



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 23/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 06 de julho
de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 23/2020

Processo SEI: 00390-00004180/2020-96
Elaboração: Luciana Santa Fé Dantas – Assessora da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Colaboração: George Eduardo Maeda – Assessor da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR) Sílvia Borges de Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SEDUH/SUPLAN)
Interessado: TERRACAP
Endereço: Quadra 16 do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento - SCIA

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 N° 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, e do art. 43 da Lei Complementar nº 803, de 2009 e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.3. Esta DIUPE se aplica às **Quadra 16 do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento - SCIA**, possui área de aproximadamente 10 ha, de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Imobiliário do DF- TERRACAP, localizada na Região Administrativa do SCIA – RA XXV;

1.4. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos. No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros

complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento;

1.5. A delimitação territorial das zonas pode ser ajustada no projeto urbanístico mediante anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais;

1.6. São consideradas, também, no âmbito desta DIUPE a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, e a Lei nº 6.269, de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF;

1.7. Este documento orienta o parcelamento da área com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

1.8. A localização da poligonal da DIUPE 23/2020 está disponível na **Figura 1**;

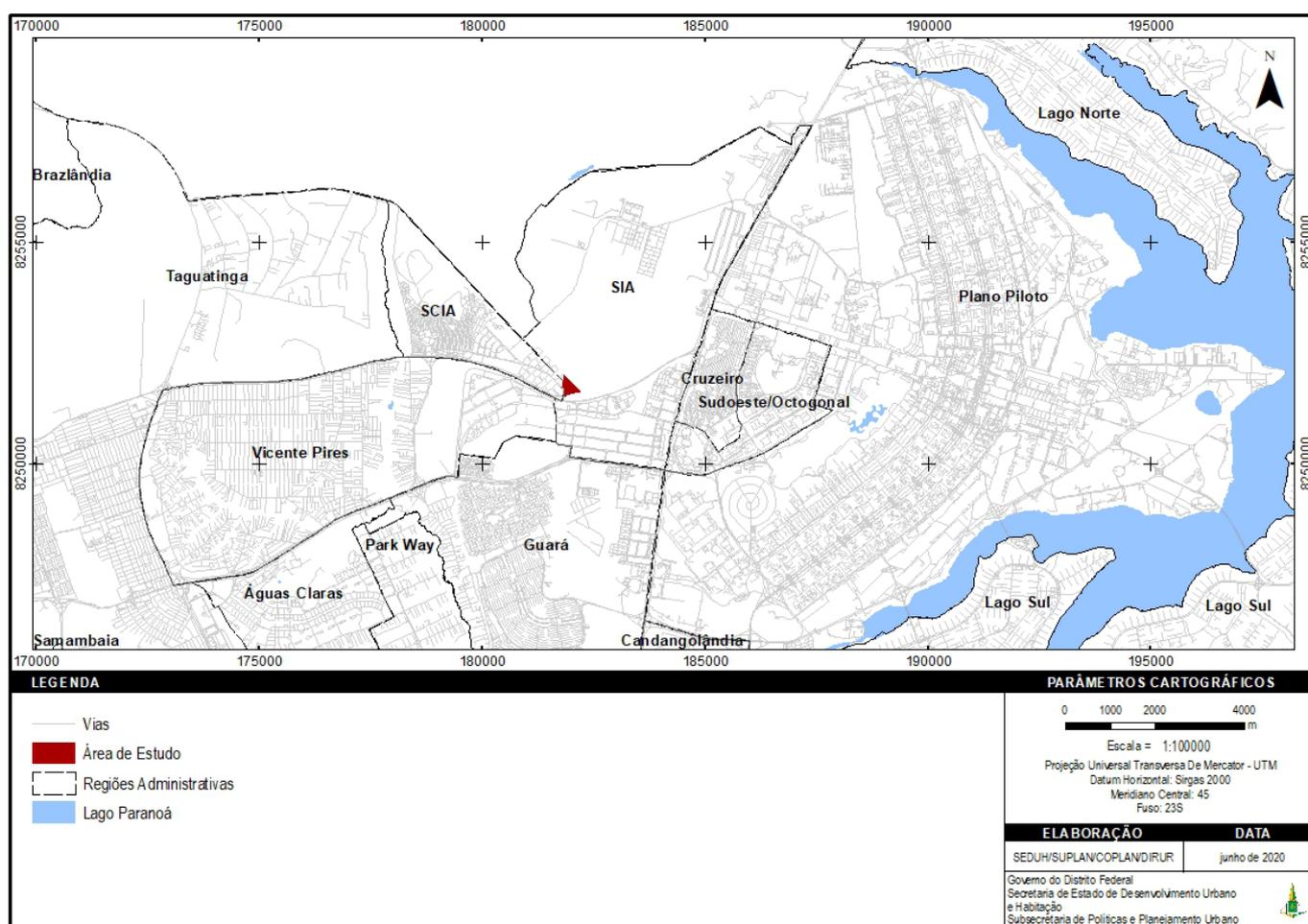


Figura 1: Localização da gleba da DIUPE 23/2020 no DF.

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

1.10. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal[1].

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A área de estudo está inserida em parte na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II e, uma pequena porção, em Zona Urbana Consolidada – ZUC (Figura 2);

