

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 40-2021
- SEDUH/SEGEST/COGEST/DILESTBrasília-DF, 08 de setembro
de 2021**DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 40/2021**

Processo SEI: 00111-00000217/2018-45
Elaboração: Maria Cristina Ribeiro Ferreira – Diretora, Cynthia Lúcia S. Di Oliveira Ramos - Assessora, Marcelo Lembi Martins - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura, Marcilene Nogueira de Faria – Assessora, Robson Bolteri - Assessor (DILEST/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: M ^a Cristina Ribeiro Ferreira - Diretora (DILEST/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH), Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGEST/SEDUH)
Interessado: Associação de Microempresas de Pequeno Porte e Microempreendedor Individual e Profissional Liberal de Sobradinho e Região - AMPEC
Endereço: Ampliação do Setor de Expansão Econômica de Sobradinho, na Região Administrativa de Sobradinho, RA SOBRI
Área: 14,3454 hectares (ha)

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. A DIUPE, de acordo com [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.2.1. 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 haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.3. Este documento define: **Aspectos Ambientais, Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes de Desenho Urbano, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas e de Densidade Populacional;**

1.3.1. 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](#);

1.3.2. 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;

1.4. A localização da poligonal da área objeto desta DIUPE encontra-se indicada na **Figura 1**;

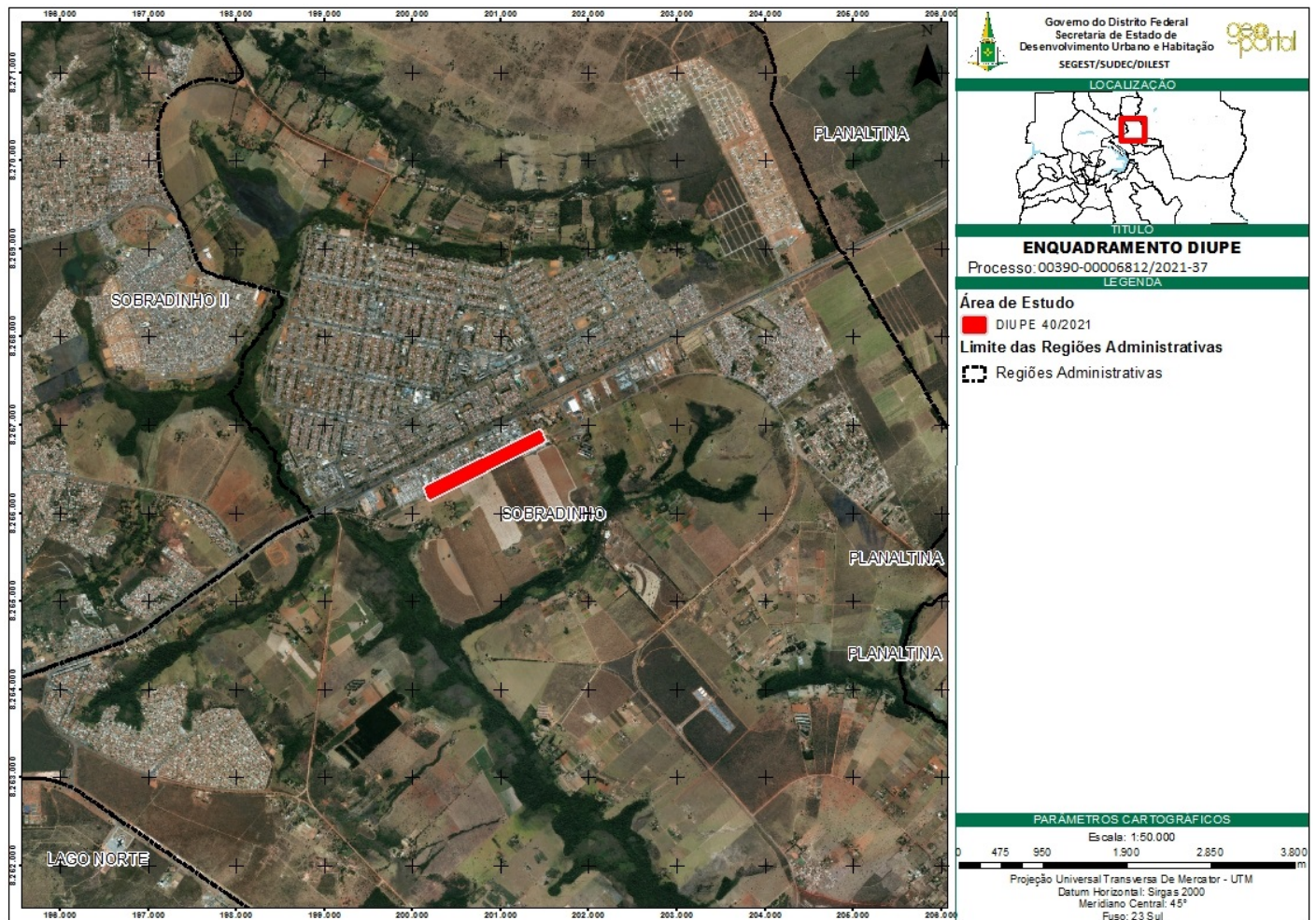


Figura 1: Localização da poligonal da DIUPE no DF.

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

1.6. 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 e Plano Diretor Local de Sobradinho - PDL

2.1. A poligonal de parcelamento está inserida Zona Urbana de Uso Controlado II, que compõe a Macrozona Urbana do PDOT;

2.1.1. Para esta Zona Urbana de Uso Controlado II são definidas diretrizes nos art.70 e 71 do PDOT;

2.2. De acordo com o PDOT-DF a área objeto de estudo foi classificada como Áreas Econômicas não consolidadas que apresentam deficiências quanto a infraestrutura urbana, comércio e serviços, devendo ser adotadas ações que possibilitem sua consolidação;

2.3. Para Áreas Econômicas são definidas diretrizes nos art.33 e 35 do PDOT;

2.4. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado II igual a 4 (quatro). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes

urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

2.5. A área de estudo encontra-se inserida na poligonal do Setor de Expansão Econômica, prevista desde 1997 no Plano Diretor Local de Sobradinho - PDL, aprovado pela [Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997](#), como Subzona Industrial – SZI 2, definida nos artigos 18 e 70.

