



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º DIUPE 22/2022 - ADE Setor
Economico de Santa Maria - SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL

Brasília-DF, 04 de
julho de 2022

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 22/2022

Processo SEI: 00111-00007499/2020-26
Elaboração: Ricardo José Câmara Lima – Assessor, Vanessa Gonçalves Torres - Assessora (DISUL/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Isabel Joventino de Deus - Diretora (DISUL/COGEST/SUDEDEC/SEGEST/SEDUH), Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva da Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)
Interessado: TERRACAP
Endereço: ADE - Setor Econômico de Santa Maria – RA XIII
Área: 27,7254 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 n.º 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.º 803 de 25 de abril de 2009 e sua atualização, Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, com alterações decorrentes também da Lei Complementar n.º 951, de 25 de março de 2019 e da Lei Complementar n.º 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

1.2. Estas Diretrizes tem prazo de validade de 4 anos, conforme estabelece o Parágrafo Único do Art. 7º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podendo ser realizada em prazo inferior, em decorrência de interesse público ou de mudanças na legislação que impliquem alterações de uso e ocupação do solo. A DIUPE, de acordo com Portaria n.º 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPR, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do art. 43 da Lei Complementar n.º 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 22/2022 é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da Portaria n.º 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;

- 1.4. 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 n.º 948, de 16 de janeiro de 2019;
- 1.5. 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;
- 1.6. As diretrizes do Sistema Viário estão de acordo com o disposto no Decreto n.º38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015 – DAUrb/SUAT;
- 1.7. A localização da poligonal da área objeto desta DIUPE encontra-se indicada na **Figura 1**;

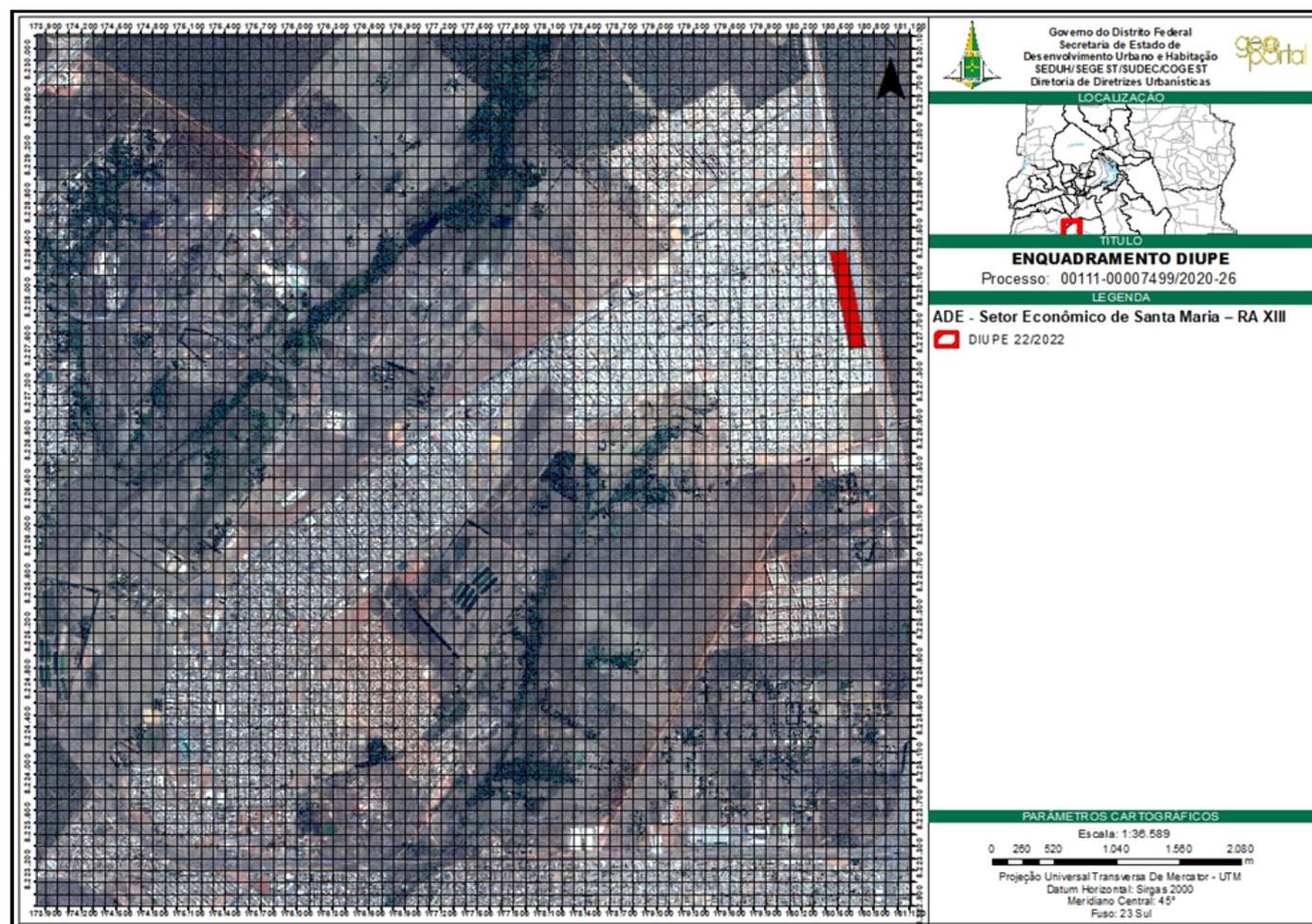


Figura 1: Localização da poligonal da DIUPE no DF

- 1.8. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE 22/2022 serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal;

2. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF – PDOT

2.1. A poligonal de parcelamento está inserida na Zona Urbana Consolidada, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários (**Figura 02**);

2.2. De acordo com o PDOT-DF a área objeto de estudo foi classificada como Área Econômica consolidada que correspondem às áreas que apresentam infraestrutura urbana implantada, devendo ser adotadas ações objetivando o melhor aproveitamento das condições locais, edíficas e de acessibilidade disponíveis;

2.3. As diretrizes setoriais para as Áreas Econômicas estão definidas nos art. 33 e 35 do PDOT, tais diretrizes buscam o desenvolvimento econômico da região;

2.4. O PDOT, art. 42, IV, definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada igual a 9 (nove). 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 inserem;

2.5. A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS deverá rever os coeficientes de aproveitamento previstos no PDOT garantindo coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observados os coeficientes máximo por zona urbana;

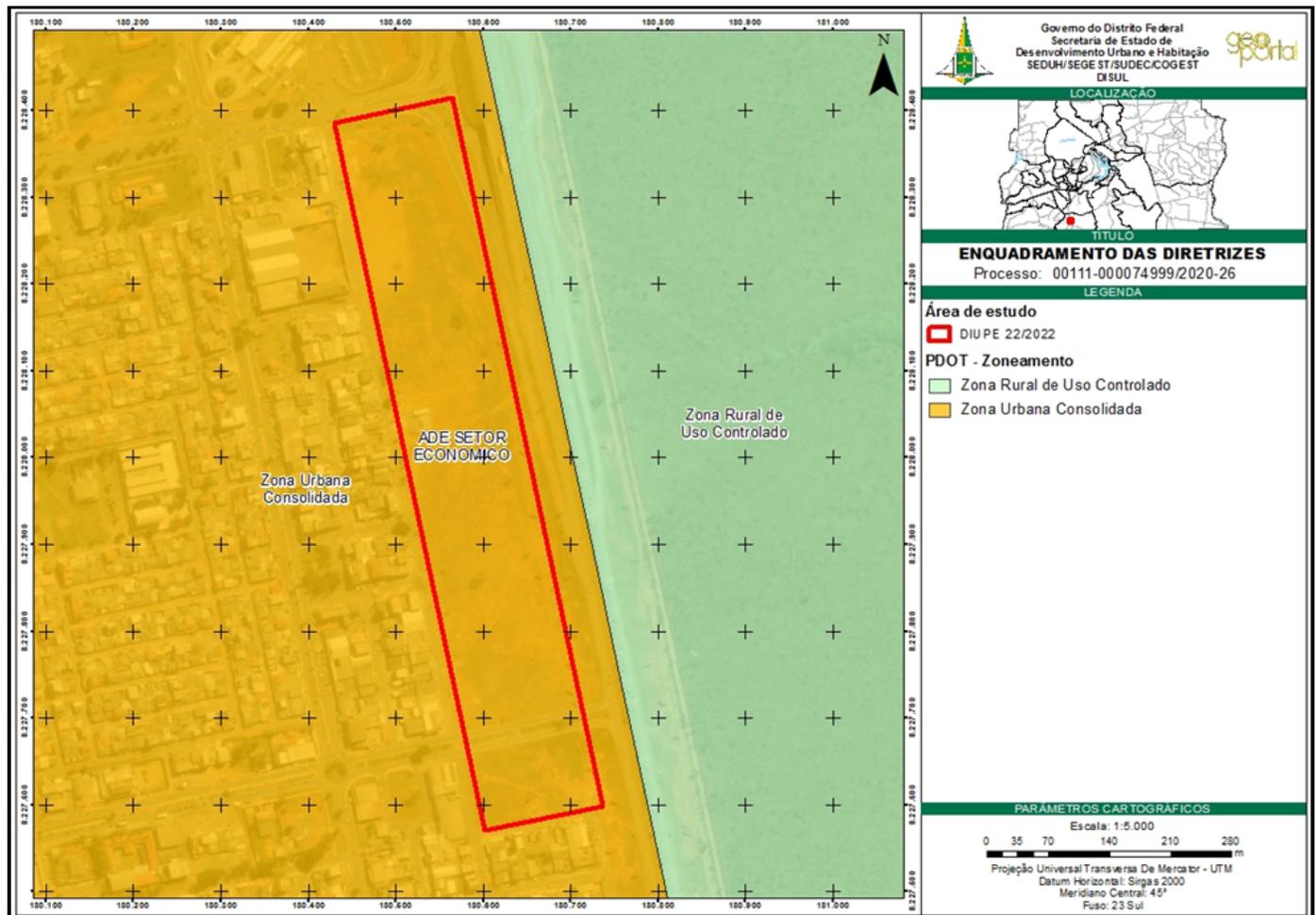


Figura 2: Localização da poligonal no zoneamento do PDOT

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

3.1. Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE, a poligonal está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2 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 (*Figura 03*);