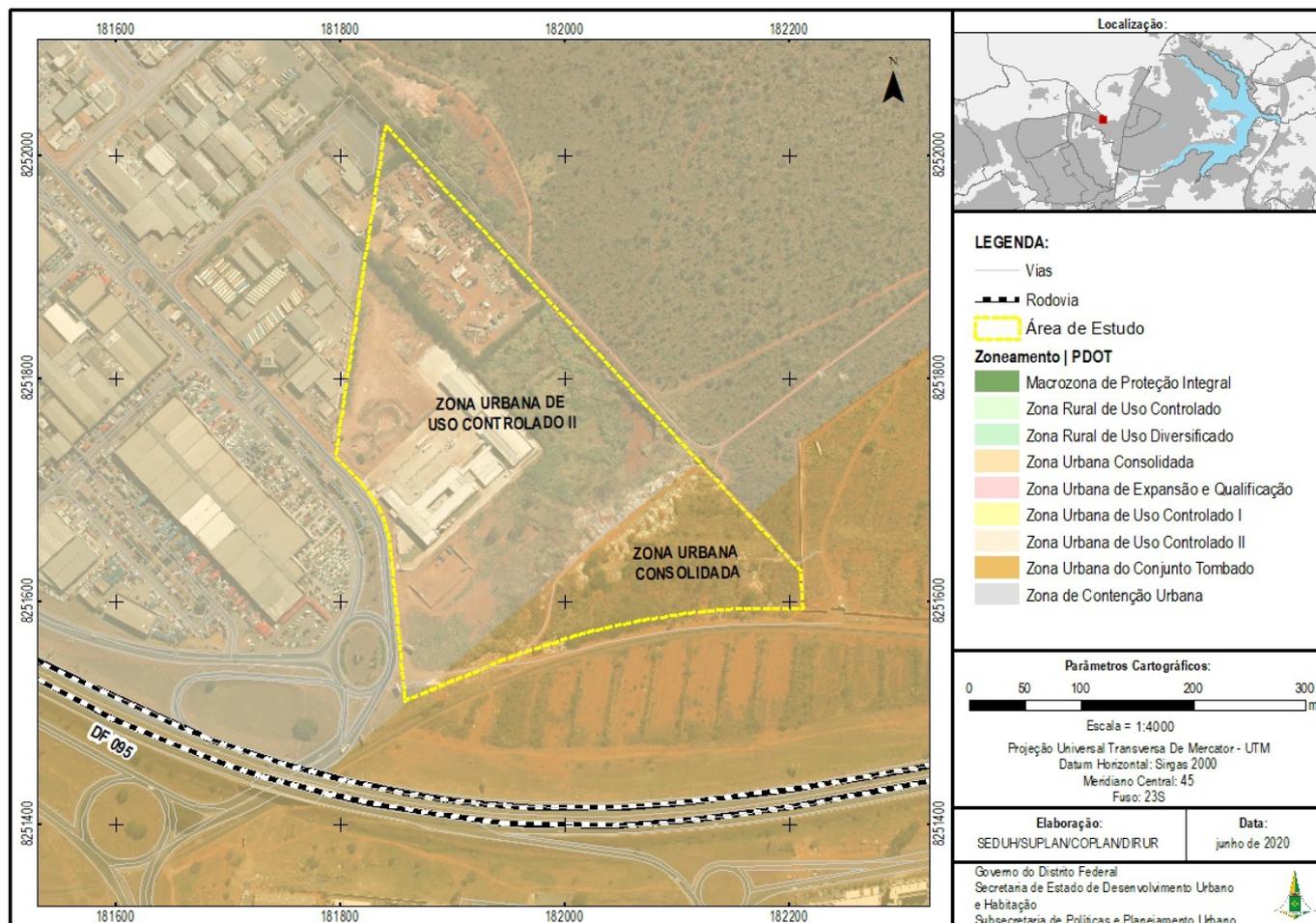


Figura 2: Zoneamento do PDOT.

2.1.1. O PDOT traz, em seu Art. 72, a seguinte definição da Zona Urbana Consolidada:

“(…) é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.”.

2.1.1.1. O PDOT, em seu Art. 73, traz as Diretrizes para a ZUC que são:

“ N a Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

(…)”

2.1.2. O PDOT traz, em seu Art. 70, a definição da Zona Urbana de Uso Controlado II:

“(…) é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais

destinados ao abastecimento de água.”.

2.1.2.1. O PDOT, em seu Art. 71, traz as Diretrizes para a Zona Urbana de Uso Controlado II que são:

*“A **Zona Urbana de Uso Controlado II** deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:*

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edílicia e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”

3. Aspectos Ambientais

3.1. O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental (**Figura 5**), aprovado pela **Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015**. Fazem parte de uma pequena porção da poligonal a Zona Urbana – ZU e Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem – ZPPR.

3.2. As normas da **Zona Urbana – ZU** são:

“Normas:

A Zona Urbana será regida pelas **normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal**, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.” (Grifos nossos).

3.3. As normas da **Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem – ZPPR** no que tange a porção urbana são:

“Normas:

Gerais

a) Na publicidade de produtos e serviços realizados nesta zona, os proprietários poderão mencionar nos rótulos dos seus produtos a procedência dos mesmos (Zona de Proteção do Parque Nacional (Parna) de Brasília e da Reserva Biológica (Rebio) da Contagem), caso a produção se adeque aos critérios estabelecidos. O ICMBio editará uma instrução normativa para regulamentar a certificação de produtos.

- b) Na DF 001 deverão ser tomadas medidas para consolidação de corredores de fauna, tais como a redução e a fiscalização da velocidade permitida para veículos automotores e roçagem das faixas de domínio. Qualquer intervenção na rodovia que aumente o grau de ameaça à efetividade dos corredores de fauna deverá ser proibida.
- c) Fica proibido o uso de espécies exóticas invasoras, exceto nos casos em que não impactem o Parque Nacional de Brasília e Reserva Biológica da Contagem.
- d) Ficará proibido o plantio, o armazenamento de produtos primários transgênicos.
- e) Quaisquer incidentes ou acidentes ambientais deverão ser informados imediatamente à gestão da APA do Planalto Central.

Licenciamento de Empreendimentos

- a) Toda atividade passível de licenciamento ambiental, na forma da Lei nº 6938, de 31 de agosto de 1981 e das Resoluções CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986 e nº 237, de 19 de dezembro de 1997, apresentadas nos Anexos 8 a 10, deverá ser licenciada pelo órgão ambiental competente, mediante autorização do órgão responsável pela administração da APA do Planalto Central, conforme disposições da Resolução Conama 428/ 2010, ou conforme a legislação vigente.
- b) No processo de licenciamento de empreendimentos novos, os estudos deverão avaliar o grau de comprometimento da conectividade dos fragmentos de vegetação nativa e da existência de corredores ecológicos. Plano de Manejo.
- c) Empreendimentos implantados que não estejam de acordo com o estabelecido para a ZPPR terão um prazo de dois anos após a notificação do ICMBio para efetuar os procedimentos de adequação determinados.
- d) Não são permitidas atividades de mineração de qualquer natureza em uma faixa de 1km do Parna de Brasília ou da Rebio da Contagem.
- e) No licenciamento ambiental de rodovias inseridas nesta zona deverá ser apresentado um Plano de Ação Emergencial pelo empreendedor para acidentes ambientais e medidas de contenção de poluentes de veiculação hídrica, bem como mecanismos de facilitação de passagem da fauna silvestre.
- f) A roçagem das faixas de domínio das rodovias é de responsabilidade do gestor da rodovia. A roçagem não deverá utilizar produtos químicos ou fogo, exceto em casos de aceiros para a proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem.
- g) Fica proibida a instalação de aterros sanitários, lixões e qualquer outro tipo de depósito de resíduos sólidos.

Uso Rural da Terra

- a) O cultivo da terra deverá feito de acordo com as práticas de conservação do solo.
- b) Fica proibido o armazenamento de produtos e resíduos químicos em quantidade que traga risco significativo de contaminação dos recursos naturais, sem autorização do ICMBio.

Uso de Agrotóxico

- a) A diluição de agrotóxicos não poderá ser realizada diretamente nos corpos d'água e nas Áreas de Preservação Permanente.

Turismo e Cultura

- a) Todo empreendimento turístico implantado ou a ser implantado deverá ser licenciado pelos órgãos competentes, quando for exigível o licenciamento ambiental, e atender às normas sanitárias, bem como as de proteção dos recursos naturais e considerar os corredores ecológicos em seu projeto.
- b) As atividades de turismo não poderão comprometer a integridade dos recursos naturais da região.

Apicultura

- a) Fica proibida a apicultura de espécies exóticas em uma faixa de 1km no entorno do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem.
- b) Deverá ser estimulada a instalação de apiários que utilizem abelhas nativas (meliponicultura).