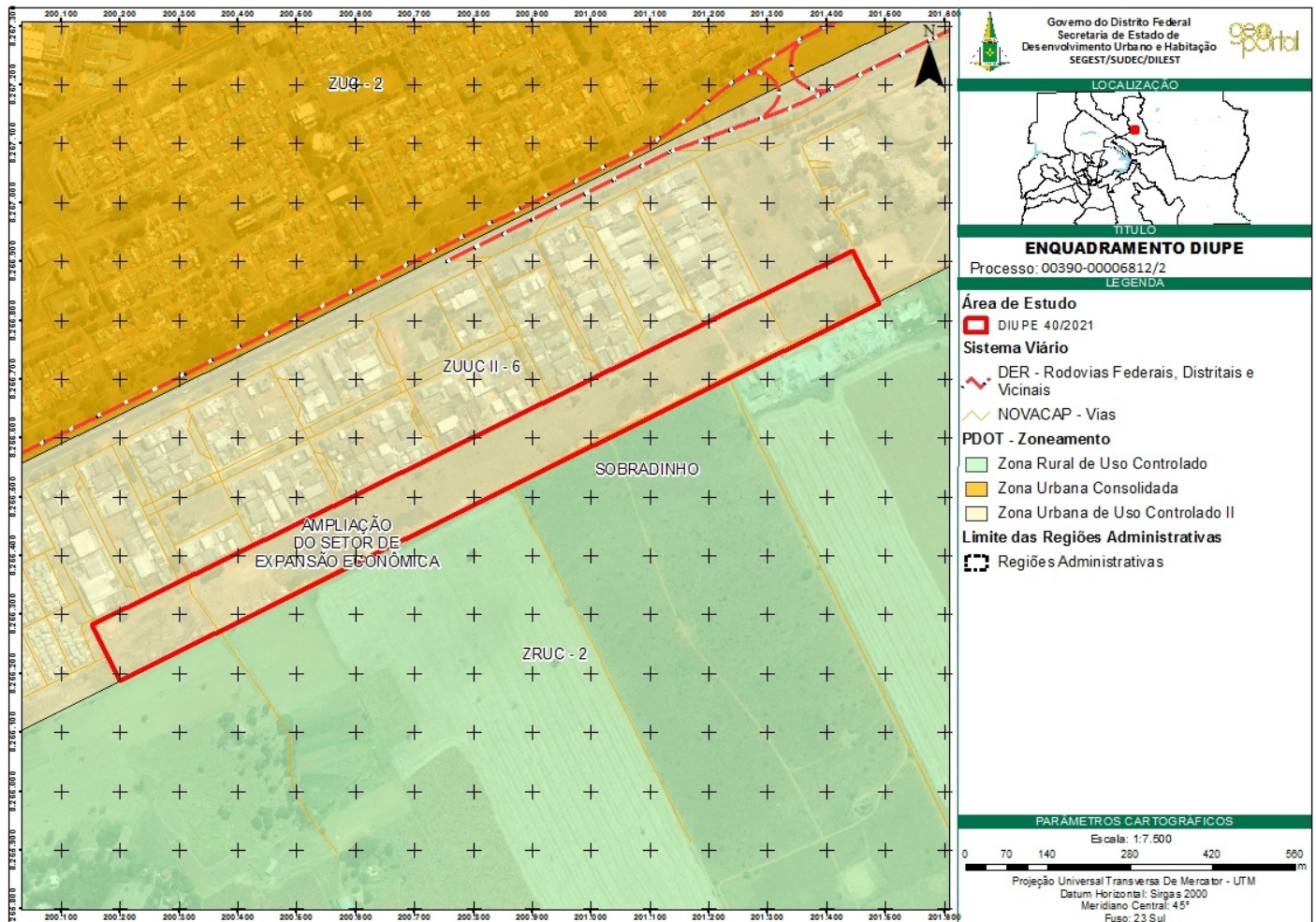


Figura 2: Localização da poligonal no zoneamento do PDOT

3. Aspectos Ambientais

3.1. A área em questão está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo [Decreto Federal nº 88.940, de 07 de novembro de 1983](#), nos termos da [Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996](#), cujo zoneamento da APA do São Bartolomeu é disposto pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

3.1.1. De acordo com o zoneamento da APA do São Bartolomeu a área está inserida na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ e o projeto urbanístico deve respeitar, especialmente, o disposto nos art. 14 e 15 da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

