



Governo do Distrito Federal  
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito  
 Federal  
 Coordenação de Gestão Urbana  
 Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II

Diretrizes para Elaboração de Plano de Ocupação - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD II

**DIEPO 01/2022 – UNIDADE ESPECIAL 12 (com criação de unidade imobiliária)**

<b>Processo SEI nº</b> 00390-00006955/2023-19
<b>Elaboração:</b> Matheus Rodrigues Lustosa – Assessor (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Alecsandro de Andrade – Diretor (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH), Rafaela Silva Marques – Diretora Substituta (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Administração Regional do Guará
<b>Endereço:</b> Parque Vivencial Denner

**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 dos Art. 38 e 39 da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;
- 1.2. Este documento apresenta as Diretrizes Gerais para Elaboração de Plano de Ocupação e posterior elaboração de projetos de urbanismo para implantação da Unidade Especial 12, destinada a Parque Urbano na Região Administrativa do Guará - RA X (RA-GUAR);
- 1.3. As diretrizes estão de acordo com a [Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019](#), assim como com o [Decreto nº 42.512, de 16 de setembro de 2021](#), que regulamenta a lei supramencionada, que dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- 1.4. Esta DIEPO 01/2022 é fundamentada na [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#), que institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório;
- 1.5. Este documento define: Aspectos Ambientais, Diretrizes Gerais para Elaboração de Plano de Ocupação, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes Paisagísticas e Diretrizes Específicas;
- 1.6. A localização da poligonal desta DIEPO encontra-se indicada na **Figura 1**;

1.7. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIEPO 01/2022 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#).

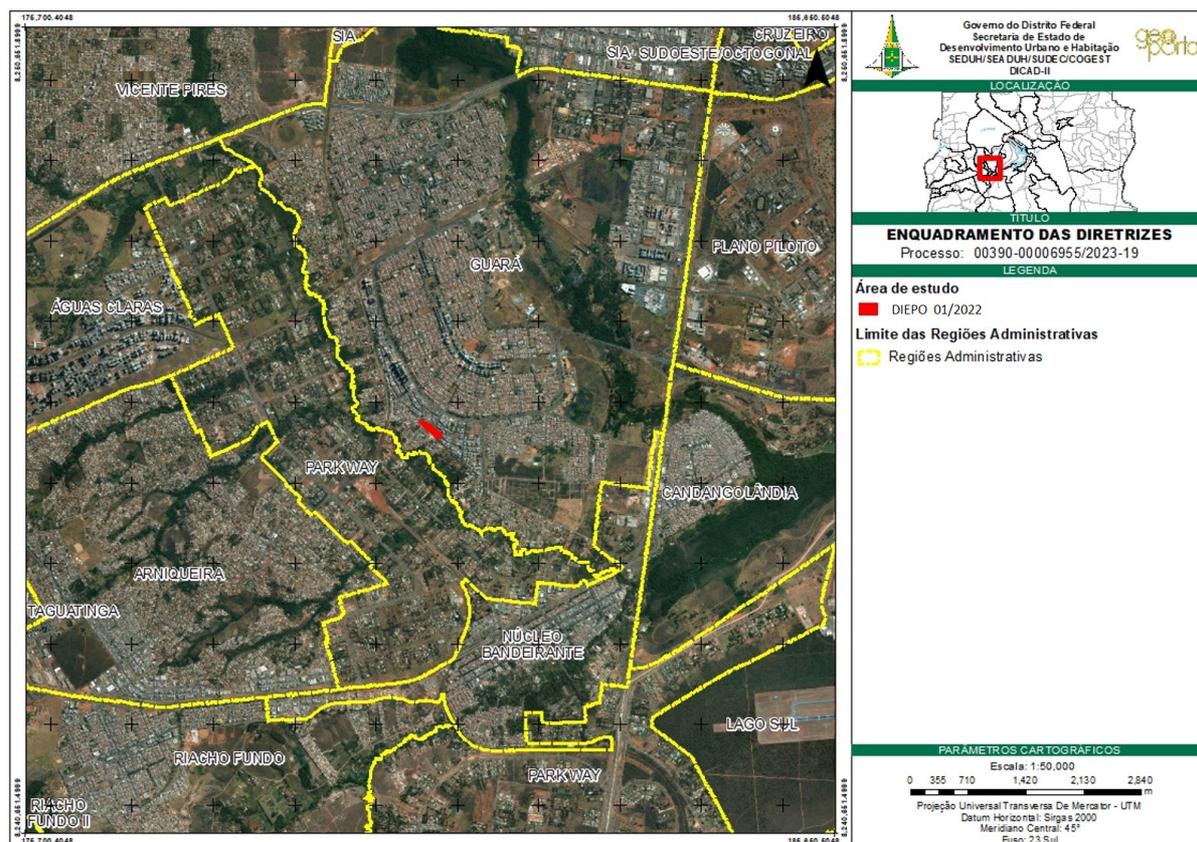


Figura 1: Localização da poligonal da DIEPO no DF

## 2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

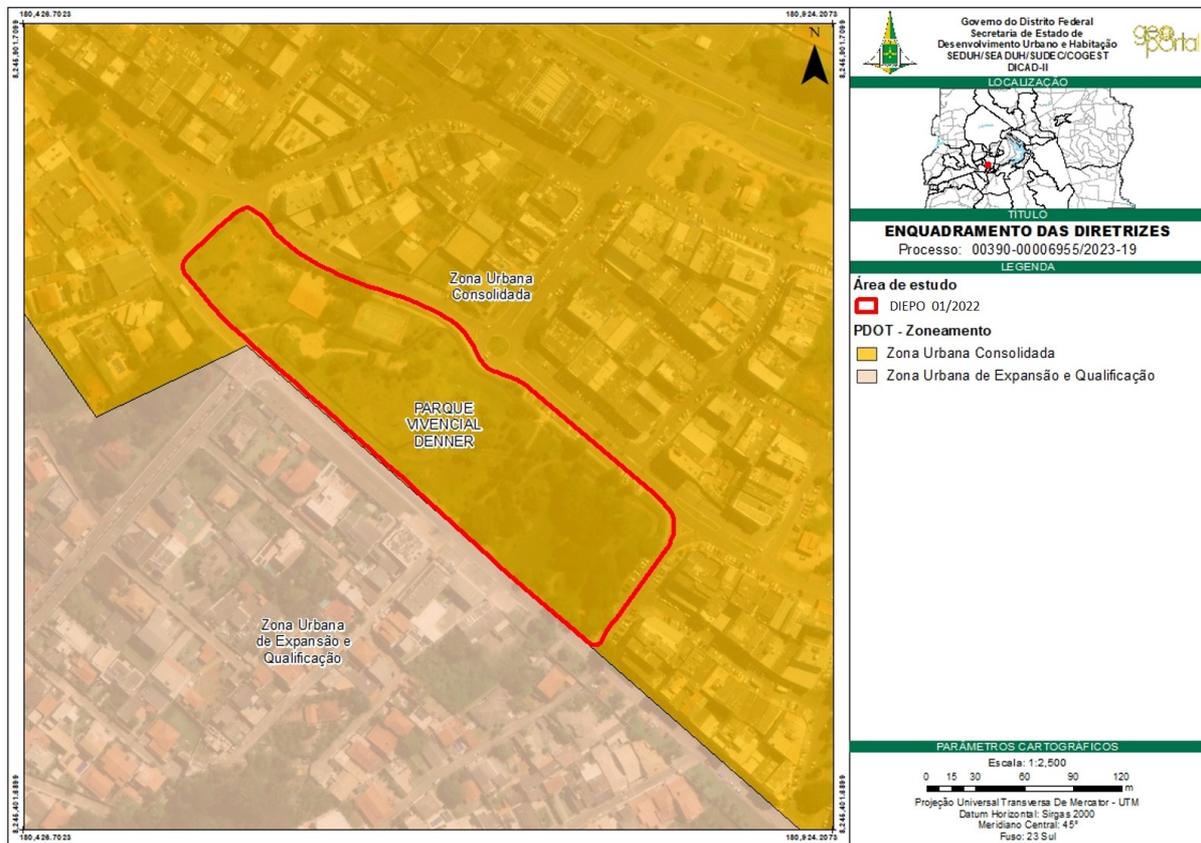
- 2.1. O presente documento apresenta subsídios para a elaboração do Plano de Ocupação para a criação do Parque Vivencial Denner;
- 2.2. As diretrizes de projeto para a área em questão têm o objetivo de orientar solução urbanística que atenda à demanda existente e garanta condições adequadas de urbanidade.

