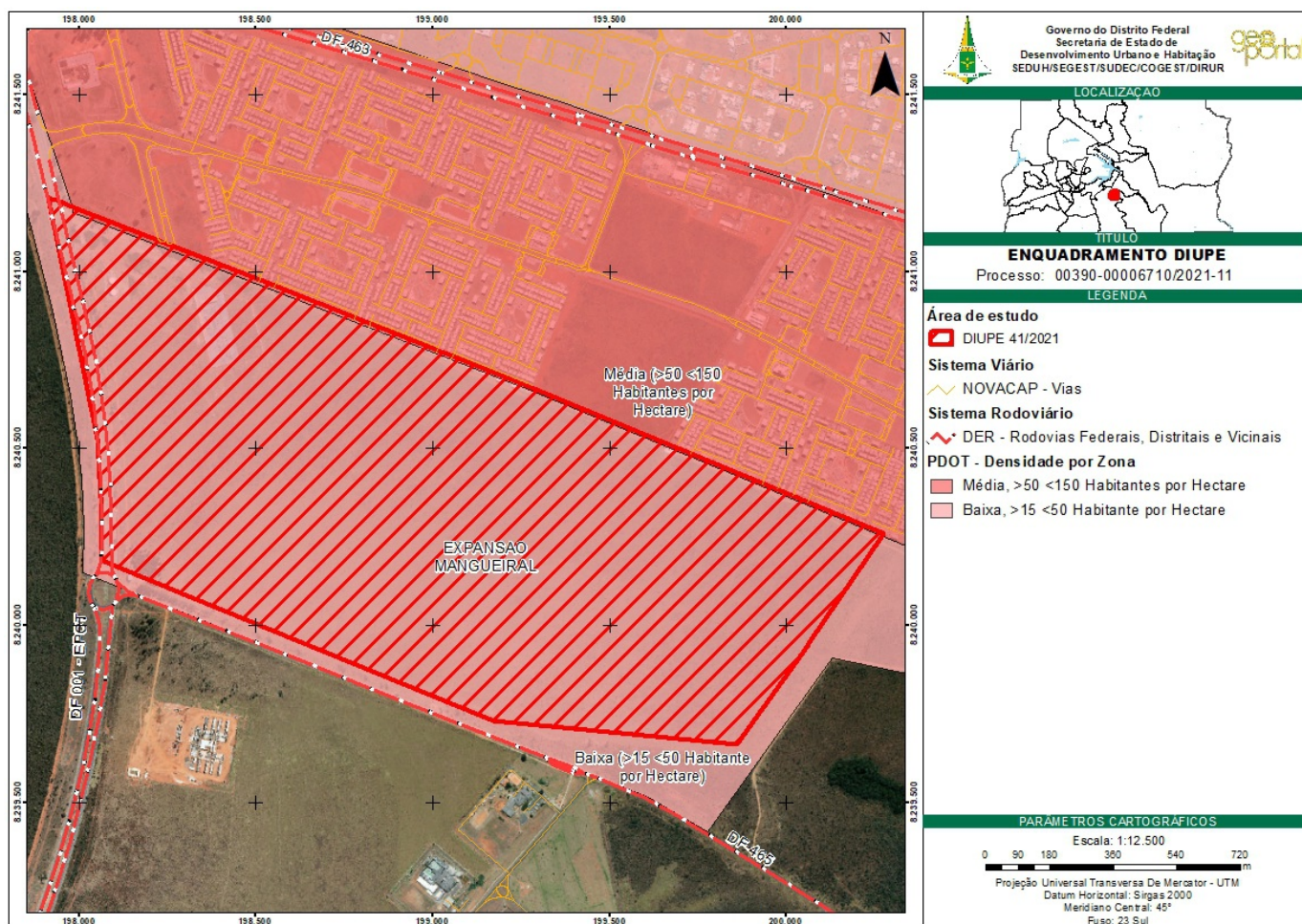


Figura 11: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.

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

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

Área	Densidade	População mínima	População máxima
188,38	15 a 50 hab/ha	2.825	9.419
2,33	50 a 150 hab/ha	116	349
Total		2.941	9.768

**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.** Para novos parcelamentos urbanos fica estabelecido o percentual mínimo de 15% para EPC, EPU e ELUP, conforme o art. 43 do PDOT, e sua distribuição é definida 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)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

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

**7.2.** Conforme o **subitem 1.11.** desta DIUPE, indica-se que o plano de ocupação preveja uma área de ocupação específica (EPC) dentro do perímetro de segurança para resguardar a futura ocupação, condicionada à consulta à SSP/DF;

**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.** Serão consideradas ELUP as porções territoriais com dimensões mínimas que possam conter inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

**7.9.** 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.

**7.10.** 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.

## **8. Disposições Finais**

**8.1.** Conforme o **subitem 1.11.** desta DIUPE, indica-se que se faça uma consulta à SSP/DF para tratar sobre os tratamentos de divisas entre o perímetro de segurança e a futura ocupação;

**8.2.** Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 03/2014;

**8.3.** 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;

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

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

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

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

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

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

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



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 22/09/2021, às 14:36, 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



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 23/09/2021, às 10:15, 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 23/09/2021, às 10:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=70470890)  
verificador= **70470890** código CRC= **CDB6D3A4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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