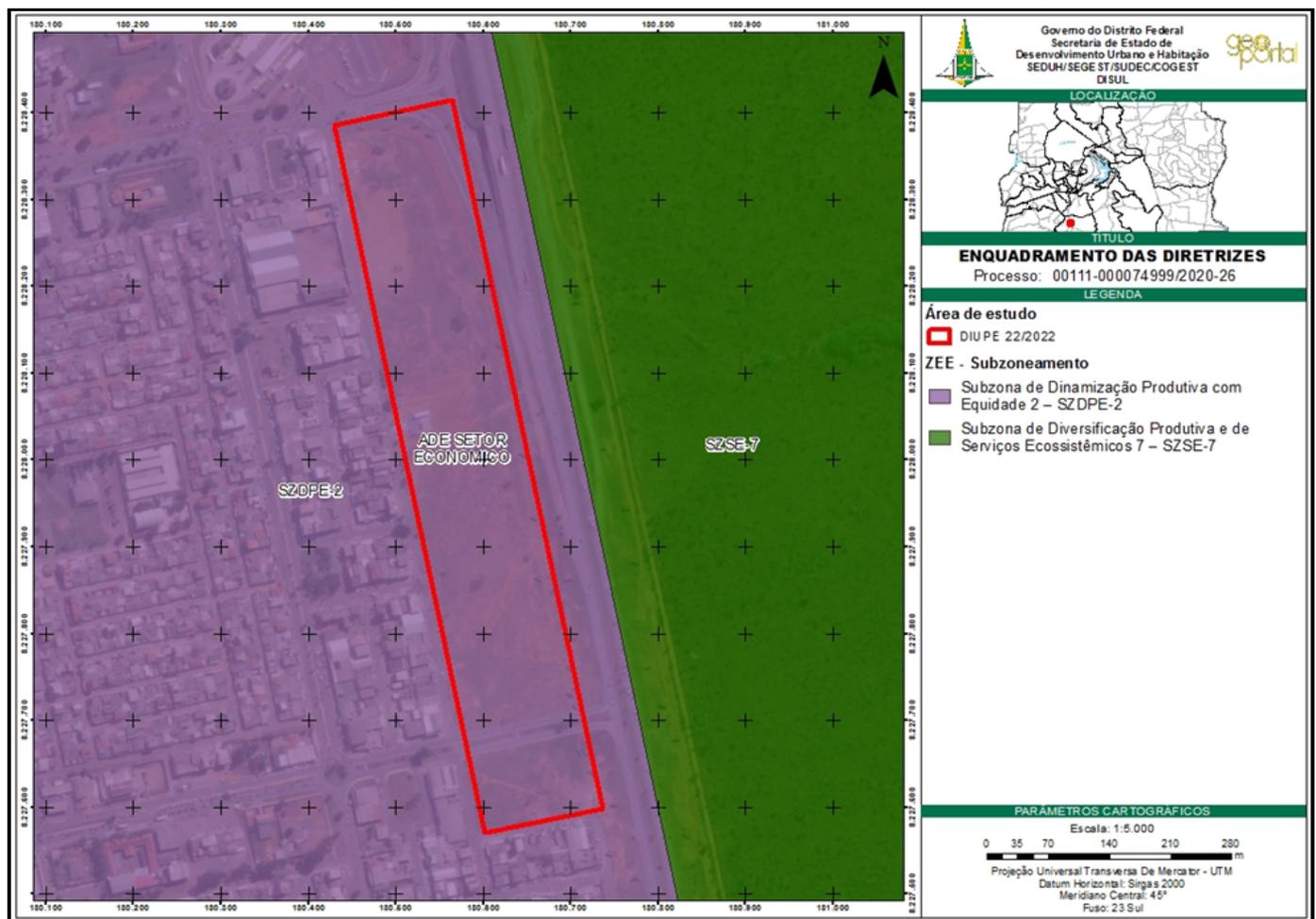


Figura 03: Localização da poligonal no zoneamento do ZEE-DF

3.2. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da Lei n.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

3.3. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, conforme o art. 23 da Lei n.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

3.4. O projeto urbanístico deve seguir as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, onde a poligonal está inserida, conforme o art. 25 da Lei n.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

3.5. O plano de ocupação deve seguir as atividades referidas no art. 9º da Lei n.º 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; 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto; 3. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo; 4. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto; 5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - Ausência de Cerrado.**

3.6.1. Ressalta-se 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;

3.6.2. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos Co-localizados de Risco Alto ou Muito Alto**, *Figura 04*, recomenda-se:

- 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;

- 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.