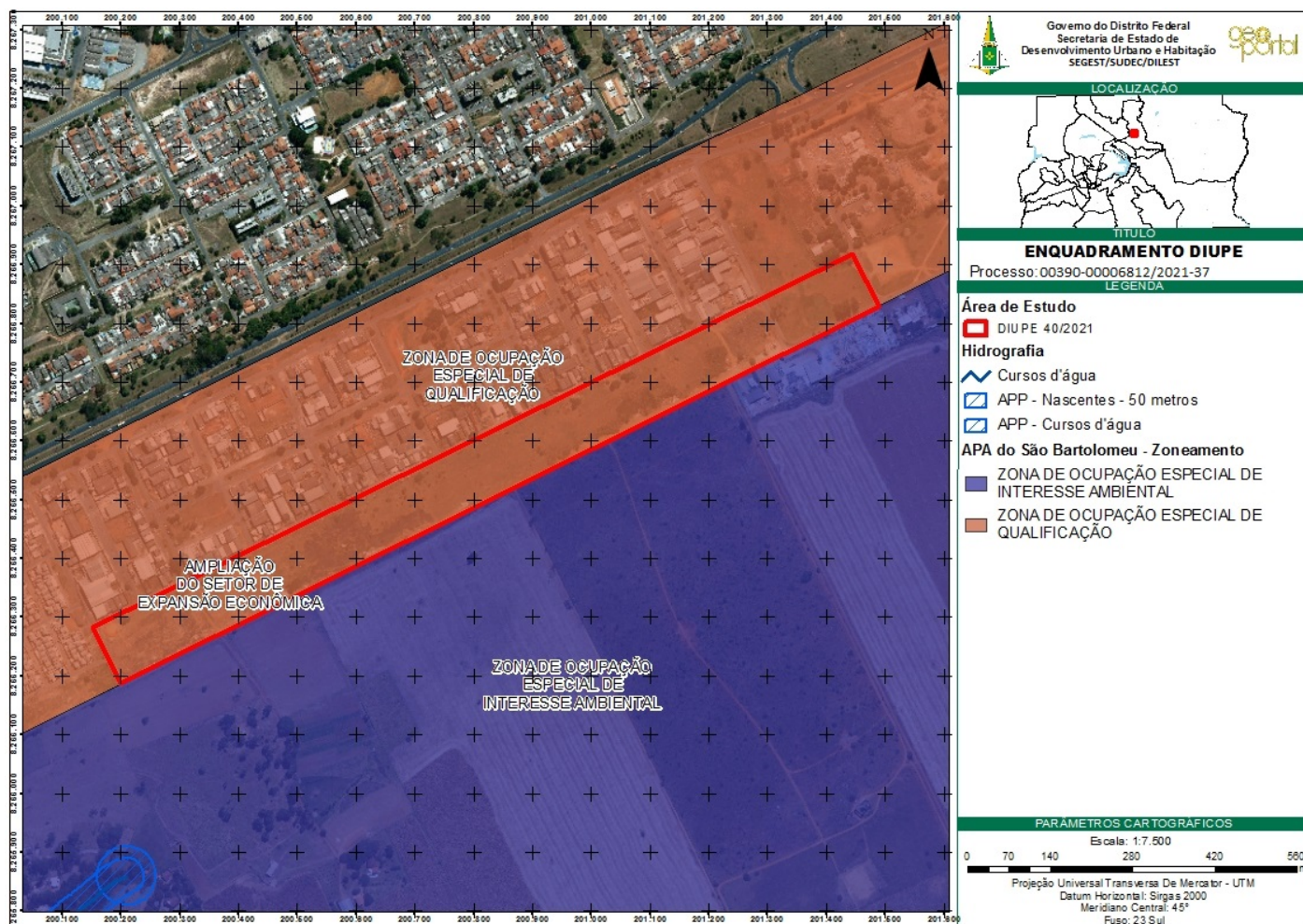


Figura 3: Localização da poligonal no zoneamento da APA do São Bartolomeu

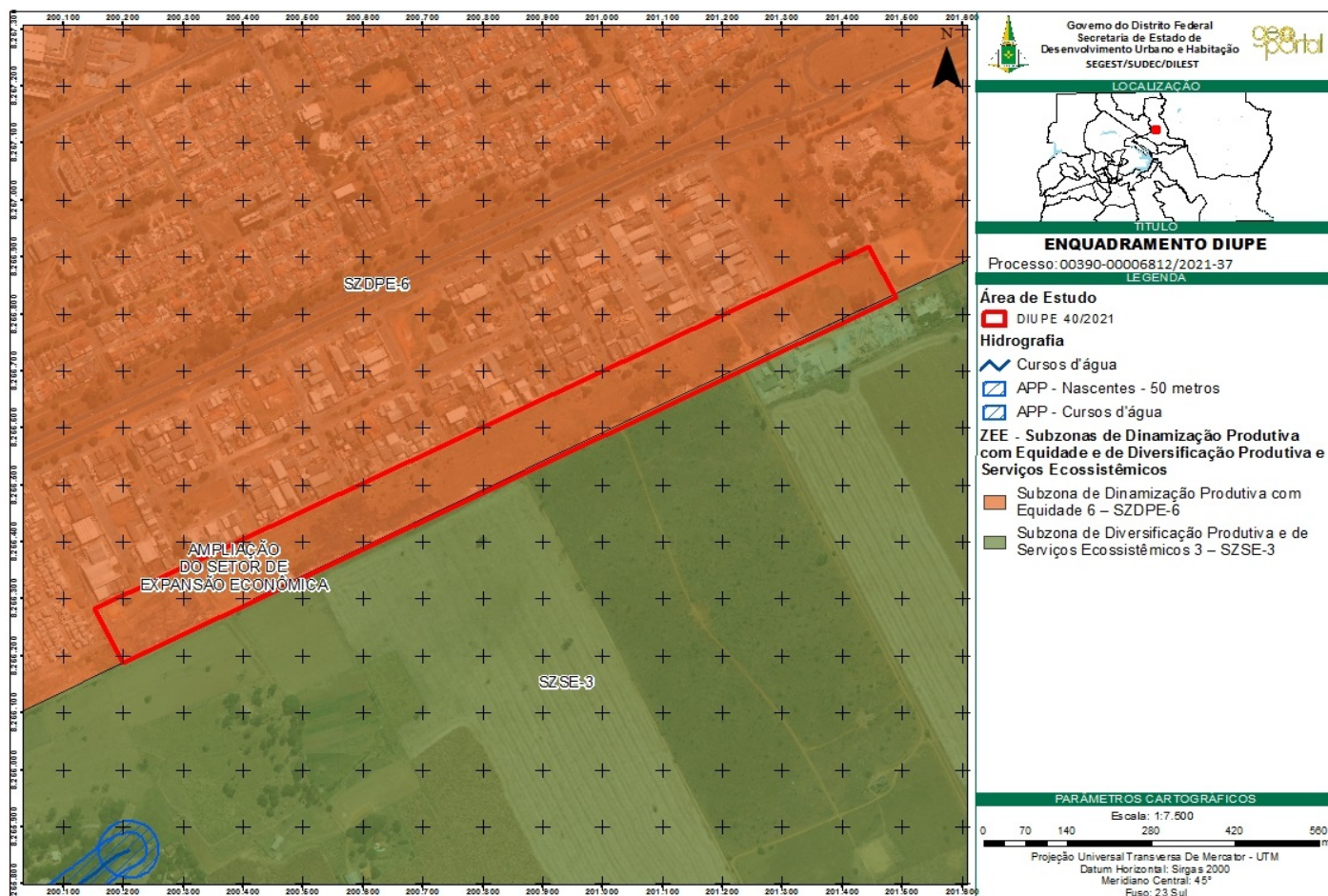


Figura 4: Localização da poligonal no subzoneamento do ZEE-DF

3.2. Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE, a poligonal está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6 que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, definidas na [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), nas quais os arts. 11 e 13 dispõem sobre o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente;

3.3. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.4. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, na qual a poligonal está inserida, conforme o art. 23 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.5. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, onde a poligonal está inserida, conforme o art. 29 da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.5.1. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas;

3.6. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: 1. Riscos Ecológicos Co-localizados - Alto ou Muito Alto (**Figura 5**); 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio (**Figura 6**); 3. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (**Figura 7**); 4. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (**Figura 8**); 5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo Baixo e Muito Alto (**Figura 9**);