## 3. HISTÓRICO

- 3.1. A elaboração desta DIEPO foi motivada pelo Ofício nº 61/2023 - RA-GUAR/COLIC/DIALIC (120347778), apresentado por meio do Processo SEI nº 00137-00002154/2023-95;
- 3.2. A área objeto de intervenção deste processo não possui poligonal definida, entretanto é referenciada nos projetos registrados SRIA - URB/MDE 105/1998 e SRIA - URB/MDE 119/1999 como Parque Vivencial Denner, confrontado ao norte e a leste pelo Polo de Modas do Guará, a oeste pela QE 40 e ao sul pela Colônia Agrícola Bernardo Sayão;

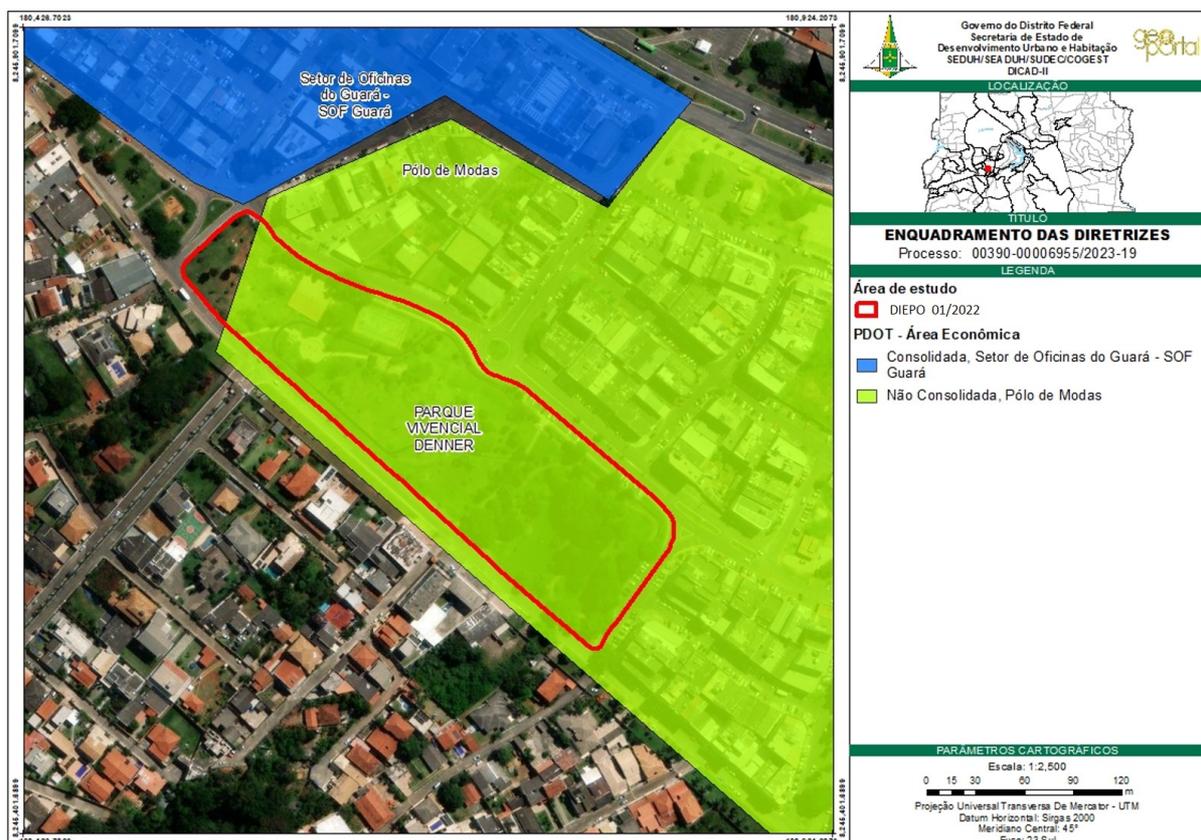
## 4. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

- 4.1. A poligonal do Parque Vivencial Denner está inserida na Zona Urbana Consolidada (ZUC - 3), que compõe a Macrozona Urbana, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), Figura 2;



**Figura 2: Zoneamento PDOT**

- 4.2. Para esta Zona Urbana Consolidada são definidas diretrizes no art. 72 e 73 do PDOT;
- 4.3. De acordo com o PDOT, parte da área objeto de estudo foi classificada em Área Econômica Não Consolidada, que trata-se de áreas caracterizadas como parcialmente implantadas e que apresentam deficiências quanto a infraestrutura urbana, comércio e serviços, devendo ser adotadas ações que possibilitem sua consolidação, **Figura 3**;