Indústrias

- a) Não é permitida a instalação de novas indústrias potencialmente poluidoras ou degradadoras na faixa de 1km do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem.
- b) As indústrias potencialmente poluidoras ou degradadoras já licenciadas e instaladas deverão dispor de sistemas de tratamento e disposição de efluentes e resíduos sólidos, bem como tratamento de poluentes atmosféricos adequados para renovar suas licenças.

Granjas, curtumes, matadouros, frigoríficos e suinoculturas

- a) As granjas, curtumes, matadouros, frigoríficos e suinoculturas deverão atender rigorosamente as regras para o controle sanitário vigentes.
- b) Ficam proibidos novos empreendimentos de granjas, curtumes, matadouros, frigoríficos e suinoculturas em uma faixa de 1km no entorno do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem.

Reserva Legal

- a) As reservas legais das propriedades deverão ser homologadas buscando a conectividade entre outras áreas conservadas.

Uso Urbano

- a) **O uso urbano será permitido exclusivamente na Macrozona Urbana, assim definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.**
- b) **Não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.**
- c) **Não será permitida a implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares.” (Grifos nossos)**

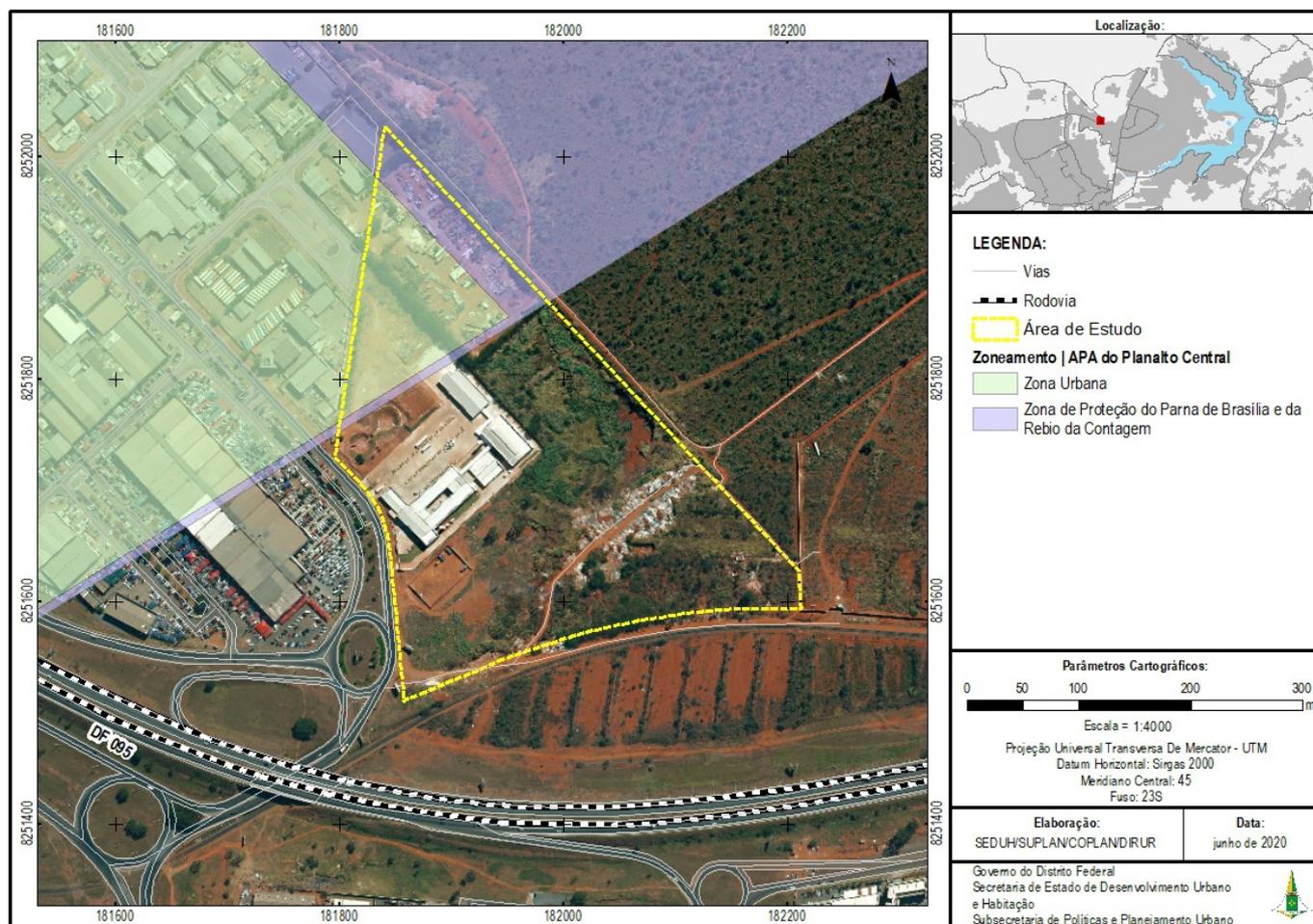


Figura 3: Zoneamento da APA do Planalto Central.

3.4. O projeto urbanístico também deve respeitar as diretrizes do **Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF, Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019;**

3.5. No âmbito do ZEE, considerando os mapas de riscos ecológicos, a área objeto de estudo está situada em área de: médio risco de perda de área de recarga de aquífero (**Figura 4**); alto risco de contaminação do subsolo (**Figura 5**); baixa suscetibilidade ao risco de perda de solo por erosão (**Figura 6**) e baixo risco de perda de cerrado nativo (**Figura 7**);