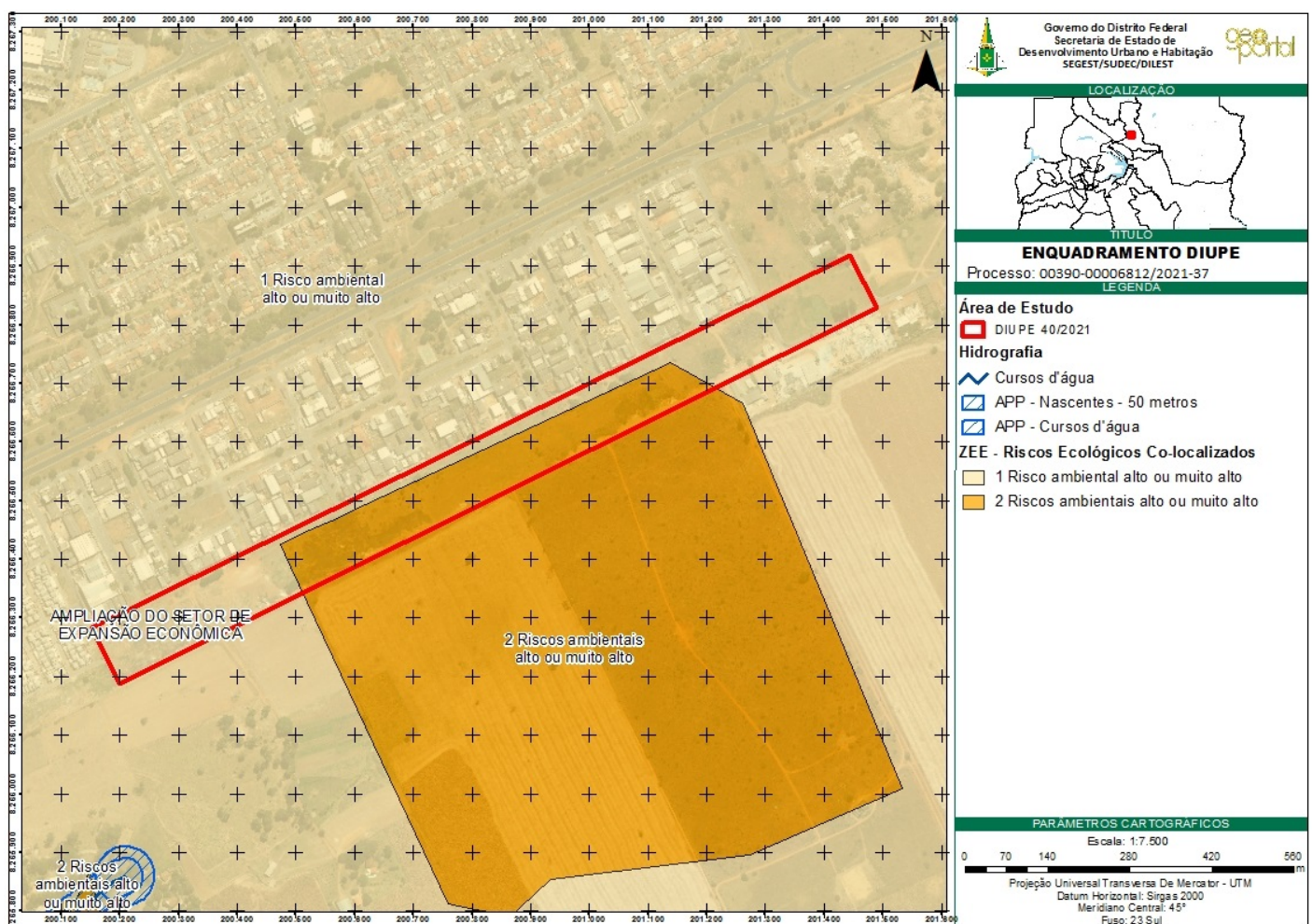


Figura 5: Localização da poligonal - Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF.

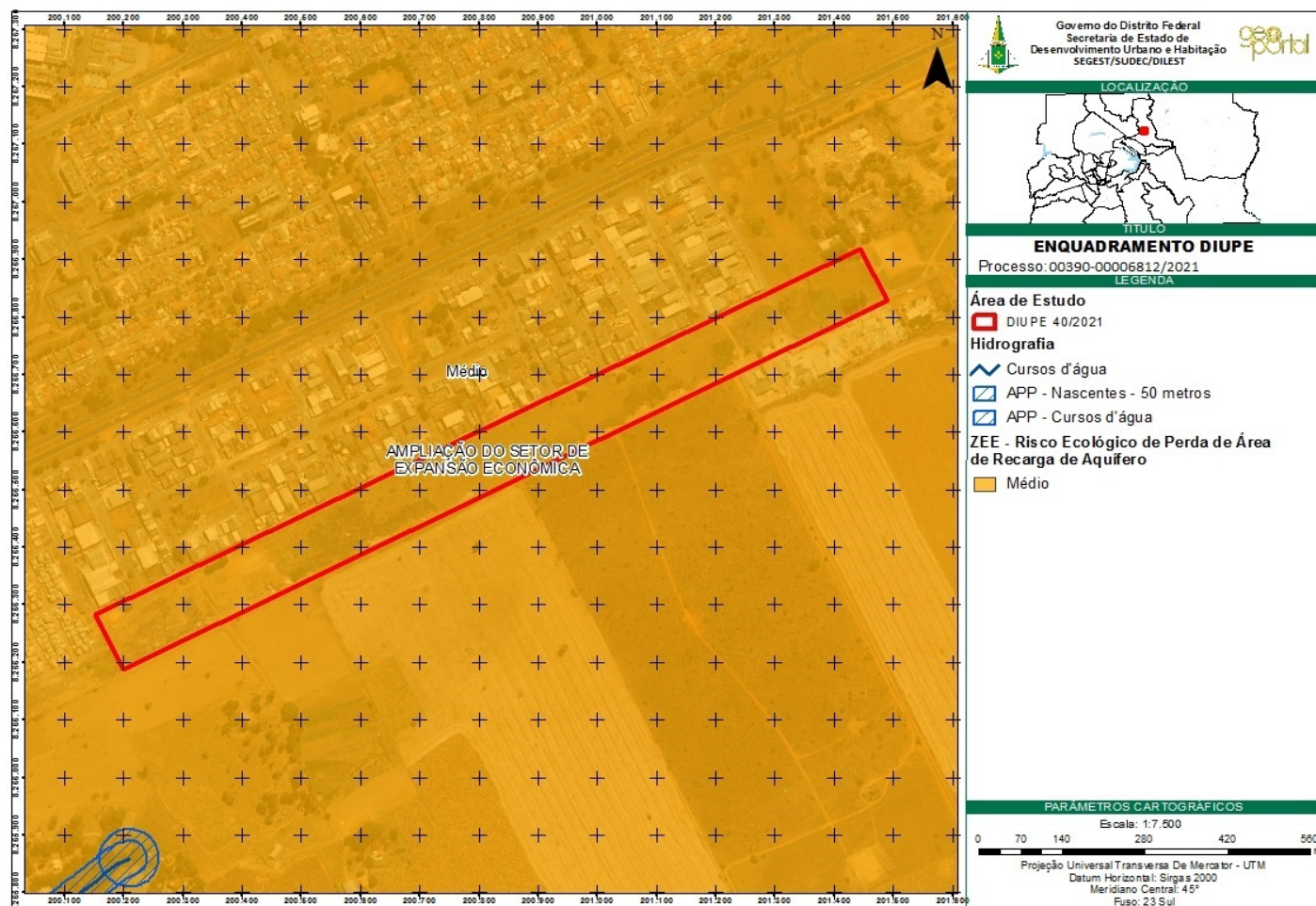


Figura 6: Localização da poligonal - Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.