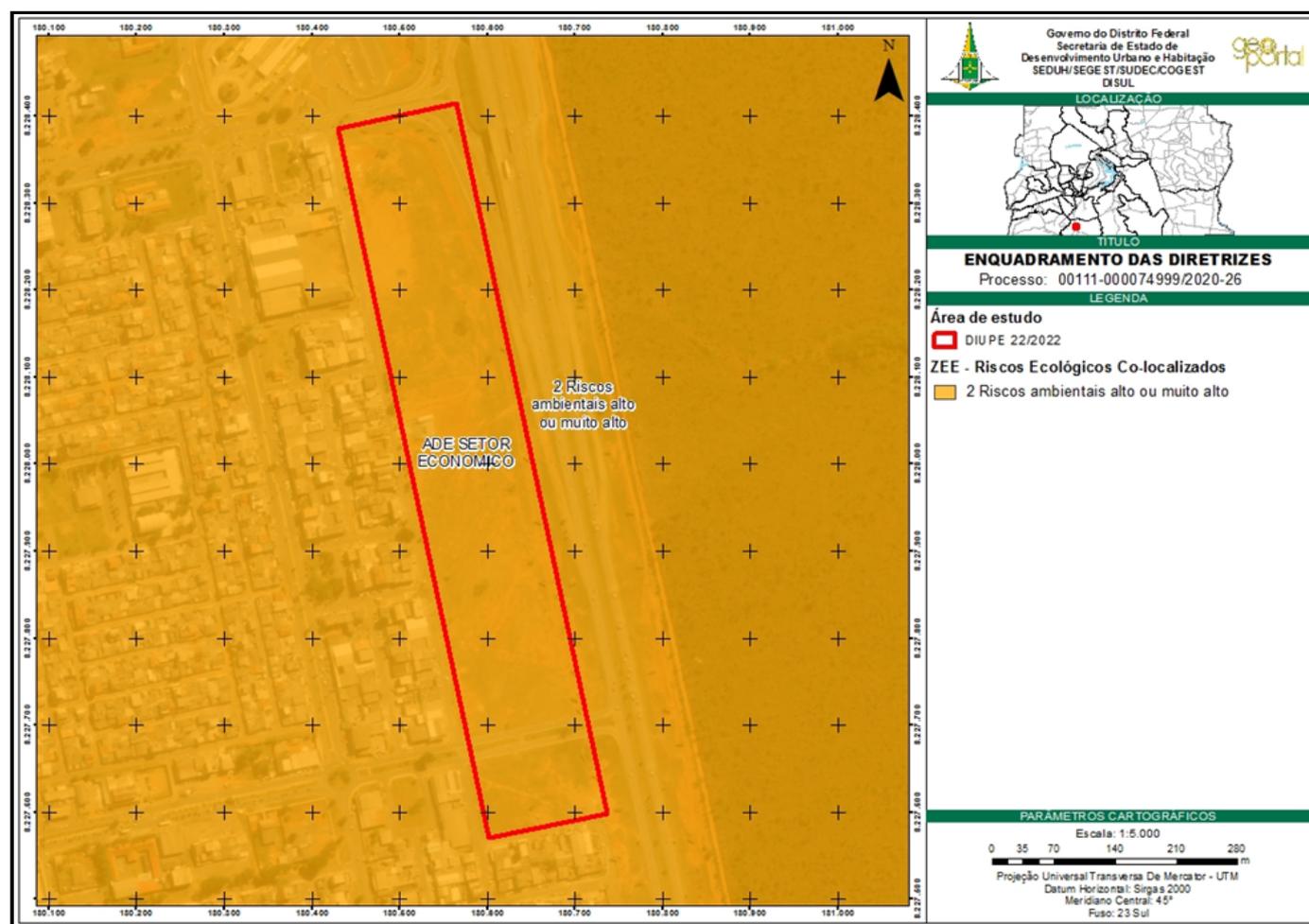


Figura 04: Localização da poligonal – Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF

3.6.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Risco Alto**, *Figura 05*, recomenda-se:

- Em lotes de maiores dimensões devem ser preservadas maiores percentagens de permeabilidade do solo;
- 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;
- Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividade inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente em áreas verdes devem ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para que se garanta a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

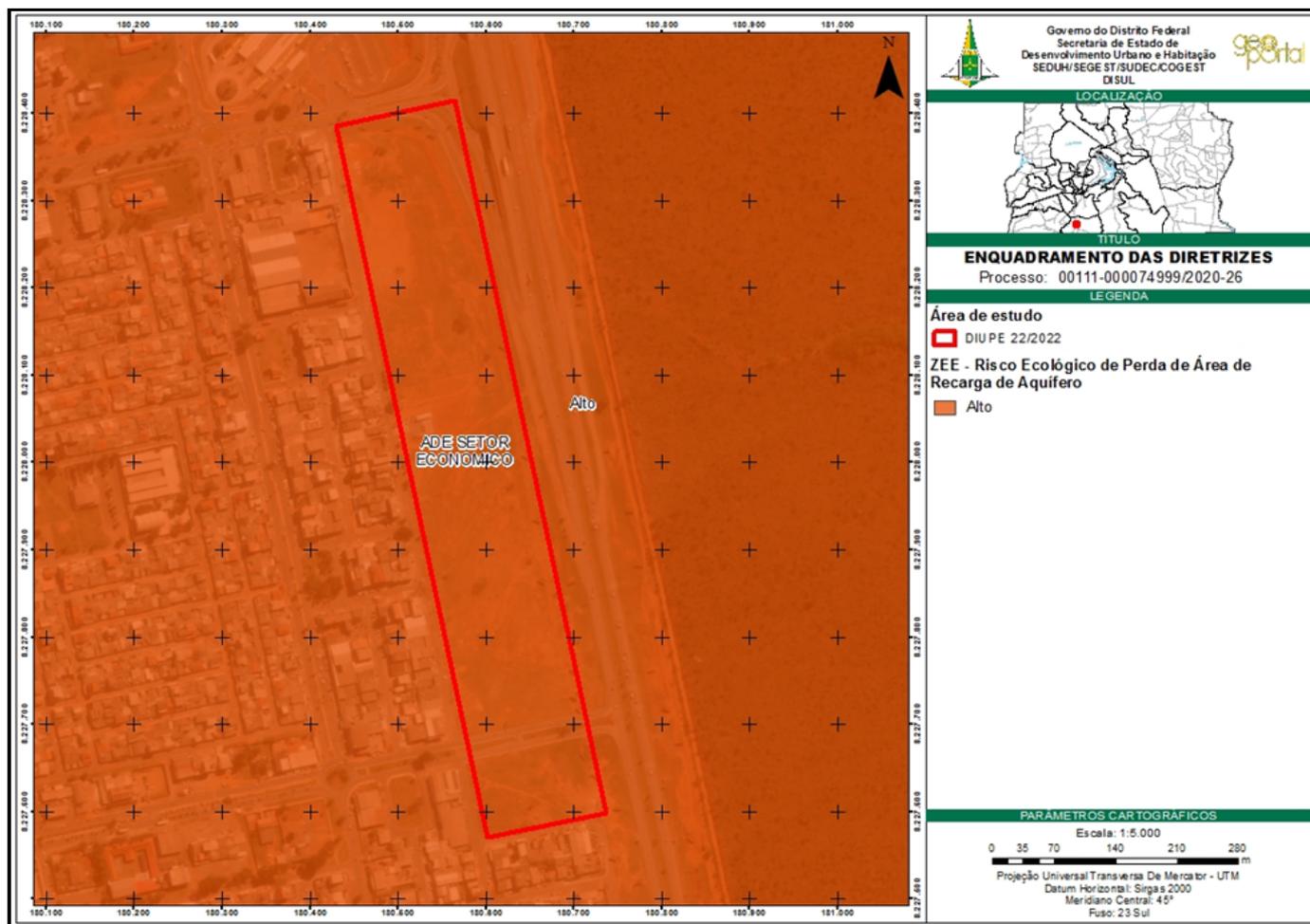


Figura 05: Localização da poligonal – Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF