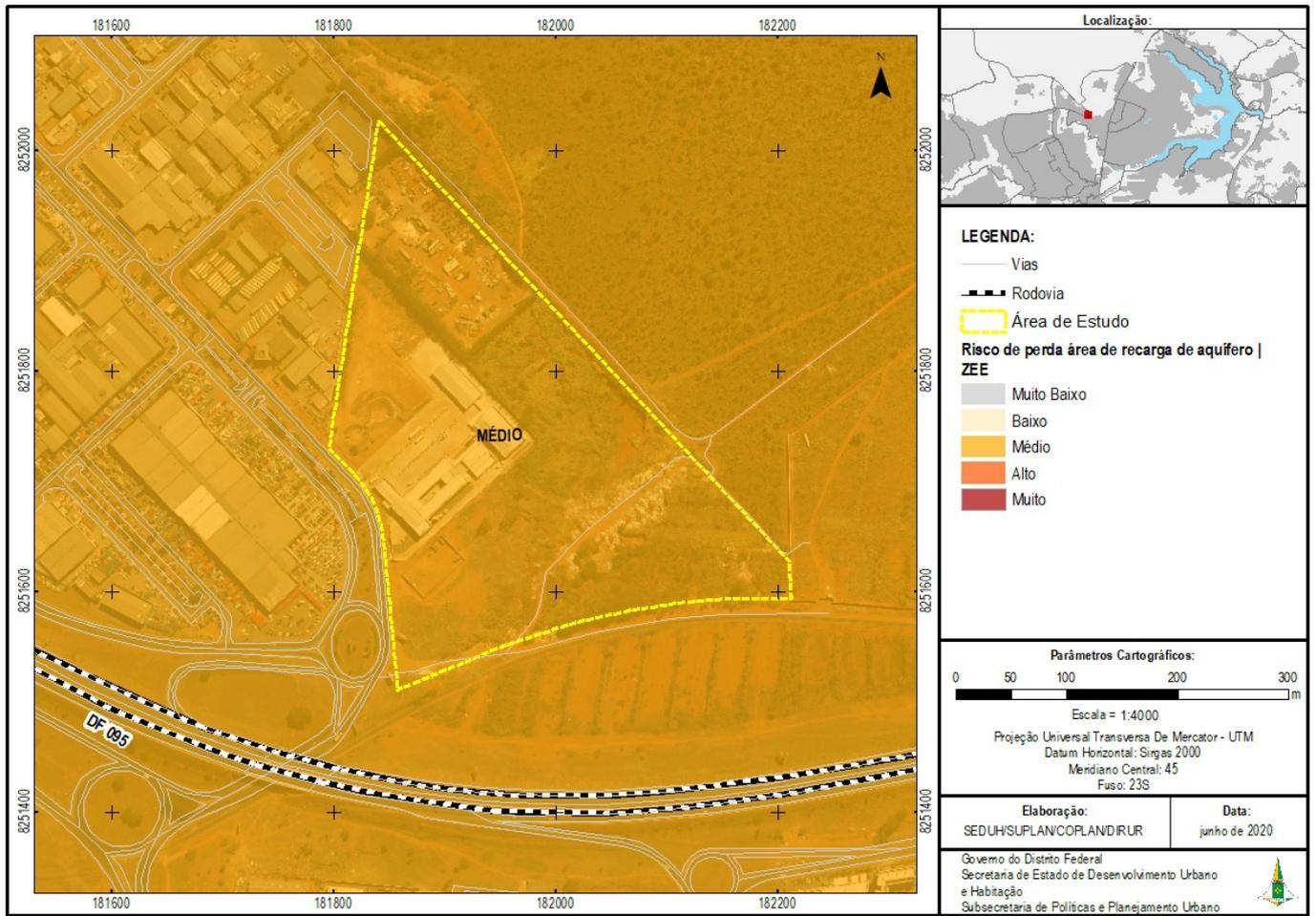


Figura 4: Risco de perda de área de recarga de aquíferos | ZEE.

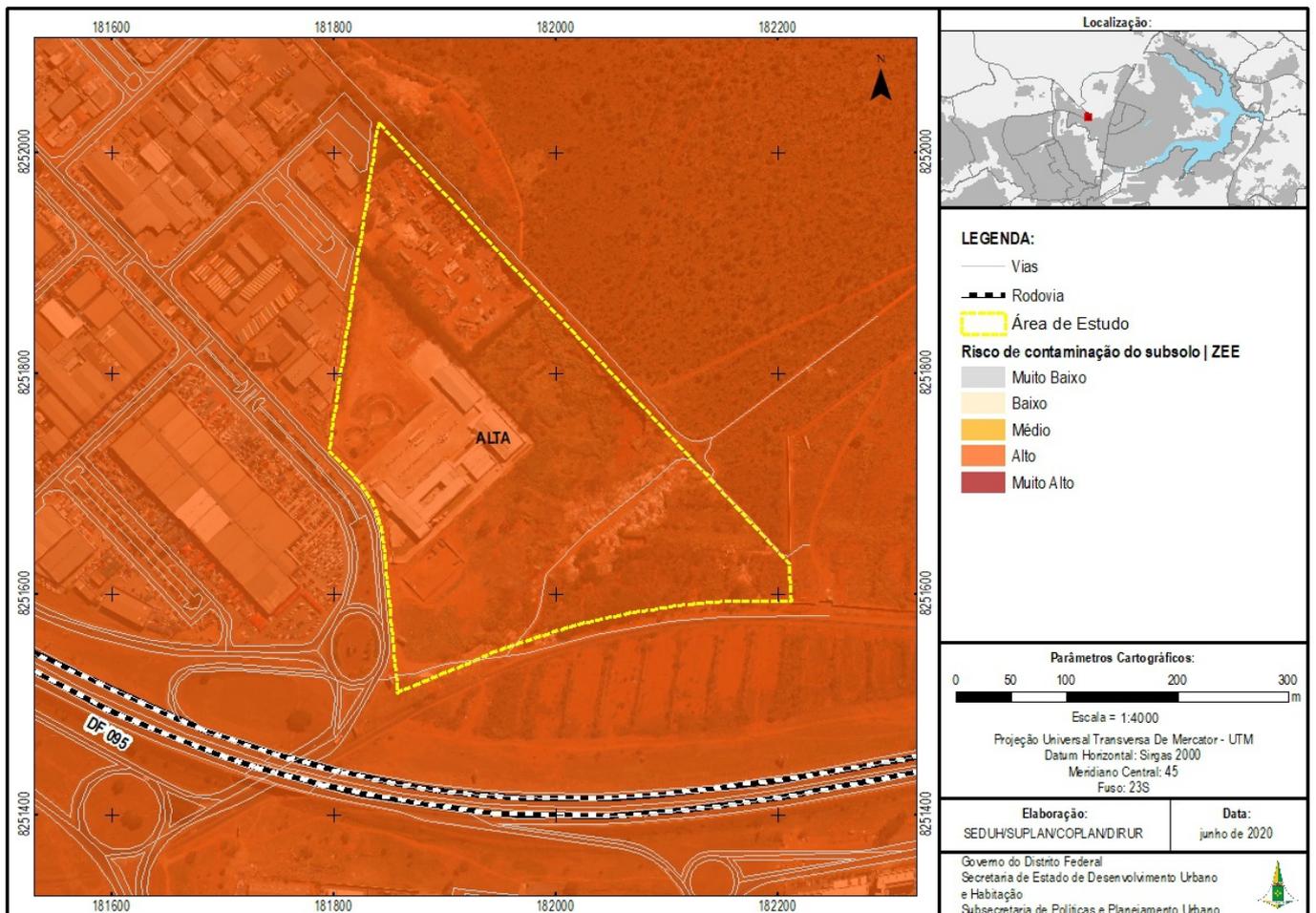


Figura 5: Risco de contaminação do subsolo | ZEE.