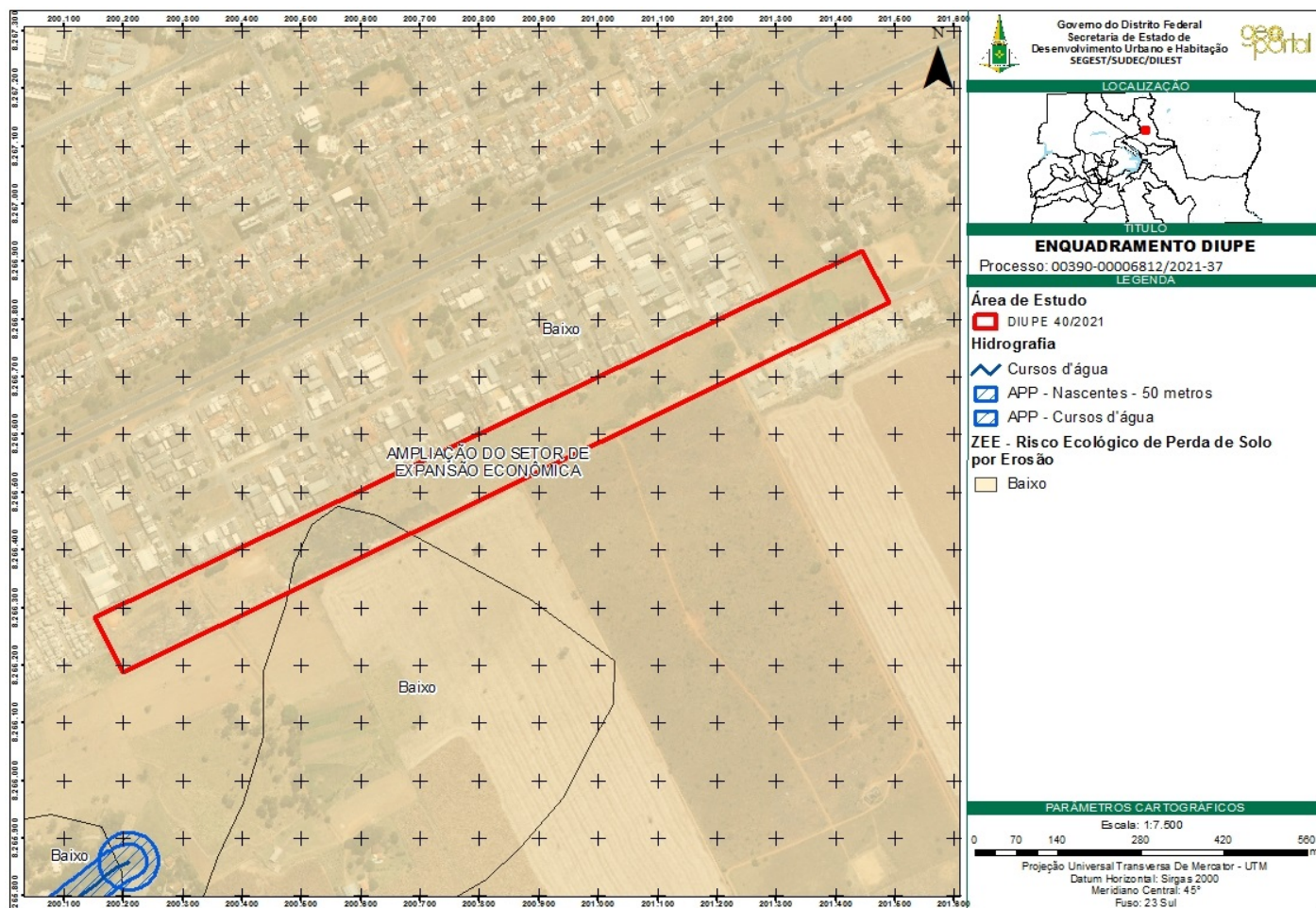


Figura 7: Localização da poligonal - Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF.

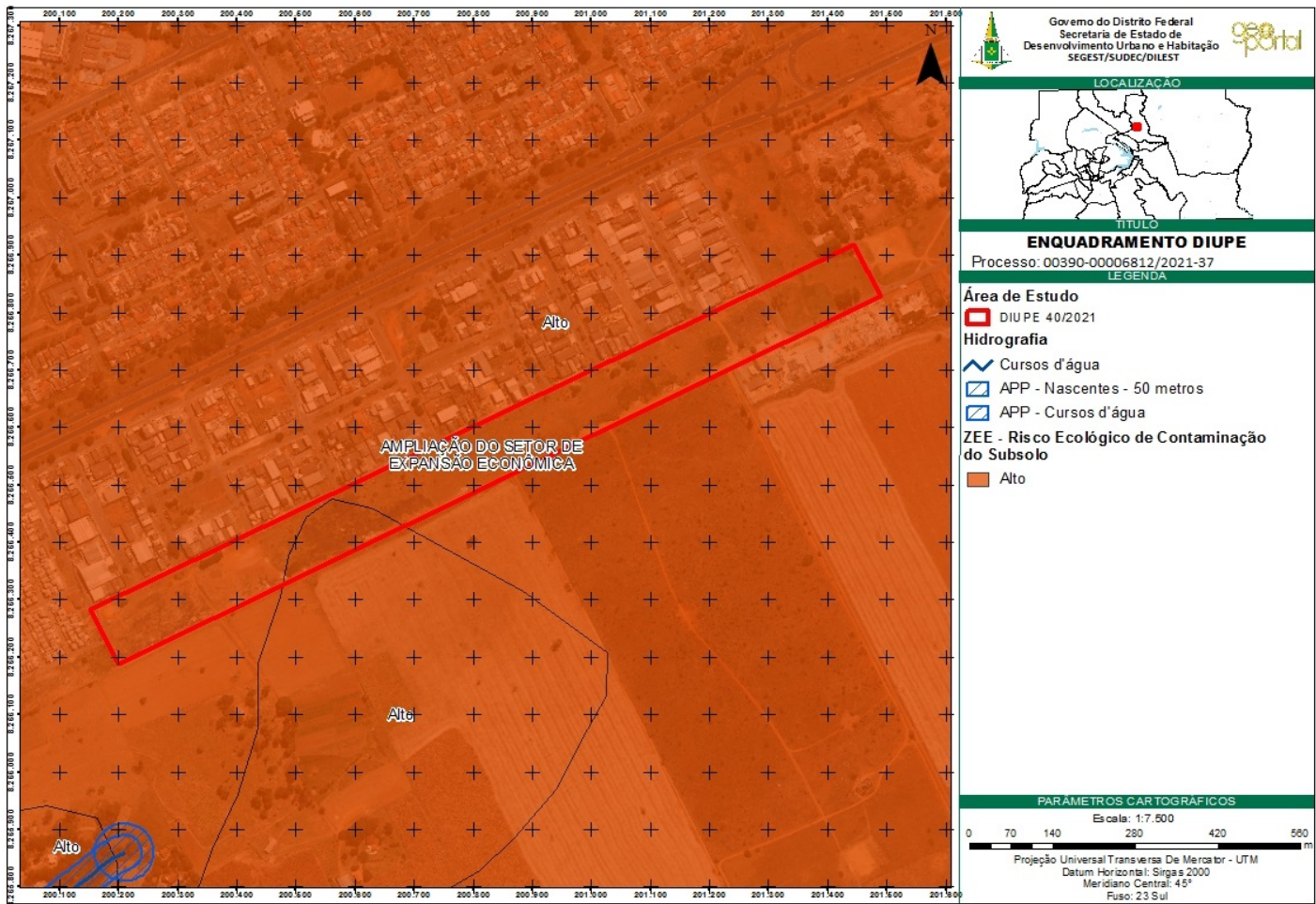


Figura 8: Localização da poligonal - Riscos Ecológicos de Contaminação de Subsolo do ZEE-DF.