3.6.4. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Perda de Solo por Erosão – Risco Baixo**, *Figura 06*, recomenda-se:

- Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, somente antes do início da implantação do empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais intervenções, devem ser adotadas medidas preventivas para prevenir a deflagração de processos hidro-erosivos;
- Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos.

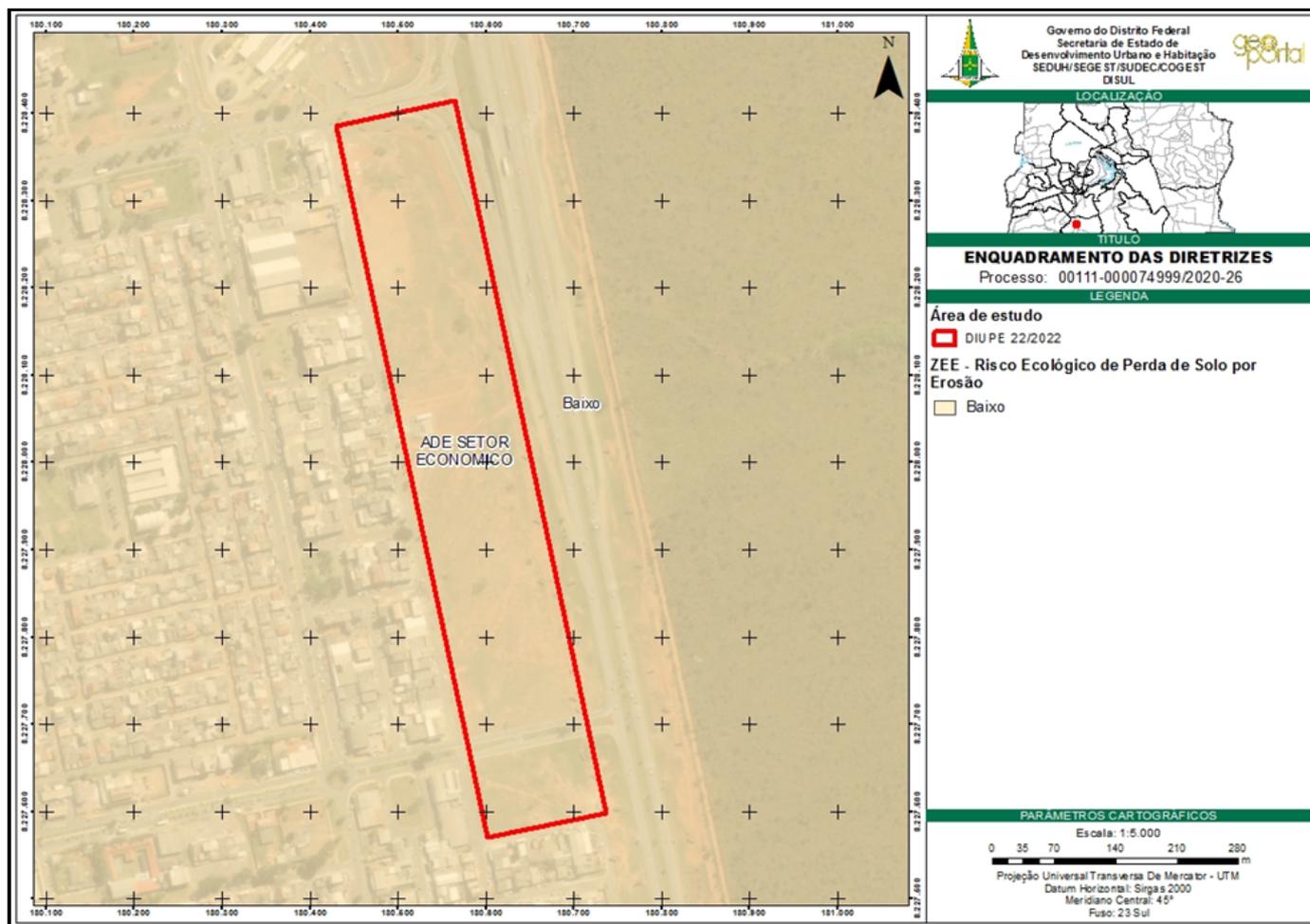


Figura 06: Localização da poligonal – Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF

3.6.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Risco Alto**, *Figura 07*, recomenda-se:

- 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;
- Observar o disposto na Resolução CONAMA n.º 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;
- O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