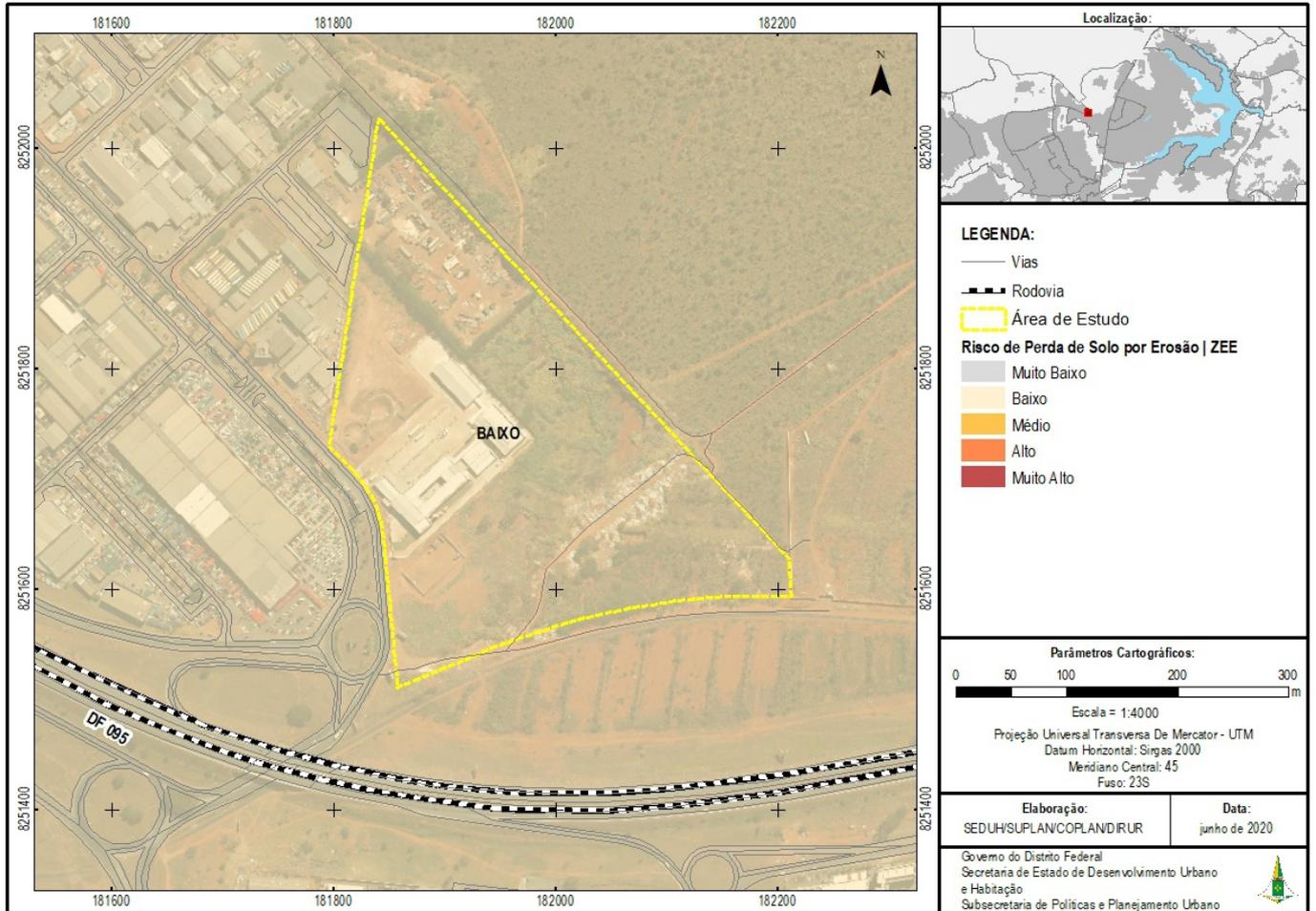


Figura 6: Risco de perda de solo por erosão | ZEE.

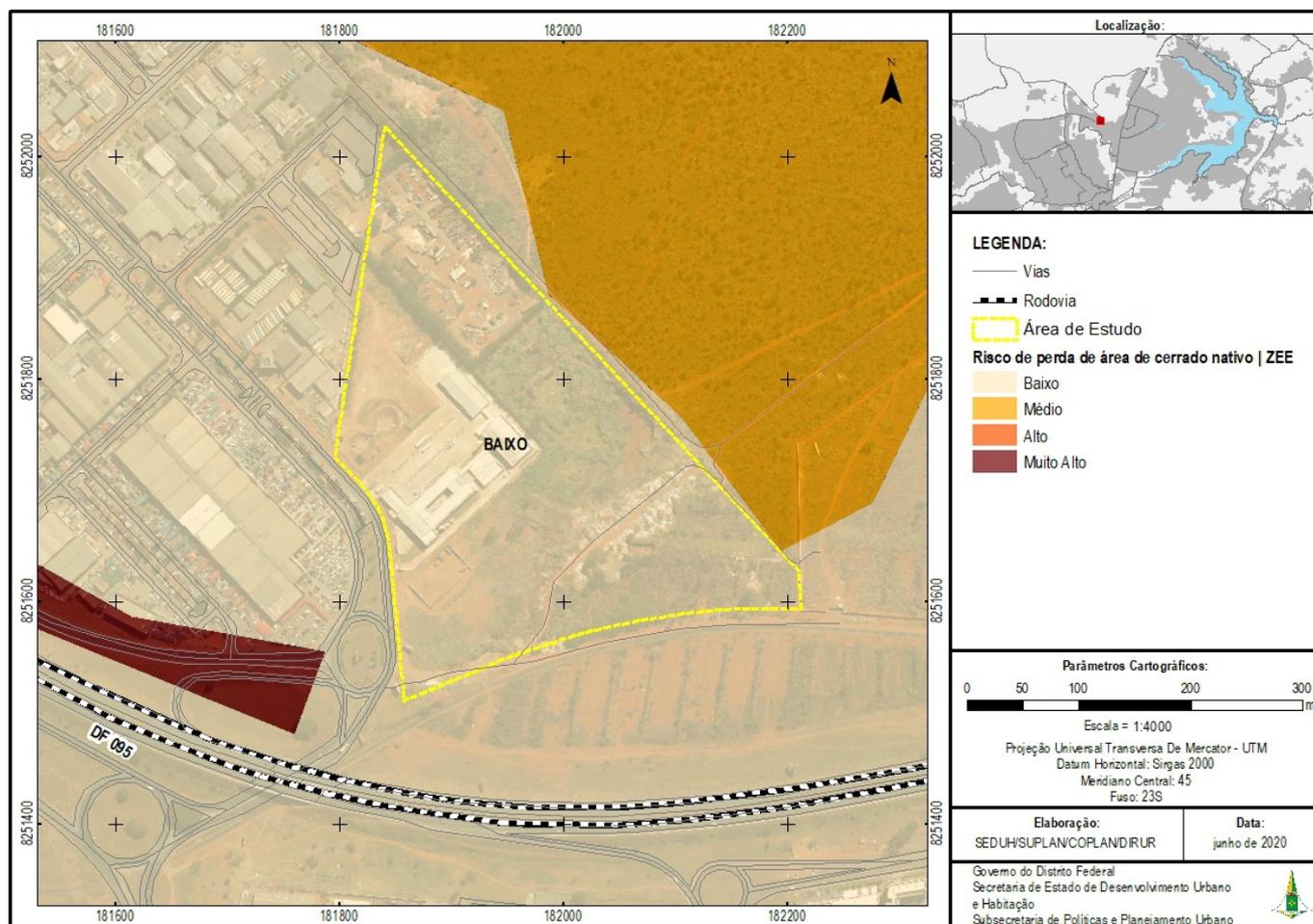


Figura 7: Risco de perda de área de cerrado nativo | ZEE.