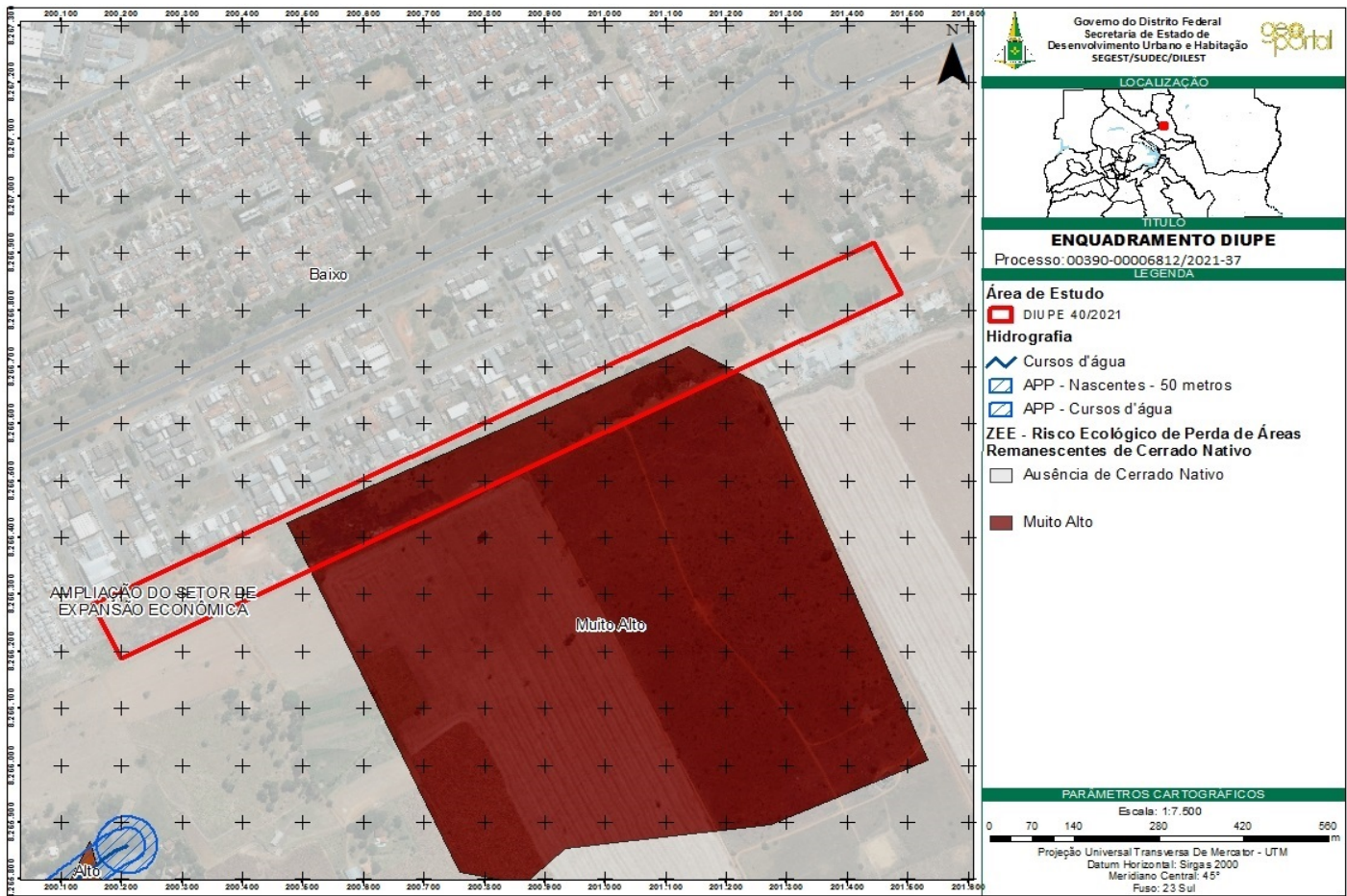


Figura 9: Localização da poligonal - Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo do ZEE-DF

3.6.1. Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados de Risco 2 Alto ou Muito Alto recomenda-se:

3.6.1.1. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser prevista a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

3.6.1.2. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança de sua estrutura e sua manutenção periódica, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

3.6.2. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio recomenda-se:

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

3.6.2.2. 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;

3.6.2.3. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%.

3.6.2.4. Nas áreas verdes devem ser 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.

3.6.3. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto recomenda-se:

3.6.3.1. 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;

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

3.6.4. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo – Muito Alto, recomenda-se que a ocupação na área do risco 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.

4. Interferências com Projetos Urbanísticos

4.1. A área objeto desta DIUPE interfere com o projeto urbanístico registrado em cartório referente ao Setor de Expansão Econômica de Sobradinho Quadras 01 a 14, constituído pela URB 213/92, MDE 213/92, PLN 213/92, NGB 213/92 e NGB 214/92, por estar inserida na área da Reserva Legal, objeto de exigência da Licença Prévia nº 86/1993 – IEMA, Processo nº 191.000.023/92;

4.2. As categorias de uso e ocupação do solo dos lotes da URB 213/92 e MDE 213/92 foram alteradas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS/2019, passando a ser indicadas por Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, conforme representado na **Figura 10 e Tabela 1**;