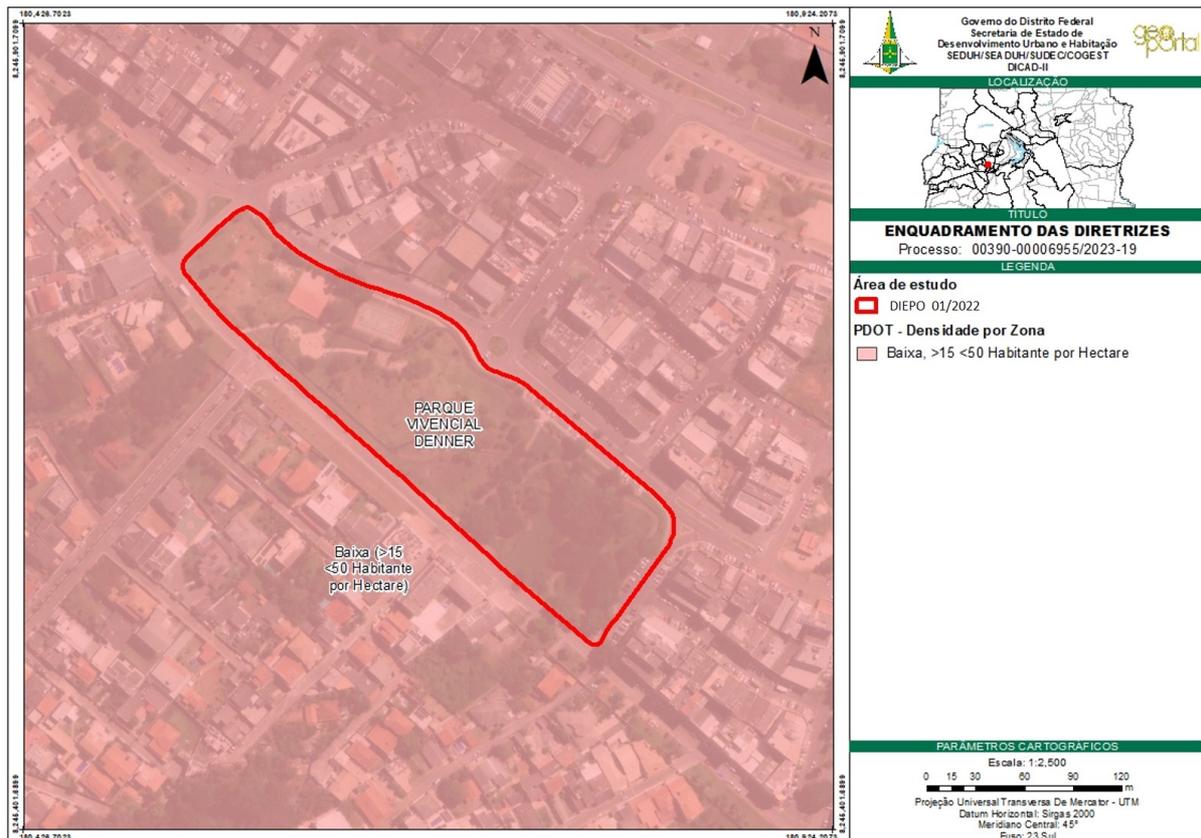


**Figura 3: Área Econômica Não Consolidada PDOT**

4.4. Para Áreas Econômicas são definidas diretrizes nos art. 33 a 35 do PDOT.

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

4.6. A poligonal está inserida na Zona de Baixa Densidade, com valores superiores a 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare, de acordo com o art. 39 do PDOT, **Figura 4**;



**Figura 4:** Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF

## 5. PLANO DIRETOR LOCAL – PDL

5.1. À luz do PDL do Guará, [Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006](#), em área adjacente ao local de que trata o pleito, há previsão de Projeto Especial, conforme Anexo IV. Trata-se do PEI 7, relacionado ao item VII, do Art. 27 da Lei Complementar supracitada;

5.1.1. Em relação ao Projeto Especial Integrador 7 – PEI 7, a alínea C, item VII do Artigo 27 do PDL do Guará foi declarada inconstitucional pela ADI 7279-2 de 19/05/2010.

## 6. PROJETOS URBANÍSTICOS E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico SRIA - URB/MDE 105/1998 e SRIA - URB/MDE 119/1999;

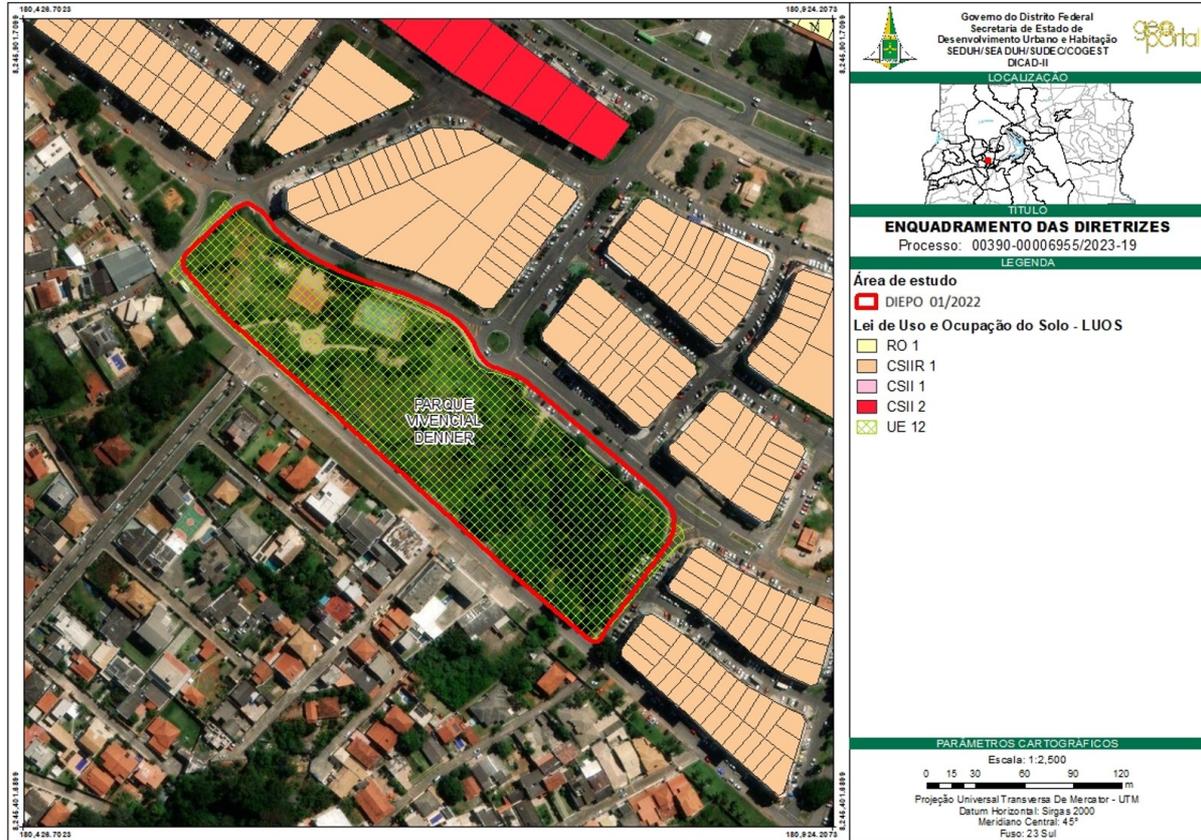
6.2. Os lotes do entorno são aprovados pelos projetos urbanísticos SRIA URB/MDE 105/98, URB/MDE 119/99, URB /MDE 199/92, PR 17/1, PR 18/1;

6.3. De acordo com a [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que define a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito

Federal - LUOS, a área desta diretriz enquadra-se como Unidade Especial - UE 12, destinada a parques urbanos.