3.6. Para cada Risco Ecológico identificado no ZEE-DF são sugeridas ações para a devida ocupação das áreas de maior sensibilidade ambiental conforme a sensibilidade;

3.7. Na área de **Perda de Recarga de Aquífero (Figura 4)**, recomenda-se que:

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

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

3.7.3. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

3.7.4. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

3.8. Para o **Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo (Figura 5)**, recomenda-se:

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

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

3.9. Para o **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (Figura 6)**, recomenda-se que:

3.9.1. 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;

3.9.2. 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;

3.9.2.1. As propostas de recuperação das erosões existentes devem ser específicas para cada processo, não devendo ser adotadas soluções gerais em todos os casos.

3.10. Para o **Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo (Figura 7)**, recomenda-se que:

3.10.1. Caso seja identificada área com o alto risco não é permitida a remoção da cobertura vegetal de cerrado, visto que pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

3.11. Além dos riscos ecológicos, o ZEE define duas zonas ecológico-econômicas para o DF. A área em questão encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, na Subzona SZDPE-3 (**Figura 8**);

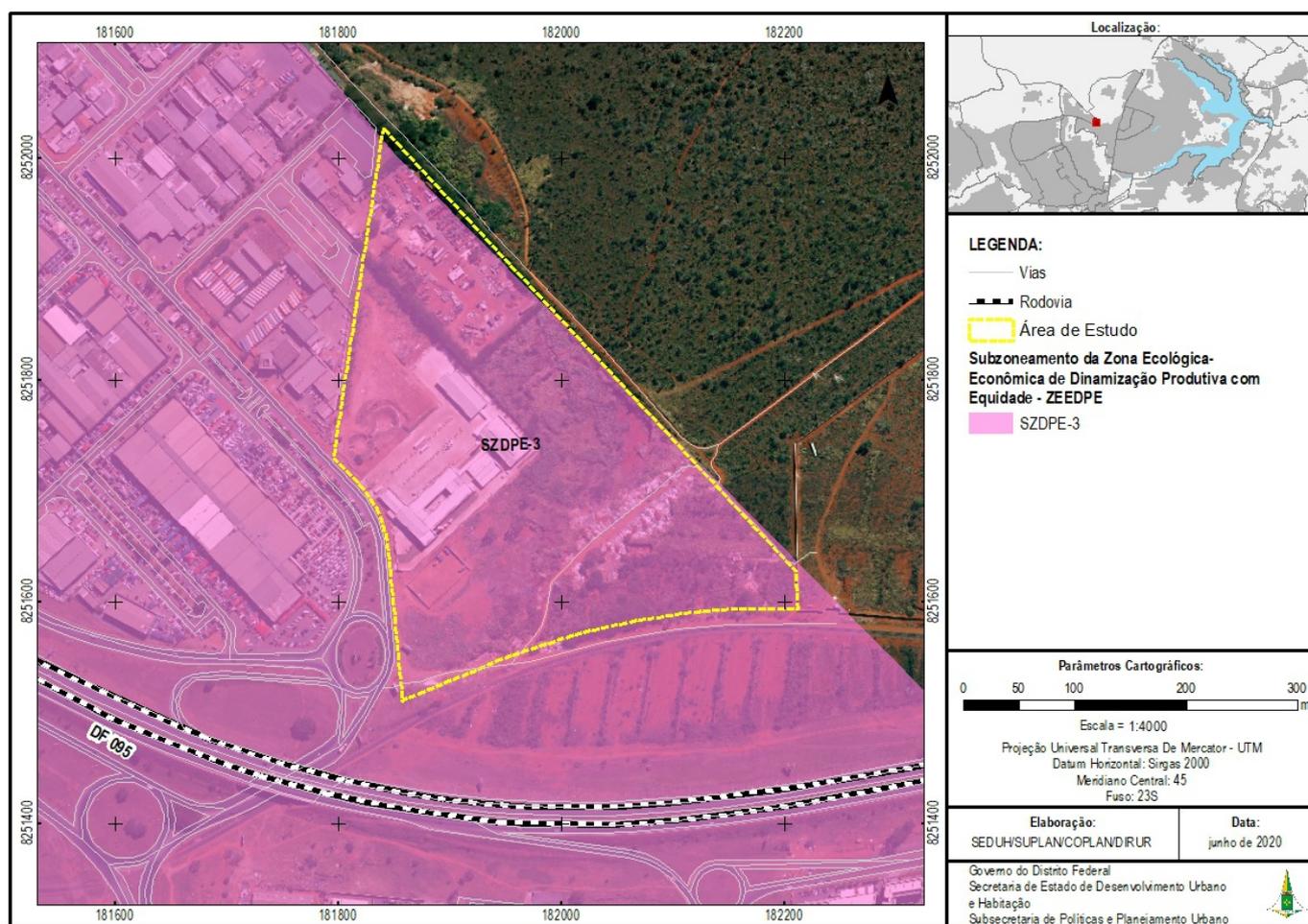


Figura 8: Zoneamento e Subzoneamento do ZEE.

3.11.1.1. A SZDPE-3 é destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental; e ao desenvolvimento de atividades **N1, N2 e N3**, prioritariamente;

3.12. Recomenda-se que o projeto de parcelamento do solo e o licenciamento das atividades priorizem

a implantação das categoriais supracitadas, onde:

3.12.1. N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionada;

3.12.2. N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

3.12.3. N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo.

4. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

4.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 9**;