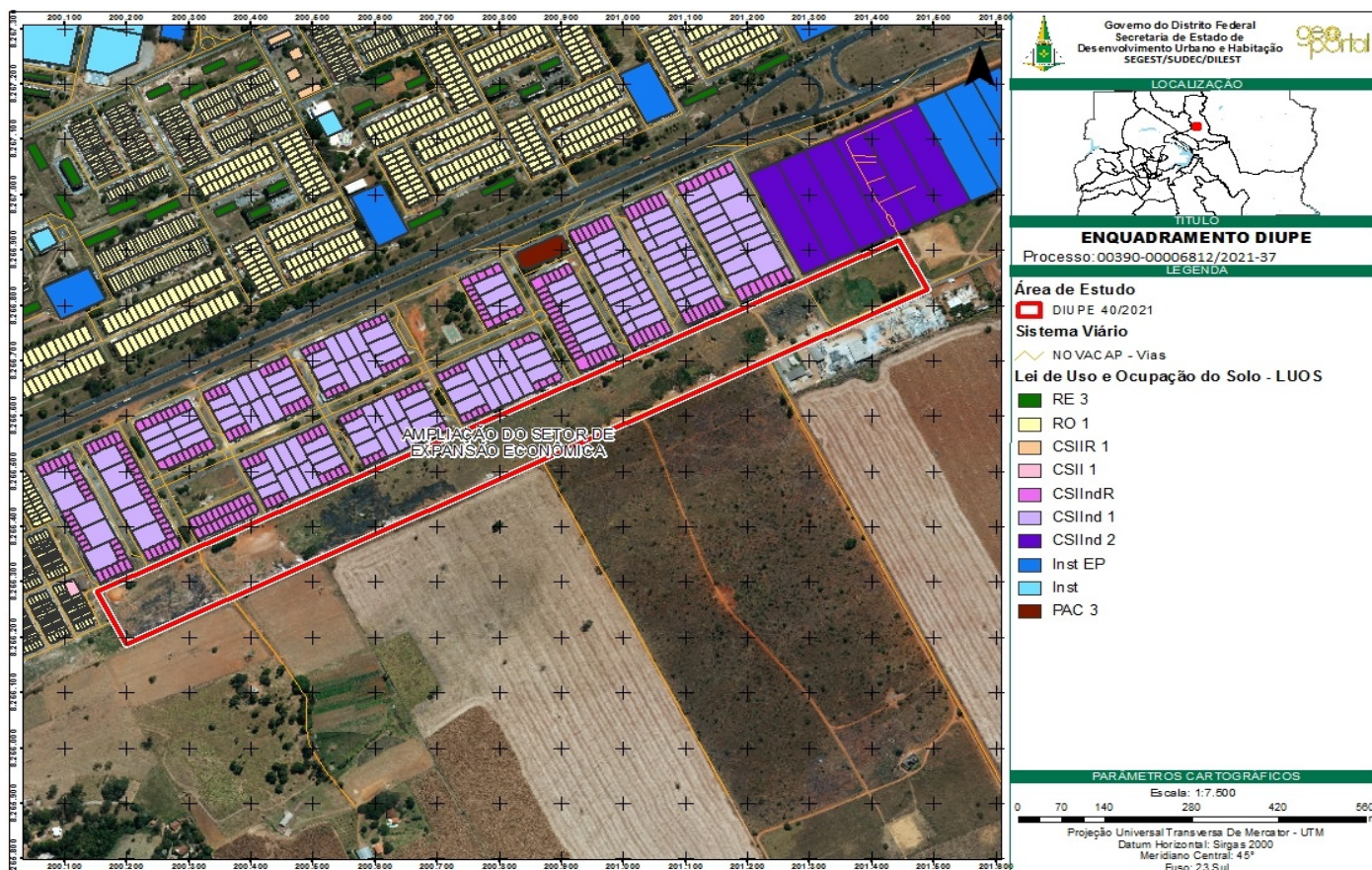


Figura 10: Usos da LUOS/2019 e sistema viário - URB 213/92 e MDE 213/92

Tabela 1: Parâmetros da LUOS/2019 - URB 213/92 e MDE 213/92

Anexo III - Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUIS E	GAL ERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
533	CSIndR ⁽⁴⁾	a≤600	2,00	2,80	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
535	CSInd 1	300<a≤500	1,05	1,40	70	-	8,50	-	2,00	-	-	-	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
536	CSInd 1	750<a≤2500	0,75	1,00	50	30	8,50	10,00	3,00	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
546	PAC 3 ⁽¹⁰⁾	2200<a≤2800	0,75	1,20	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
LEGENDA: a - ALT MAX ALTURA MÁXIMA - AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE CFA B AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO CFA M AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL TX OCUP AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO TX PERM COTA COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16)															
NOTAS / SOBRADINHO: (4) MARQUISE: Marquise obrigatória de 3,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º. (10) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.															
NOTAS GERAIS: - Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24. - Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22. - Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20. - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32. - Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.															

4.3. A Reserva Legal, segundo o artigo 16 do Código Florestal vigente na época, previa a preservação da vegetação nativa de no mínimo 20% da área total, para funcionar como um banco genético de vegetação a ser utilizado como pesquisa pela comunidade de Sobradinho;

4.4. A área destinada à Reserva Legal embora descrito do texto do MDE 213/92, não consta no Quadro de Caminhamento de Perímetro, não havendo constatação de seu registro em Cartório de Registro de Imóveis, conforme informações da Terracap, por meio do processo SEI **00111-00000217/2018-45**;

4.5. Segundo consta no processo SEI **00111-00000217/2018-45**, a poligonal da ampliação do Setor de Expansão Econômica de Sobradinho trata-se de área urbana inserida na Inscrição: 38, Fls. 100, Livro 8-F, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - DF, não loteada e de propriedade da Terracap.

5. Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano

- 5.1.** Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;
- 5.2.** Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 5.3.** Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite do SDE, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;
- 5.4.** Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- 5.5.** Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 5.6.** Atender o que dispõem o Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, necessárias para a execução do projeto;
- 5.7.** 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.

6. Diretrizes de Desenho Urbano

- 6.1.** Adotar a continuidade do desenho urbano existente definida no projeto de parcelamento URB 213/92, por se tratar da ampliação do Setor;
- 6.2.** Estabelecer a mesma configuração das quadras e dimensões de lotes do Setor de Expansão Econômica de Sobradinho Quadras 1 a 14;
- 6.3.** Prever configuração das quadras diferenciada somente na área não contígua ao Setor;
- 6.4.** Adotar a mesma tipologia das edificações do Setor, resultantes dos parâmetros urbanísticos;
- 6.5.** A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 6.6.** Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;
 - 6.6.1.** Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;
- 6.7.** 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;
- 6.8.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa [\[2\]](#), disponível para download no site desta Secretaria;
- 6.9.** O endereçamento deve considerar a continuidade no tratamento do endereçamento deste Setor.

7. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

7.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na Figura 11;