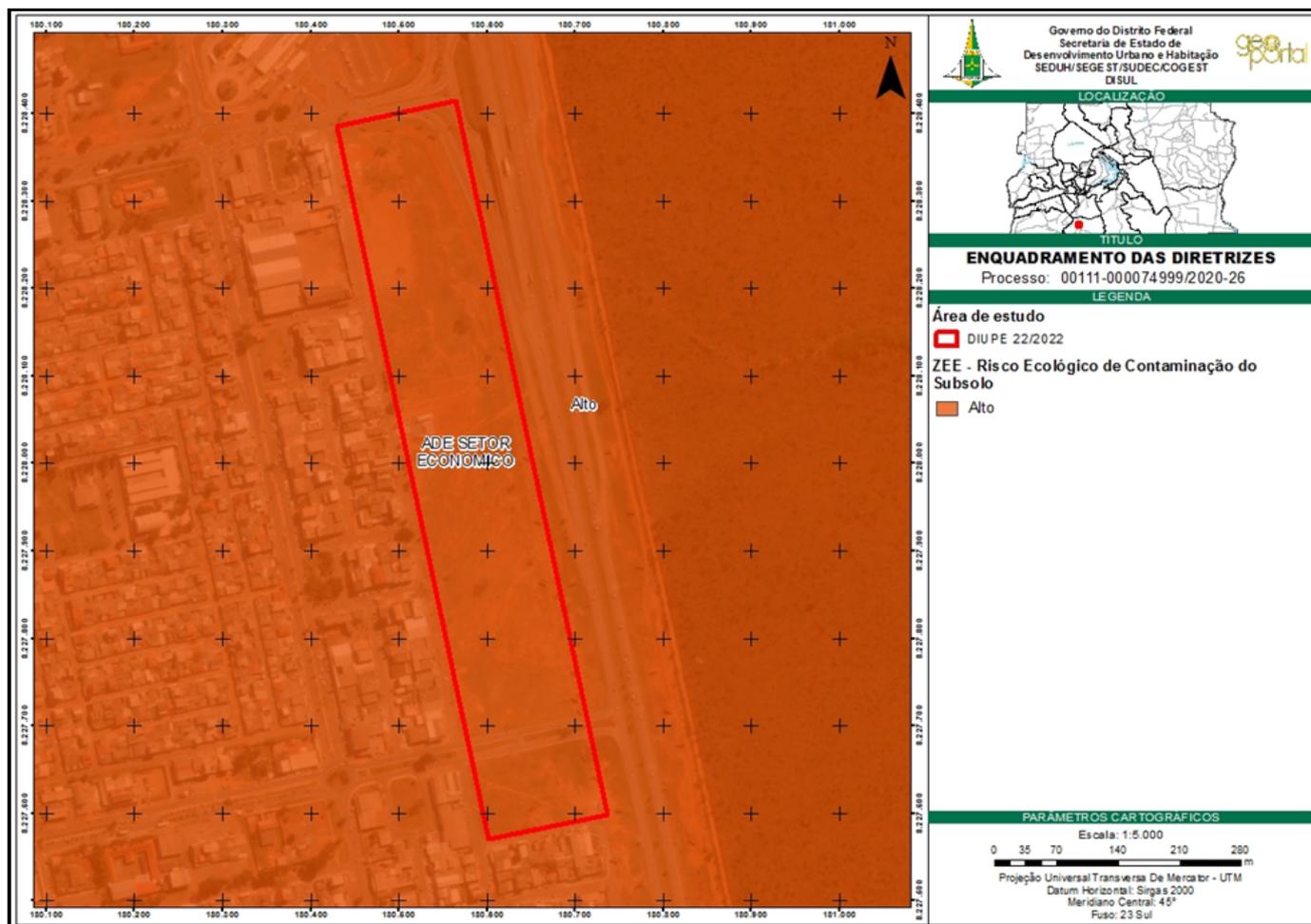


Figura 07: Localização da poligonal – Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF

3.6.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado**, *Figura 08*, recomenda-se que:

- Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de 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;
- As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudo de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;
- O estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