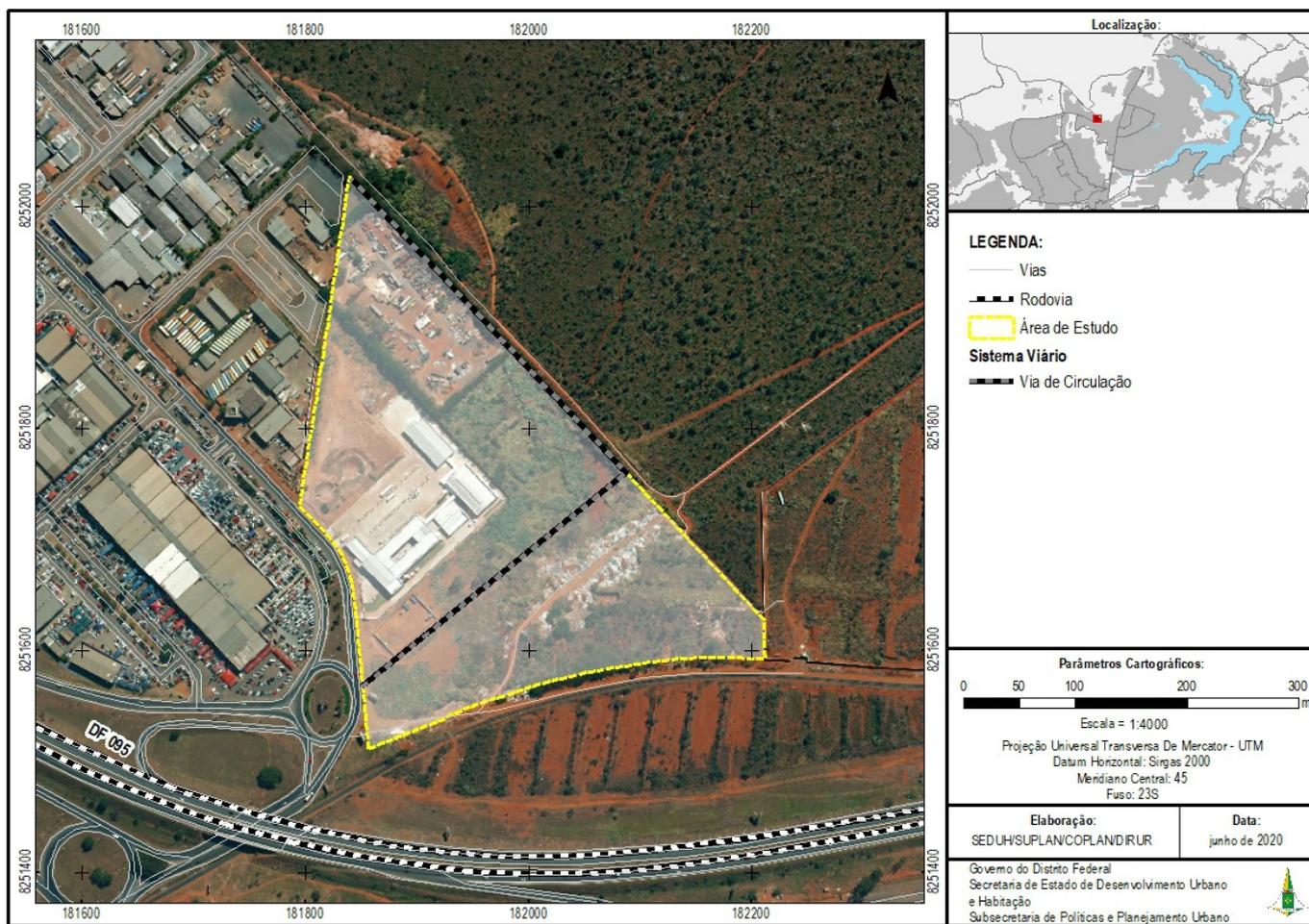


Figura 9: Diretrizes do Sistema Viário da DIUPE 23/2020.

4.2. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação**, estabelecida pelo sistema viário estruturante da DIUPE 23/2020, conforme **Figura 9**;

4.3. As **Vias de Circulação** integram o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

4.4. As **Vias de Circulação** devem caracterizar-se pela diversidade de usos e atividades, ainda que em

menor intensidade e de menor porte e abrangência que aqueles que devem caracterizar a Via de Atividades;

4.5. O traçado viário proposto 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 nesta DIUPE 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. 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;

4.9. O sistema viário deve seguir o disposto **Decreto n.º 38.047/2017**[2], e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT**[3];

4.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**[4];

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

4.12. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, devem observar as seguintes orientações:

4.12.1. As Vias de Circulação devem conferir conectividade entre as vias existentes;

4.12.2. O projeto urbanístico deve observar o potencial integrador das Vias de Circulação, traçando um sistema viário complementar com vias que se conectem a elas, garantindo a permeabilidade do tecido e contribuindo para a integração da Via de Circulação as demais vias;

4.13. O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

4.14. O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;

4.15. As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

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

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

4.18. 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;

4.19. Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

4.20. 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

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. Conforme ilustrado na **Figura 10**, a gleba a ser parcelada está dividida em três zonas (A, B e C);

5.2. A **Zona A** corresponde à Zona Urbana de Uso Controlado II. Atualmente uma porção desta zona está desocupada e uma pequena porção encontra-se ocupada pelo edifício do Instituto Federal de Brasília - IFB; definida no 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

5.2.1. De acordo com critérios estabelecidos na LUOS, na **Zona A** devem ser permitidos os usos: CSIInd 1, CSIIndR, Inst EP;

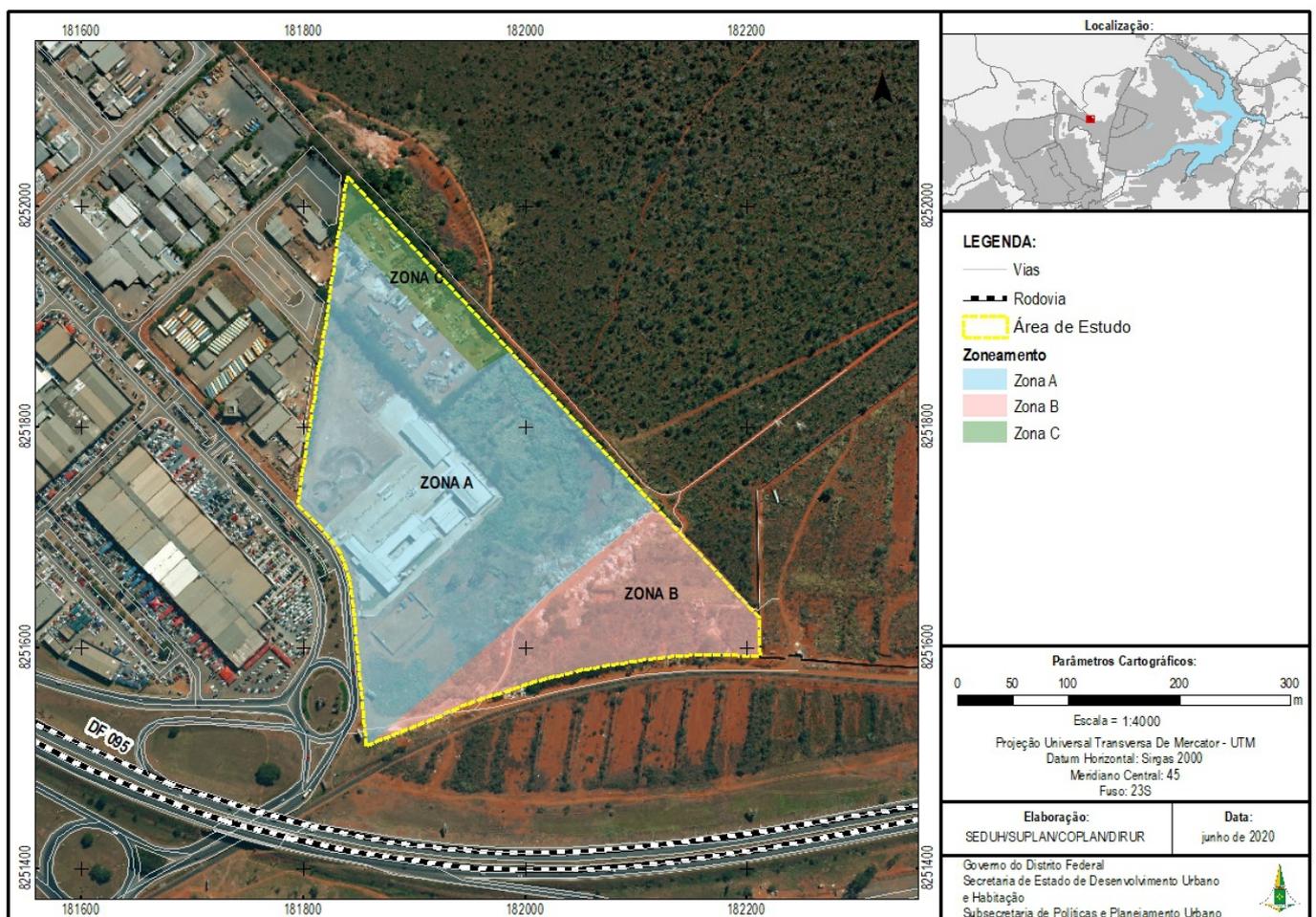


Figura 10: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE 23/2020.