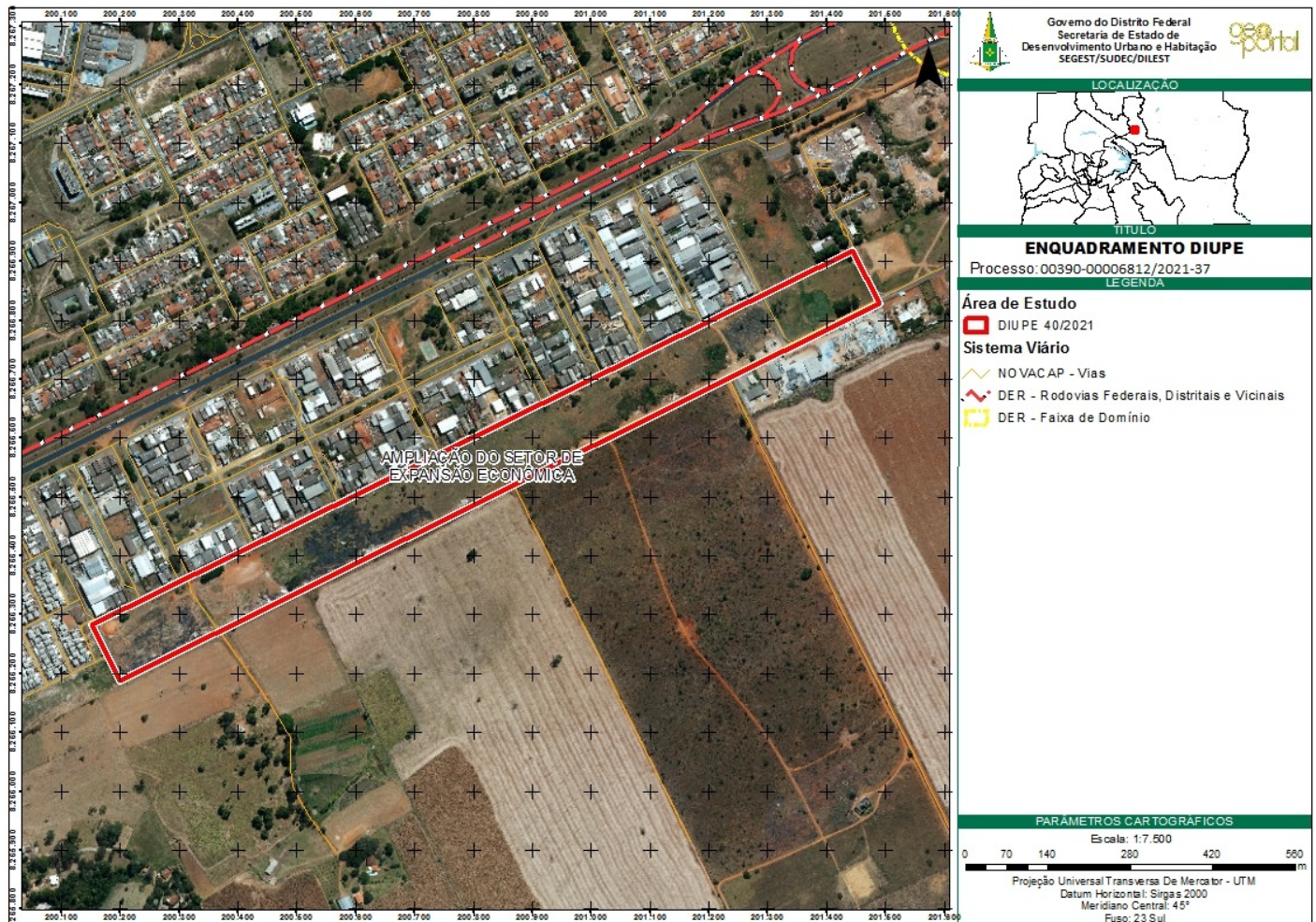


Figura 11: Zoneamento e sistema viário da DIUPE 40/2021

7.2. As vias a serem criadas no projeto urbanístico devem conferir conectividade entre as vias existentes;

7.3. O traçado viário a ser proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

7.4. O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto n.º 38.047/2017[3], e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT[4];

7.5. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização[5];

7.6. 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;

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

7.8. 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;

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

7.10. Definir calçadas compostas por: no mínimo passeio ou faixa livre e, quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;

7.11. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no Decreto nº 38.047/2017[3];

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

7.13. 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;

7.14. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias 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;

7.15. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 38.047/2017[3], 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;

7.16. 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.

8. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

8.1. Permitir a UOS CSIIInd 1, na qual são admitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional e industrial e deve estar localizada nas áreas industriais e de oficinas;

8.2. Permitir a UOS CSIIIndR concomitante ao uso residencial, reforçando a vitalidade do Setor durante o dia e a noite;

8.3. Adotar as mesmas UOS e parâmetros urbanísticos previstos na LUOS/2019 para o Setor de Expansão Econômica de Sobradinho Quadras 1 a 14, utilizando-se as mesmas faixas de área ou adaptando-as, caso necessário;

8.4. Prever a criação de lotes da UOS CSIIInd 2 na área da poligonal não contígua ao Setor já implantado;

8.5. Definir os parâmetros urbanísticos dos lotes da UOS CSIIInd 2 a serem criados, adequando-os aos já previstos no Anexo III da LUOS/019 para esta UOS em Sobradinho;

8.6. Prever lotes da UOS Inst EP para atender ao percentual mínimo de área pública definido no PDOT;

8.7. A área total dos lotes onde será permitido o uso residencial concomitante com os demais usos não deve ultrapassar 20% da área da poligonal de projeto para não descaracterizar a vocação econômica do Setor;

8.8. Definir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a área objeto desta DIUPE, conforme **Tabela 2**, podendo os parâmetros serem ajustados, conforme disposto no §2º do artigo 43 da LUOS/2019.

Tabela 2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

UOS (faixa de área da LUOS/2019)	CfA B	CfA M	TX Ocup (%)	TX Perm (%)	Alt Max (m)	AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m)	Marquise	Galeria	Cota Soleira	Subsolo
CSIIIndR (a≤600)	2,0	2,8	100	-	12,0	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	Permitido tipo 1
CSIIInd 1 (300<a≤500)	1,05	1,4	70	-	8,5	AFR: - AFU: 2 AF LAT: - OBS: -	-	-	cota altimét. média do lote	Permitido tipo 2
CSIIInd 1 (750<a≤2500)	0,75	1,0	70	30	8,5	AFR: 10 AFU: 3 AF LAT: - OBS: -	proibida	-	ponto médio da edificação	Permitido tipo 2
CSIIInd 2 (9000<a≤10500)	2,4	2,4	60	30	15,5	AFR: 10 AFU: 10 AF LAT: 5 OBS: bilat.	proibida	-	cota altimét. média do lote	Permitido tipo 2
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS									

*Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes.

9. Diretrizes de Áreas Públicas

9.1. Da área parcelável, 15% deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009;

9.2. 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)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
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.

9.3. 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;

9.4. Prever a criação de praças como ELUP que 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 existentes, quando possível;

9.5. 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;

9.6. Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população;

9.7. 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;

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

10. Diretrizes de Densidade Populacional

10.1. A poligonal está inserida na Zona de Média Densidade (>50 e <150 hab/ha) de acordo com o PDOT/DF;

10.2. A área da poligonal, a faixa de densidade, a população mínima e máxima e a quantidade máxima de unidades habitacionais são descritas na tabela a seguir (**Tabela 4**);

Tabela 4: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Área da poligonal	Faixa de densidade	População mínima	População máxima
14,3454 ha	50 a 150 hab./ha	717 hab.	2.152 hab.

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

11. Disposições Finais

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

11.2. 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;

11.3. 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;

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

11.5. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

11.6. Esta DIUPE pode ser alterada em função da consulta ao IBRAM a respeito da área destinada à reserva legal descrita no "item 4. Interferências com Projetos Urbanísticos";

11.7. Os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Diretriz Urbanística podem ser alterados devido às restrições identificadas quando do licenciamento ambiental do projeto urbanístico;

11.8. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIUPE;

11.9. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados conforme disposto no [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

[1] Geoportal. Disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

[2] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>

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

[4] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/nt02-2015-diretrizes-sist-viario-novos-parcelamentos.pdf>

[5] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleições.pdf



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CRISTINA RIBEIRO FERREIRA Matr: 0274427-9, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte**, em 14/09/2021, às 11:25, 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 **MARCELO LEMBI MARTINS - Matr.0127998-X, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 14/09/2021, às 11:28, 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 **ROBSOM BOLTERI - Matr.0278639-7, Assessor(a)**, em 14/09/2021, às 11:32, 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 **CYNTHIA LUCIA SOTERIO DI OLIVEIRA RAMOS - Matr.0158044-2, Assessor(a)**, em 14/09/2021, às 15:36, 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 setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 14/09/2021, às 16:07, 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 14/09/2021, às 18:03, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **69519444** código CRC= **13035DA2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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