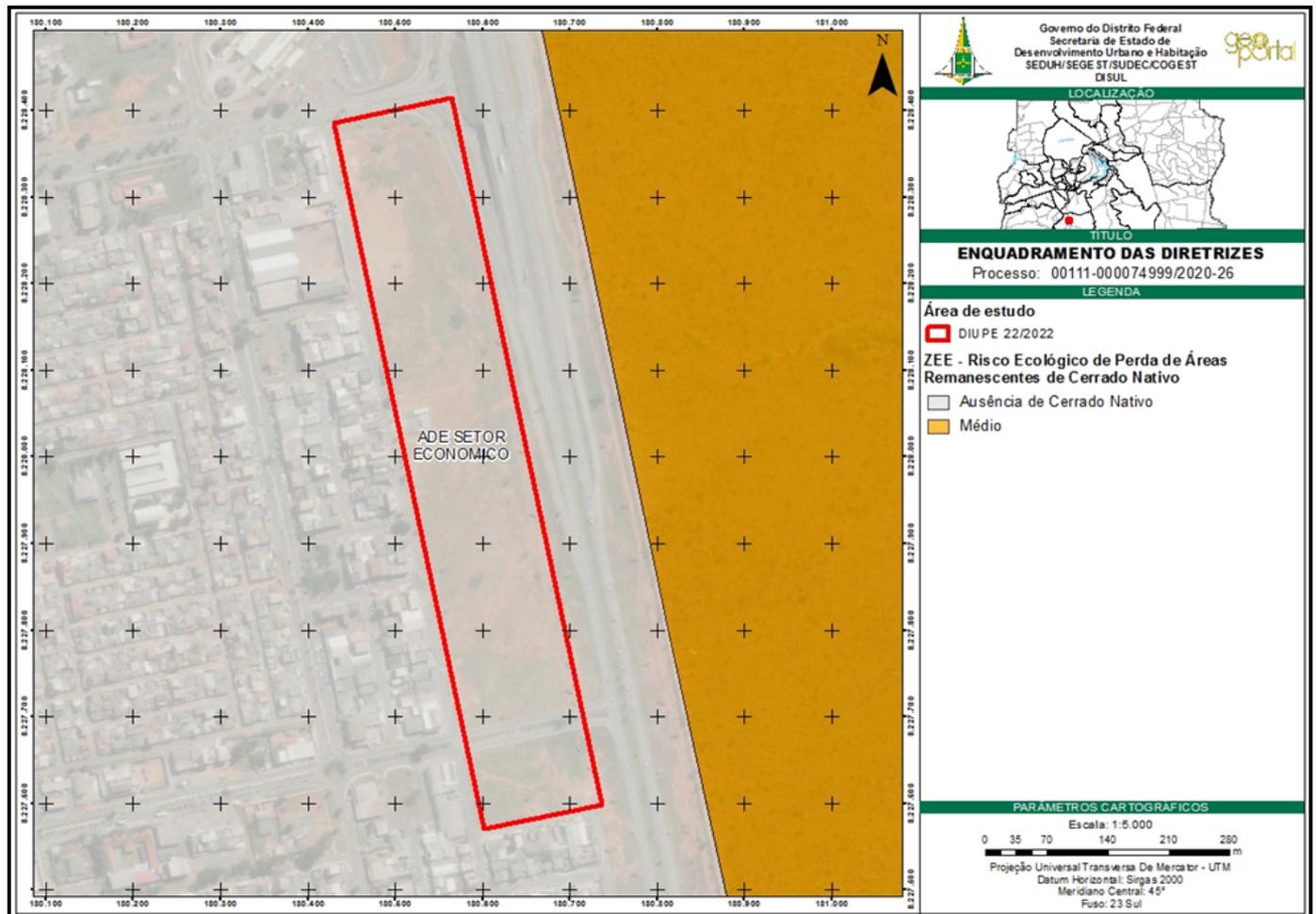


Figura 08: Localização da poligonal – Riscos Ecológicos de de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo do ZEE-DF

4. INTERFERÊNCIAS COM PROJETOS URBANÍSTICOS

4.1. A área objeto desta DIUPE 22/2022 situa-se na porção Leste de Santa Maria próximo à BR 040. Trata-se de área complementar ao Projeto de Urbanismo **URB-MDE 047/97**, registrado em cartório, referente às Quadras QR 119, AC 219-319 e 419.

4.2. As categorias de uso e ocupação do solo dos lotes da **URB 047/97** foram compatibilizadas conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS/2019 passando a ser indicado como unidades de uso e ocupação do solo de categoria *UOS CSInd 1, de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial*, conforme representado na **Figura 10 e Tabela 01**:

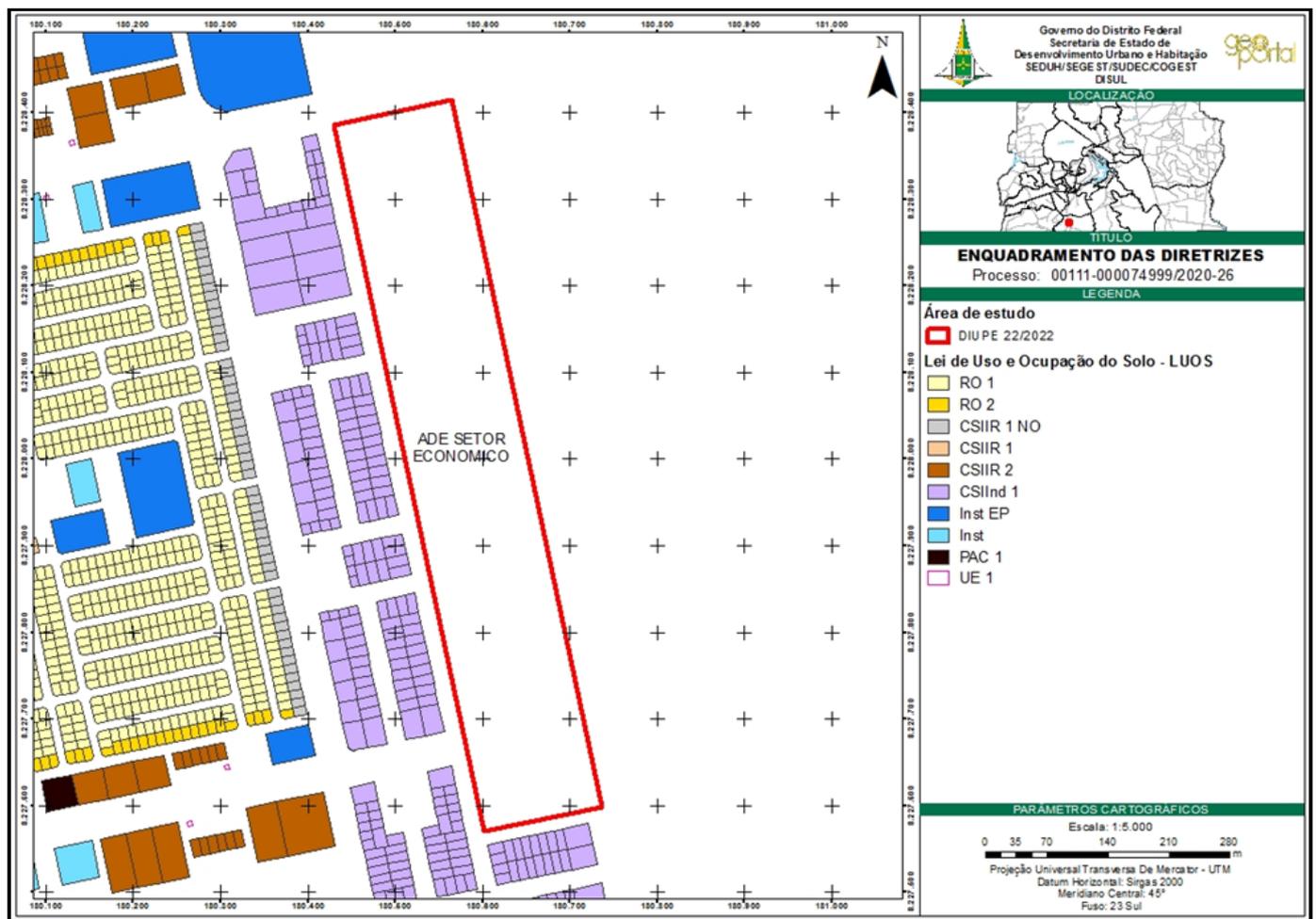


Figura 09: Usos definidos pela LUOS/2019 para a URB e MDE 047/97.

Tabela 01: Parâmetros da LUOS/2019 para a URB e MDE 047/97

Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1331	CSIInd 1	as400	1,00	1,80	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1332	CSIInd 1	400-as1000	1,40	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1333	CSIInd 1	1000-as4600	1,40	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2

LEGENDA:															
a	ÁREA						ALT MAX								
-	NÃO EXIGIDO						AFR								
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO						AFU								
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO						AF LAT								
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA						AF OBS								
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA						COTA SOLEIRA								

NOTAS / SANTA MARIA:
(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
(3) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
(4) GALERIA: Galeria obrigatória de 4,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 2,50m nas divisas voltadas para logradouro público.
(6) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(7) ALT MAX: Altura máxima inclui 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 CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

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 como 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 Setor Econômico – ADE, contribuindo para maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;
- 5.4. Insentivar 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 n.º 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, necessárias para a execução do projeto;
- 5.7. 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 047/97, por se tratar da ampliação do Setor;
- 6.2. Estabelecer a mesma configuração das quadras e dimensões de lotes do Setor Econômico - ADE de de Santa Maria, Quadras AC 219, AC 319 e AC 419;
- 6.3. Considerar o redimensionamento e modificação da geometria dos lotes, onde a poligonal do projeto não permitir sua continuidade;
- 6.4. Adotar a mesma tipologia das edificações do Setor, resultantes dos parâmetros urbanísticos;
- 6.5. Evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que resultem em espaços públicos inseguros e ociosos;
- 6.6. Devem ser proibidas as fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;
- 6.7. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 6.8. Considerar as orientações constantes no Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa, disponível para download no site https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/estudo_tecnico_fachada_ativa_3.pdf ;
- 6.9. Considerar a continuidade do endereçamento do Projeto de urbanismo URB 047/97;

7. DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO

- 7.1. Conferir conectividade entre as novas vias e às existentes no Projeto de Urbanismo 047/97;
- 7.2. Garantir a continuidade do sistema viário, cicloviário e de pedestres existentes, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;
- 7.3. Atender ao disposto no Decreto n.º 38.047/2017, e na Nota Técnica n.º 02/2015 – DAUrb/SUAT;
- 7.4. Considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização disponível em <https://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>;
- 7.5. Não promover o acesso ao parcelamento por vias conectadas diretamente à Rodovia;
- 7.6. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão na malha urbana;
- 7.7. 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;
- 7.8. Prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

- 7.9. Prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, com pavimentação, arborização, mobiliário urbano e 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;
- 7.10. Adequar as calçadas assegurando a mobilidade e acessibilidade universais de acordo com a legislação e normas vigentes;
- 7.11. Definir calçadas compostas por no mínimo: passeio ou faixa livre e, quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;
- 7.12. Seguir o disposto no Decreto n.º 38.047/2017 referente aos estacionamentos públicos;
- 7.13. Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 7.14. 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;
- 7.15. 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;
- 7.16. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 38.047/2017, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

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. Prever lotes da UOS Inst EP para atender ao percentual mínimo de área pública definido no PDOT;
- 8.4. 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;
- 8.5. 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 02: 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/AF U/AF LAT/AF OBS(m)	Marquise	Galeria	Cota Soleira	Subsolo
CSInd R (a≤550)	2,0	2,8	100	-	12,0	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão tipo 1
CSInd 1 (550a≤1000)	1,40	2,40	80	10	12,0	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão tipo 2
CSInd 1 (1000a≤4600)	1,40	2,00	70	20	12,0	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão 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. Destinar 15 % da área parcelável a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art 43 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009;
- 9.2. Observar os percentuais mínimos de EPC, EPU, e ELUP estão definidos na **Tabela 03**:

Tabela 03: 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. Integrar os EPC e ELUP ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, cicloviárias/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. A destinação dos lotes no entorno do ELUP 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 livre 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 os retalhos urbanos 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. Observar a área da poligonal, a faixa de densidade, a população mínima e máxima e a quantidade máxima de unidades habitacionais descritas na **Tabela 04**:

Tabela 04: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE 22/2022.

Área da poligonal	Faixa de densidade	População mínima	População máxima
27,7254 ha	50 a 150 hab./ha	1.386 hab.	4.159 hab.

***Os valores podem se 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. 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;

11.7. 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 04/07/2022, às 17:02, 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 **RICARDO JOSÉ CAMARA LIMA - Matr.0158036-1, Assessor(a)**, em 04/07/2022, às 17:07, 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 **VANESSA GONÇALVES TORRES - Matr. 0275332-4, Assessor(a)**, em 04/07/2022, às 17:10, 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 e Planejamento do Território**, em 05/07/2022, às 09:07, 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.



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=90176143)
verificador= **90176143** código CRC= **EEC3D72B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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