5.3. A **Zona B** corresponde a Zona Urbana Consolidada definida no 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;

5.3.1. De acordo com critérios estabelecidos na LUOS, na **Zona B** devem ser permitidos os usos: CSIInd 1, CSIIndR, Inst EP;

5.4. A **Zona C** corresponde a uma pequena porção da Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem – ZPPR da APA do Planalto Central que incide na área de estudo desta DIUPE;

5.4.1. De acordo com critérios estabelecidos na LUOS, na **Zona C** devem ser permitidos os usos: CSIIInd 1, CSIIIndR, Inst EP;

5.5. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para as Zonas indicadas no **item 5.1** desta DIUPE estão descritos na **Tabela 1**;

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUPE 23/2020.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa máxima de ocupação
Zona A	CSIIInd 1	1	2,1	12,0	70%
	CSIIIndR	1	2,4	12,0	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			
Zona B	CSIIInd 1	1	2,1	12,0	70%
	CSIIIndR	1	2,4	12,0	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			
Zona C	CSIIInd 1	1	2,1	8,5	70%
	CSIIIndR	1	2,4	8,5	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			

Observações:

- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

5.6. 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**);

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

5.7. 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;

5.8. 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. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

5.10. 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;

5.11. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa [5], disponível para download no site desta Secretaria;

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. O PDOT define para a área de estudo Baixa Densidade e Média densidade, conforme a **Figura 11**;

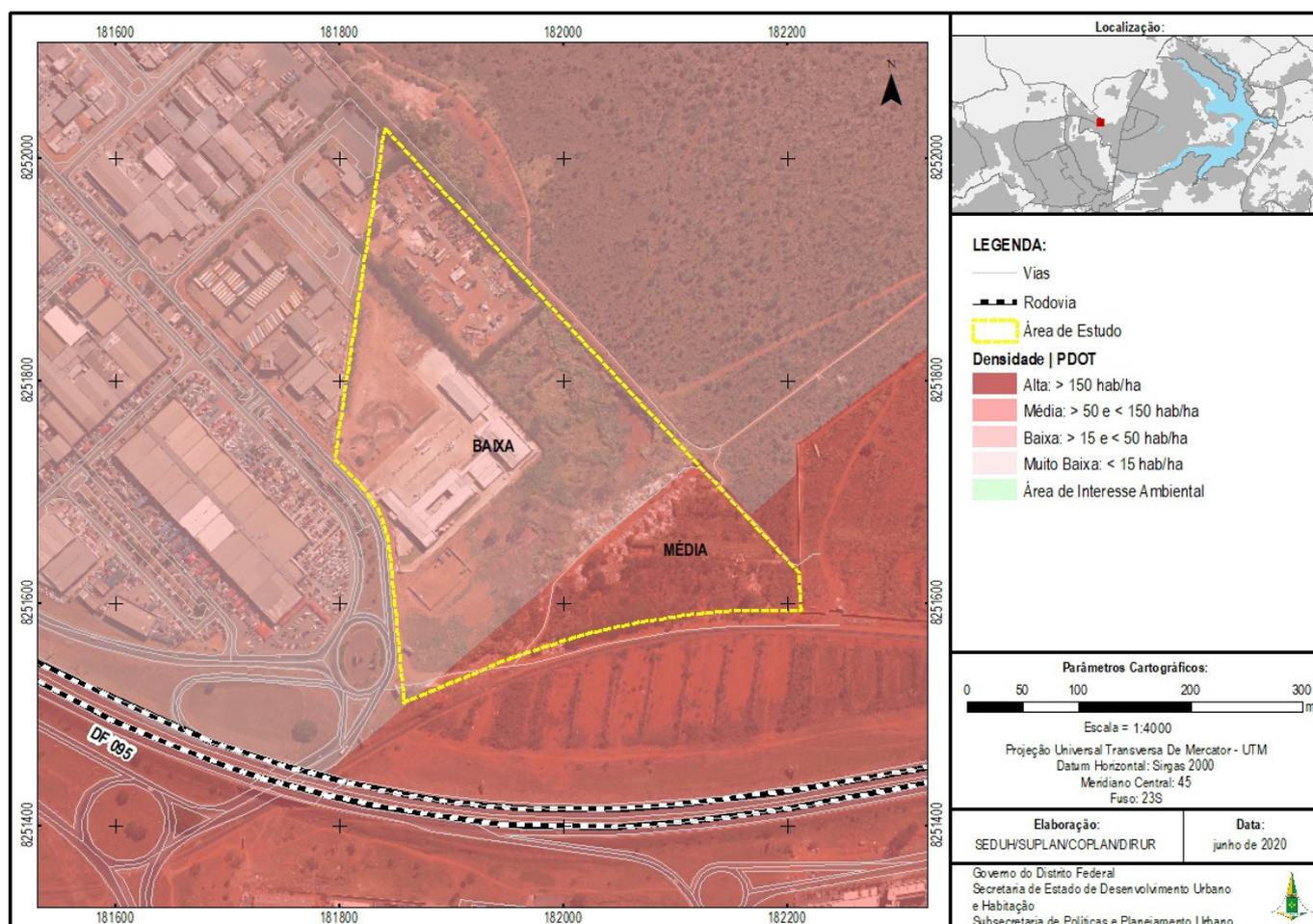


Figura 11: Densidade conforme PDOT

6.2. A **Tabela 2** apresenta a densidade habitacional por cada zona da área de Estudo;

Tabela 2: Densidade populacional por Zona.

ZONA	Área (ha)	Densidade (hab./ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A e C	8,03	Baixa >15 e <50	120	401

Zona B	2,36	Média >50 e <150	118	354
TOTAL			238	755

A população definida deve ser confirmada na etapa do licenciamento do projeto urbanístico por meio de consulta às concessionárias.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. Conforme o PDOT, art. 43, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público:

“Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

I – **percentual mínimo de 15%** (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;” (grifos nossos)

7.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP, para os novos parcelamentos, 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)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Total mínimo exigido	15%

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

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

7.4. Os EPC 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;

7.5. 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;

8. Considerações Finais

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

8.2. Os projetos urbanísticos devem atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEDUH/COSIT/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

8.3. 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;

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

8.5. 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;

8.6. 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.

[1] Geoportal. Disponível em: [hp://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa3](http://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa3)

[2] Disponível para download em: [hp://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf).

[3] Disponível para download em: www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novosparcelamentos.pdf.

[4] Disponível para download em: [hp://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf).

[5] Disponível para download em: [hp://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ava.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-Técnico-Fachada-Ava.pdf).



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 07/07/2020, às 16:00, 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 **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 07/07/2020, às 16:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 08/07/2020, às 09:15, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 08/07/2020, às 15:00, 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=43062124)
verificador= **43062124** código CRC= **42466F48**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00004180/2020-96

Doc. SEI/GDF 43062124