6.4. Os lotes do entorno são enquadrados nas categorias CSIIR 1, CSII 1, CSII 2 e RO 1, conforme indicado na **Figura 5**;

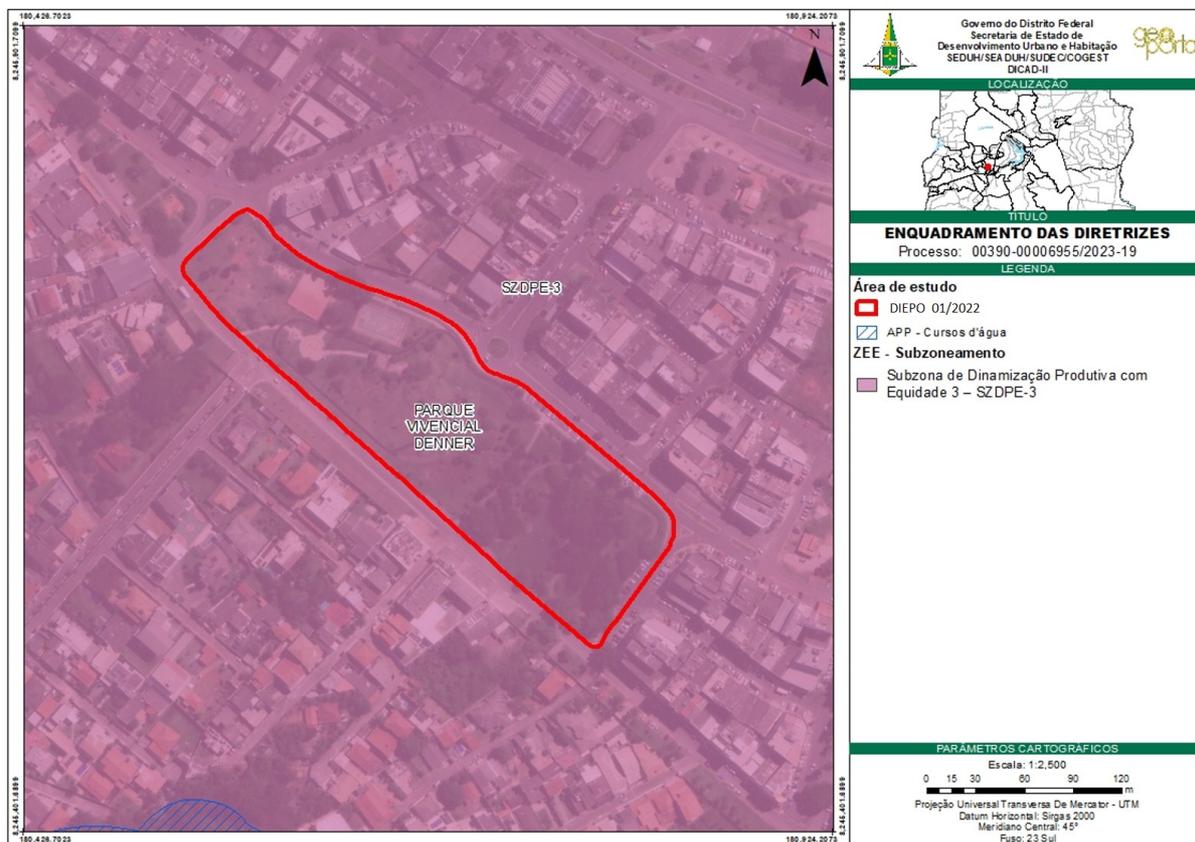
6.5. Os parâmetros urbanísticos das categorias citadas encontram-se no Anexo III da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.



**Figura 5:** Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH

## 7. ASPECTOS AMBIENTAIS

7.1. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, para as quais os arts. 11 e 13 dispõem a respeito, respectivamente;



**Figura 6:** Localização da poligonal no subzoneamento doo ZEE-DF

7.2. O projeto deve observar, no que lhe for pertinente, as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

7.2.1. O projeto deve observar, no que lhe for pertinente, 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;

7.2.2. O projeto deve observar, no que lhe for pertinente, as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, onde a poligonal está inserida, conforme o art. 26 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

7.3. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF. **A.** Riscos Ecológicos Co-localizados – **alto ou muito alto (Figura 7)**; **B.** Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Médio (Figura 8)**; **C.** Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (Figura 9)**; **D.** Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo – **Alto (Figura 10)**; **E.** Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (Figura 11)**;

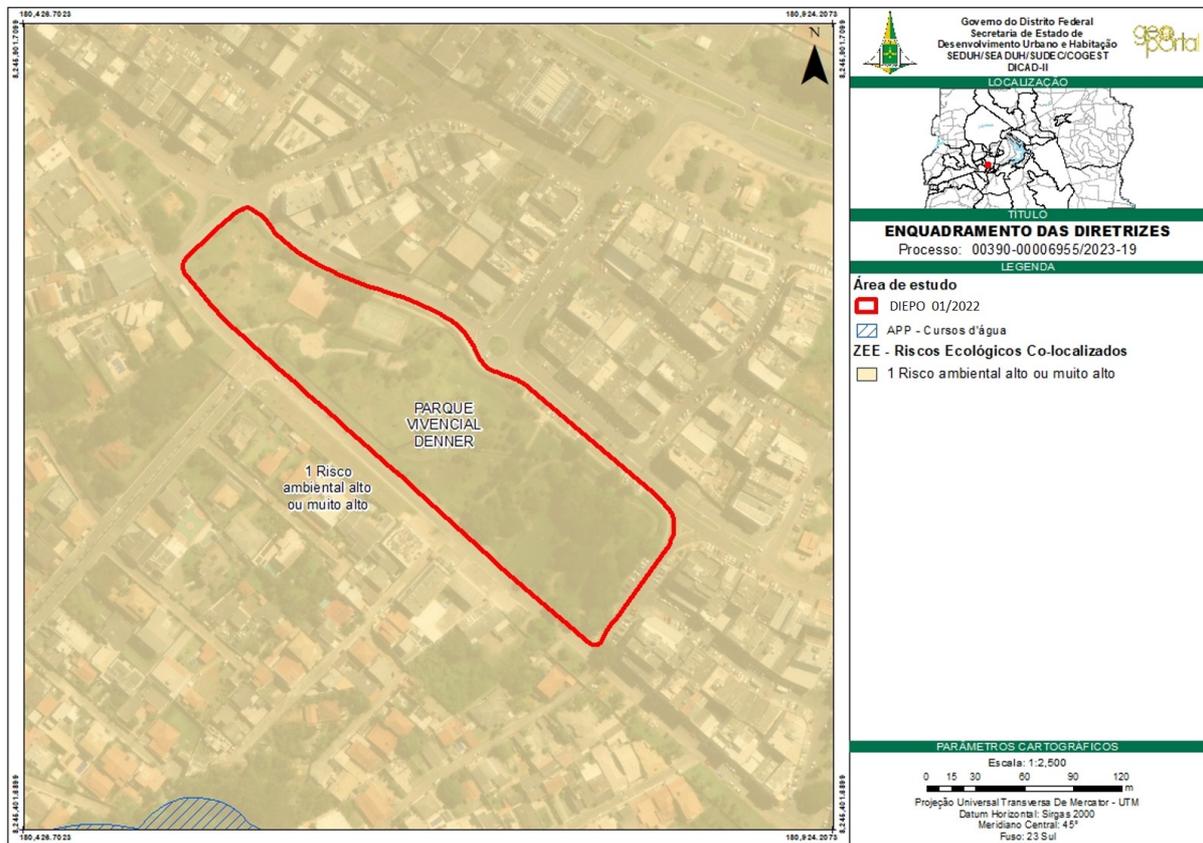


Figura 7: Localização da Poligonal – Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF

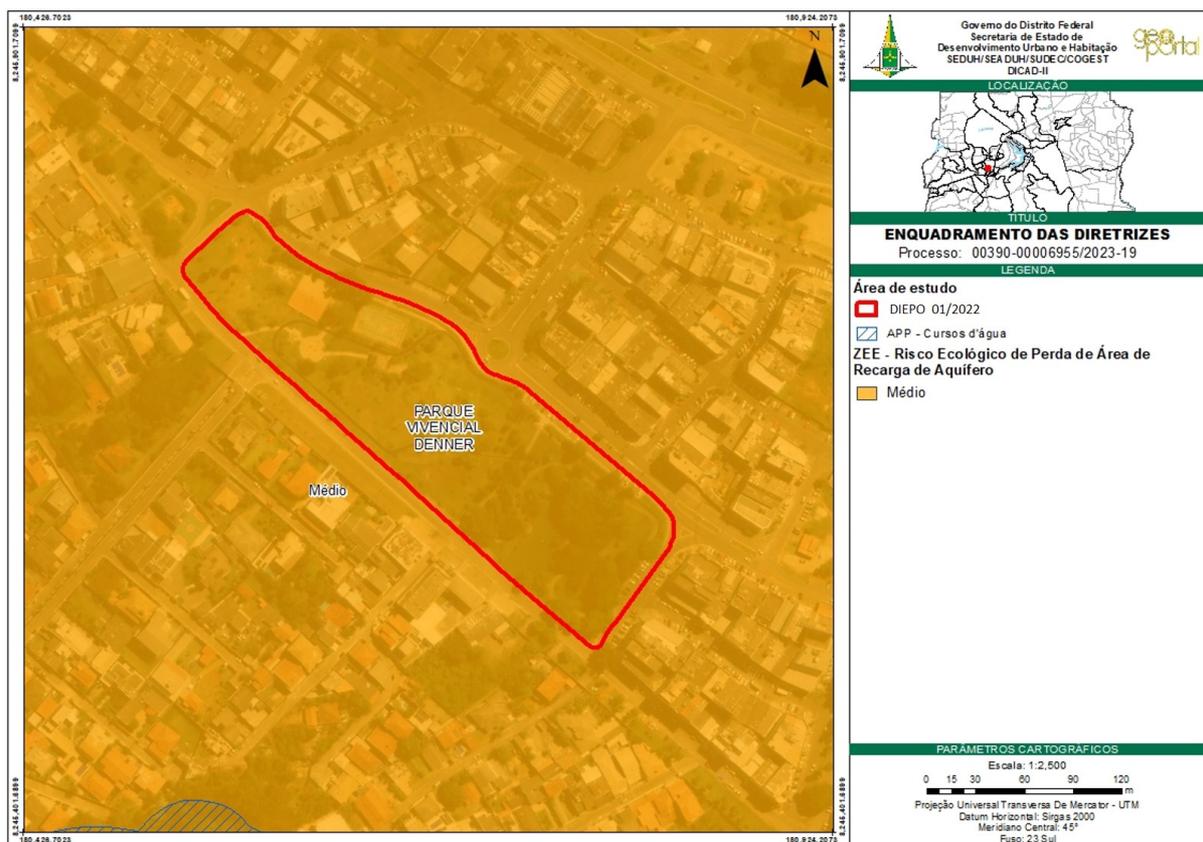


Figura 8: Localização da Poligonal – Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF

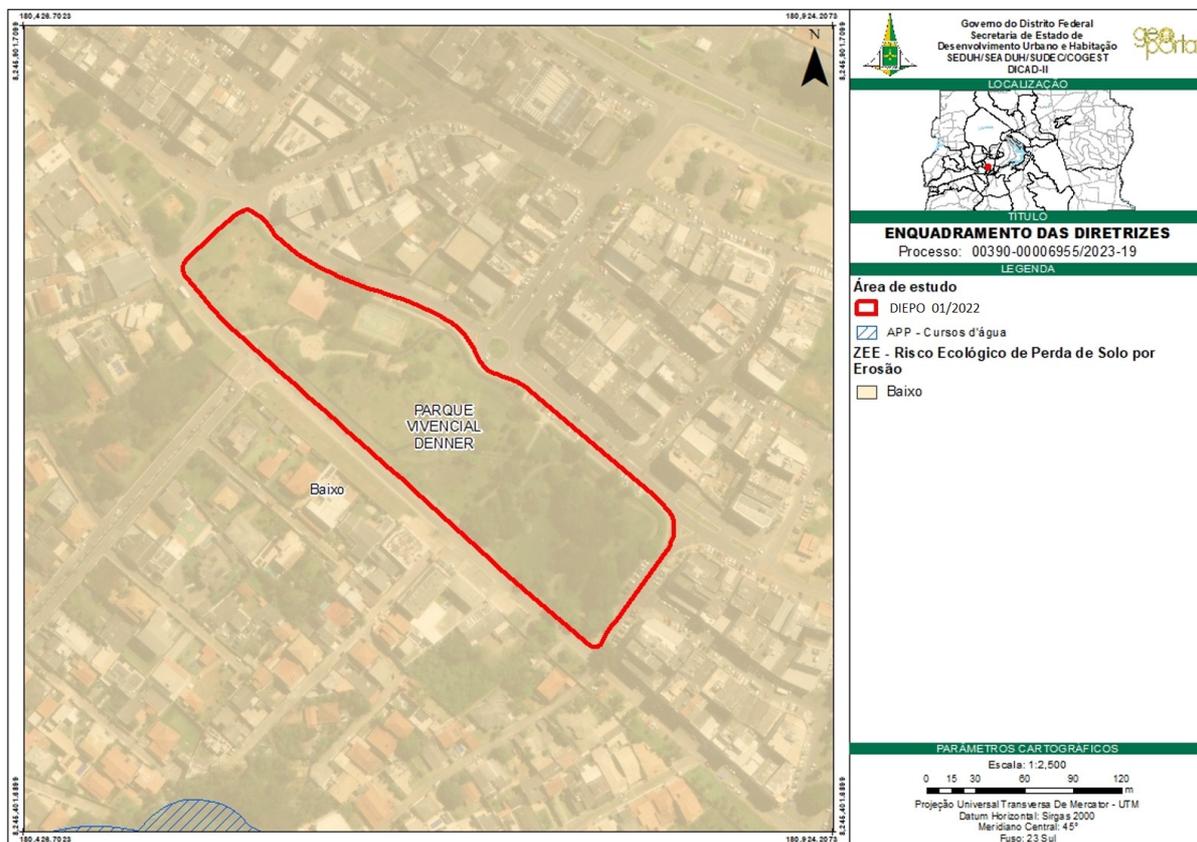


Figura 9: Localização da Poligonal – Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF

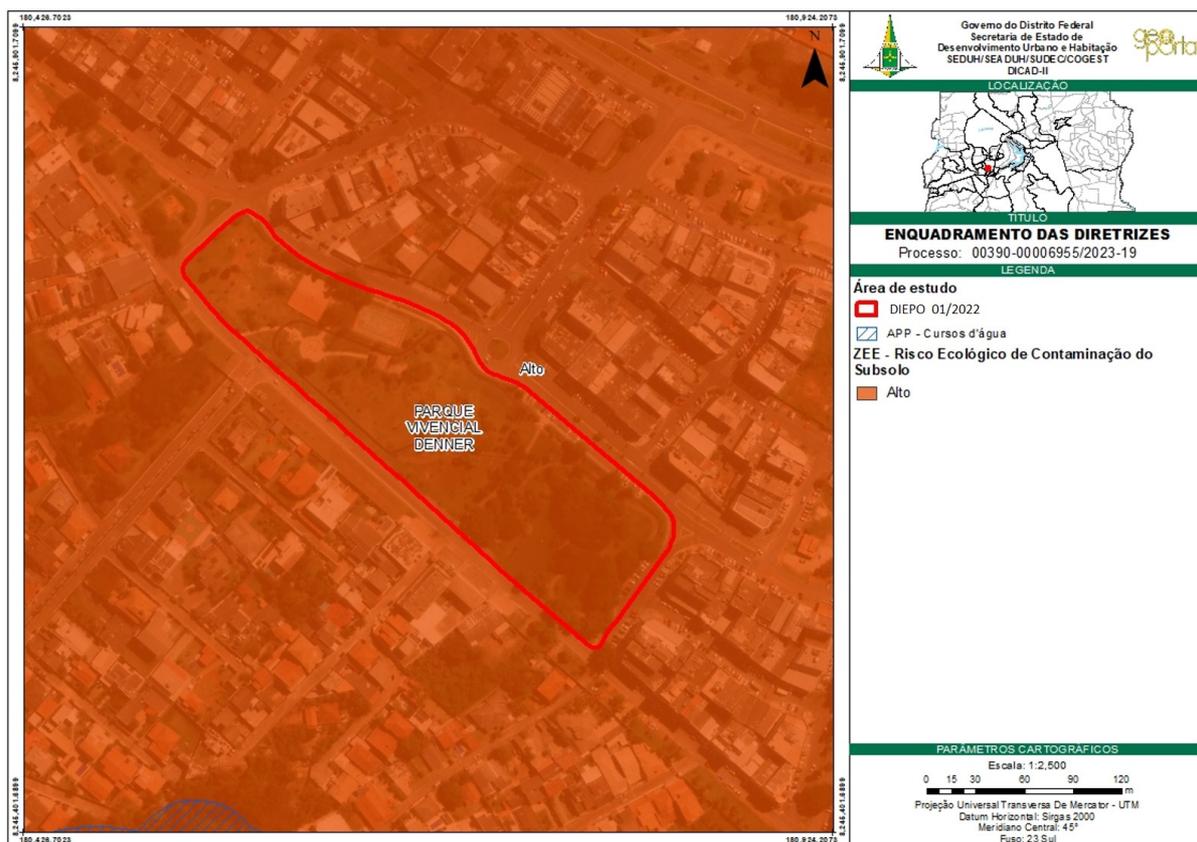
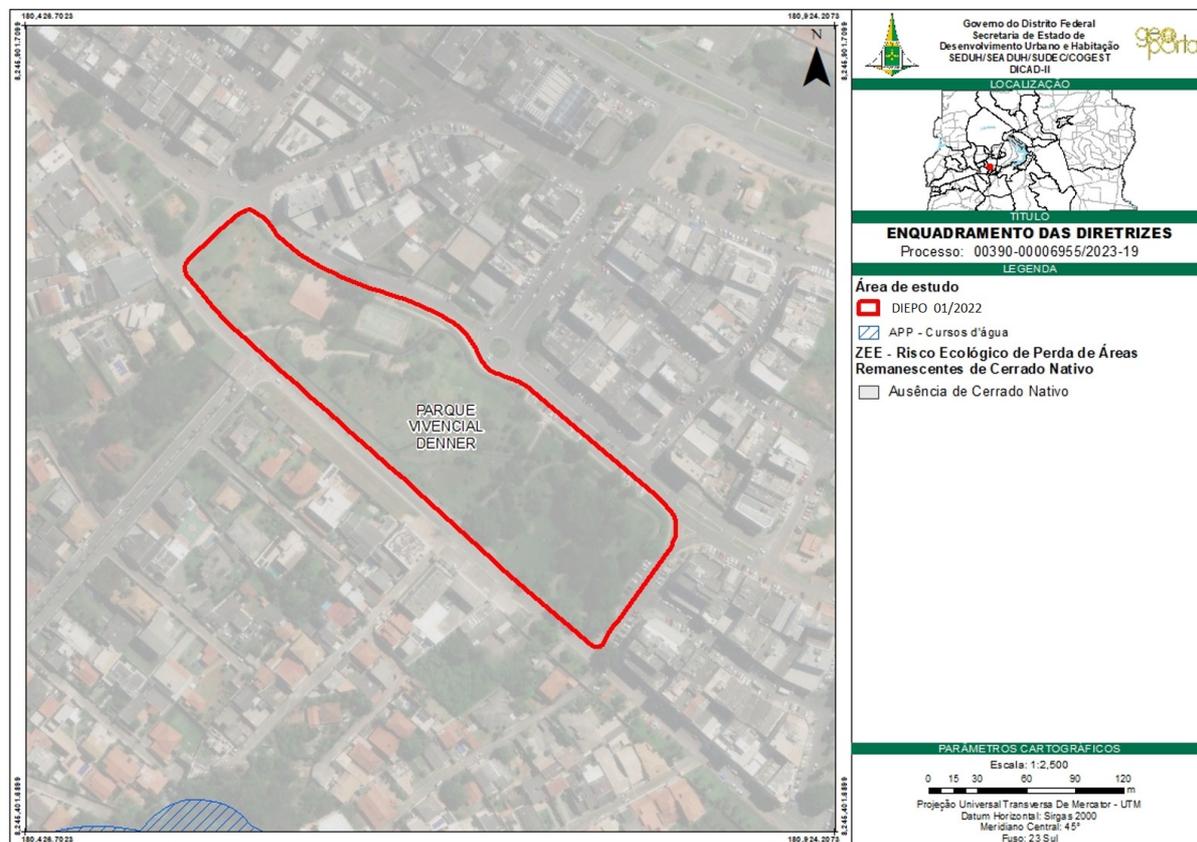


Figura 10: Localização da Poligonal – Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF



**Figura 11:** Localização da Poligonal – Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo do ZEE-DF.

7.4. Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados - 1 Risco Alto ou Muito Alto recomenda-se:

7.4.1. 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 do risco de erosão e a necessidade de implantação de infraestrutura de saneamento ambiental que garanta a qualidade e a quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá;

7.4.2. 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;

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

7.5.1. 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;

7.5.2. Nas áreas verdes devem ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo;

7.6. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo recomenda-se:

7.6.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação das edificações, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

7.6.2. Adotar um desenho sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis com as atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos de processos hidro-erosivos;

7.6.3. Realizar obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem e demais intervenções antes do processo de definição de áreas para construção de edificações necessárias ao pleno funcionamento do Parque Urbano e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

7.7.1. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito;

7.7.2. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes; [http://conama.mma.gov.br/?option=com\\_sisconama&task=arquivo.download&id=601](http://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=601)

7.7.3. Não utilizar, armazenar a manipular produtos com potencial de contaminação dos solos e da água, principalmente em áreas com baixas declividades;

7.7.4. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

7.8. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo recomenda-se:

7.8.1. Por se tratar de Parque Urbano e devido à sua caracterização, devem ser implantadas espécies nativas do cerrado;

7.8.2. O Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

## 8. PROGRAMA DE NECESSIDADES

8.1. Segue proposta do programa de necessidades que sugerimos:

8.1.1. Circuitos de passeio e ciclovias;

8.1.2. Espaços de convivência e contemplação;

8.1.3. Áreas para atividades desportivas (quadras, campos, arenas, etc);

8.1.4. Áreas para recreação infantil;

8.1.5. Pontos de Encontro Comunitários (PECs);

8.1.6. Espaços para desenvolvimento de atividades culturais;

8.1.7. Estacionamentos públicos;

8.1.8. Preservação da lagoa;

8.1.9. Destinação de espaço para quiosques;

8.1.10. Edificação para sede da administração do parque;

8.1.11. Edificações de infraestrutura de apoio: guaritas, sanitários, vestiários, depósitos, etc.

## 9. DIRETRIZES GERAIS

9.1. 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 proposta do Parque;

- 9.2. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 9.3. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 9.4. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 9.5. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 9.6. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 9.7. Estabelecer zoneamento geral de uso e ocupação do solo, o sistema viário e paisagismo;
- 9.8. Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;
- 9.9. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- 9.10. Regular e orientar a instalação de quiosque ou trailer no parque, de acordo com legislação específica;
- 9.11. Buscar integrar o projeto às vias, ciclovias, calçadas e estacionamentos adjacentes, considerando os fluxos e deslocamentos motorizados e não motorizados existentes no entorno da área de estudo para a setorização das atividades a serem propostas para o parque urbano;
- 9.12. Incorporar propostas de sinalização e programação visual, em consonância com o projeto de sinalização urbana do Guará;
- 9.13. Possibilitar a implantação de Equipamentos de Lazer e Esporte tais como: quadras de esporte, parque infantil, caixa de areia, coreto, Ponto de Encontro Comunitário - PEC, horta comunitária, espaço Pet, circuito para caminhada, área de estar, mobiliário urbano, dentre outros, fundamentada nas demandas indicadas pela comunidade local, sempre embasados no que estabelece o desenho universal;
- 9.14. Atentar à integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com 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;
- 9.15. Manter as condições naturais de infiltração das águas das chuvas, inclusive, se necessário, com bacias de retenção e reservatório de águas pluviais, para reuso na irrigação;
- 9.16. Otimizar as instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção em perdas superiores a 20%;
- 9.17. Atender o que dispõe o Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, necessárias para a execução do projeto;
- 9.18. O Plano de Ocupação deve buscar soluções que visem incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;
- 9.19. Apresentar poligonal de cercamento da Unidade Especial – UE 12 bem definida, de acordo com os limites da área definidos;

## 10. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

- 10.1. Definir a poligonal Parque Vivencial Denner em projeto URB;
- 10.2. Observar o zoneamento representativo constante da **Figura 12**, podendo haver alterações na destinação das áreas desde que justificadas:

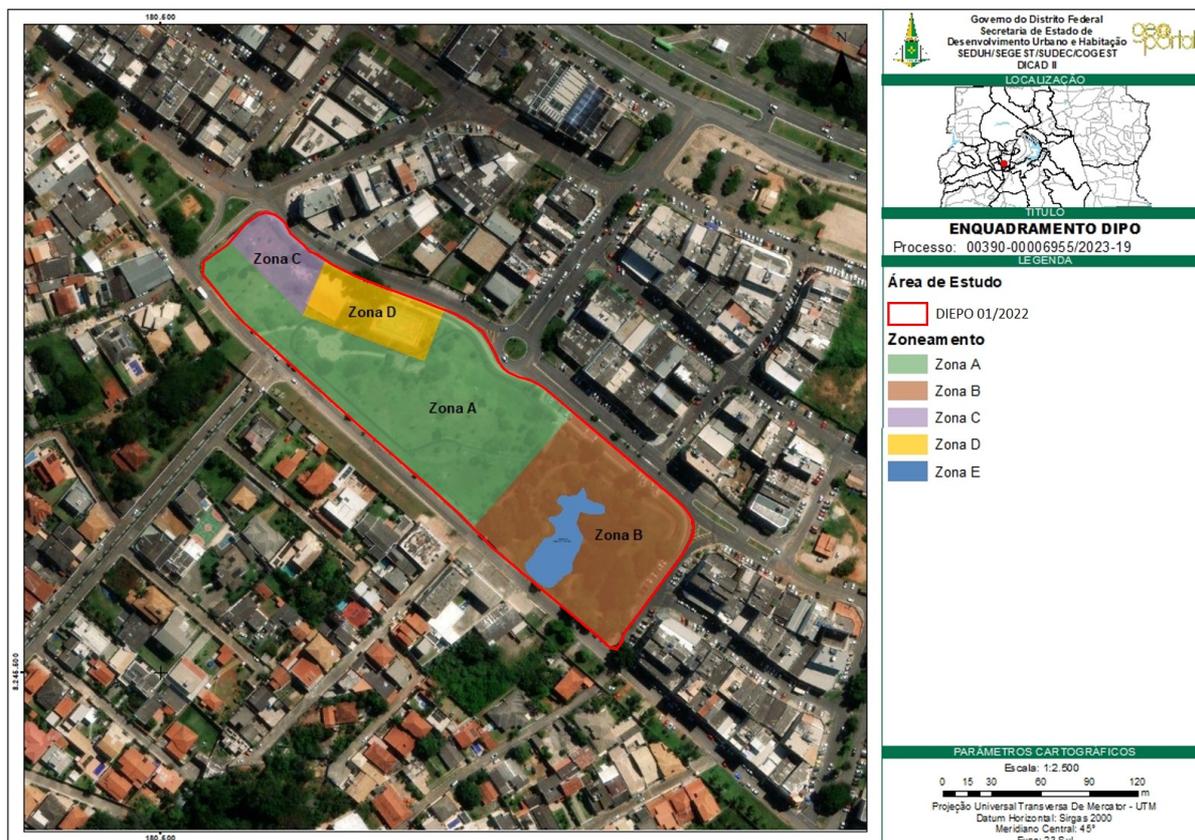


Figura 12 - Zoneamento DIEPO 01/2022

- 10.2.1. A Zona A deve ser destinada à circulação, instalação de mobiliário urbano e equipamentos urbanos de menor porte como parcão, parquinho e *skatepark*, por exemplo;
- 10.2.2. A Zona B é destinada à contemplação, devido à proximidade da lagoa. Devem ser adotadas medidas que permitam a circulação de forma segura ao pedestre, ou seja, afastada da área da lagoa e a implantação de mobiliários urbanos para apreciação do local;
- 10.2.3. A Zona C deve prever a instalação de prédios administrativos e casa de máquinas, se necessário, assim como depósitos. Também devem ser implantados bicicletários;
- 10.2.4. A Zona D, por sua vez, destina-se à instalação de equipamentos de maior porte, como quadras poliesportivas;
- 10.2.5. A Zona E representa a área da lagoa;
- 10.3. Consultar a população acerca dos equipamentos que devem ser instalados no Parque Vivencial Denner;
- 10.4. Considerar os equipamentos de lazer identificados nas adjacências da poligonal do parque em área pública, para harmonizá-los e integrá-los com a composição do projeto do Parque Denner, melhorando a oferta de lazer no local, sendo eles uma praça de convivência e um parquinho infantil;
- 10.5. Considerar realocar os equipamentos internos do parque para melhor justaposição em relação as suas funções e os espaços ocupados, para serem bem distribuídos na poligonal do Parque;
- 10.6. Consolidar vias de passeio de pedestres de forma inteligível e integradora, para facilitar o traslado dentro do parque e favorecer a conexão dos caminhos com a rede de calçadas do entorno, uma vez que os traçados dessas vias existentes não proporcionam isso;
- 10.7. Prever trajeto integrador de ciclovias/ciclofaixas dentro do Parque e com conexão à rede cicloviária do Guará;
- 10.8. O projeto deve garantir dinamicidade para a região, estabelecendo uma inter-relação entre os diversos setores do tecido urbano, por meio de conexões entre a malha cicloviária existente e a

proposta. Essa rede deve incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com os modais de transporte público coletivo;

10.9. Para o caso de implantação de ciclovia próxima à calçada de pedestre, é aconselhável que a superfície da ciclovia e do passeio sejam visualmente diferenciadas para que não haja a invasão da ciclovia pelo pedestre e vice-versa;

10.10. Realizar levantamento in loco da vegetação existente;

10.11. Preservar a massa abórea existente e condicionar o acesso ao parque à sua manutenção;

10.12. Manter, no mínimo, 60% da área do parque permeável e com cobertura vegetal de estratos arbóreos, arbustivos e forrações;

10.13. Considerar abertura de outros acessos ao parque para torná-lo mais acessível e integrado ao entorno;

10.14. Prever o cercamento do parque em todo seu perímetro, proporcionando um ambiente mais controlado, evitando transtornos como vandalismo e sensação de insegurança por parte dos usuários e funcionários;

10.15. Manter a lagoa existente e torná-la mais agradável à contemplação;

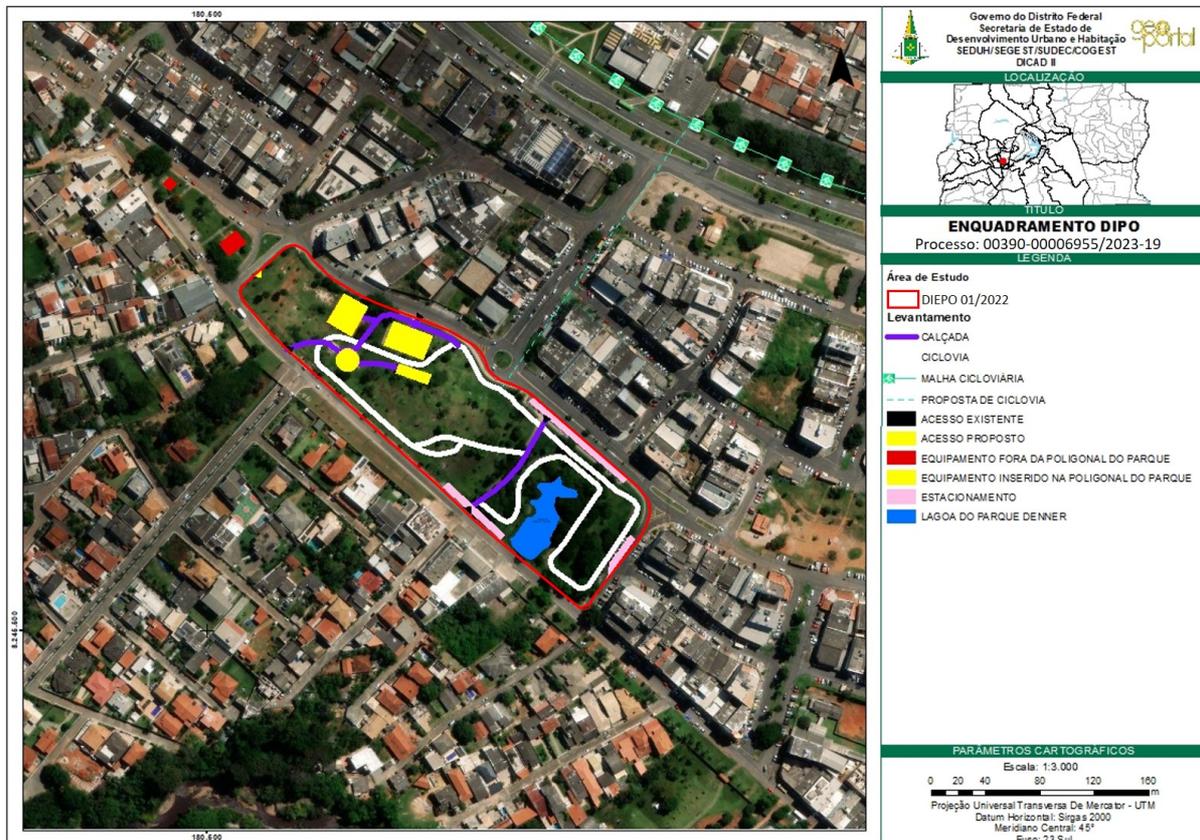


Figura 13 - Mapa indicativo para orientação das diretrizes específicas

## 11. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

11.1. O traçado viário a ser proposto deve garantir a continuidade dos sistemas cicloviário e de pedestre ou a criação desses, caso não existam, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

11.2. O sistema cicloviário e peatonal deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT](#);

11.3. O sistema cicloviário e peatonal deve considerar as orientações constantes na [NBR 9050/2020](#) e no [Guia de Urbanização \(SEGETH, 2017\)](#);

- 11.4. 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;
- 11.5. 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;
- 11.6. 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;
- 11.7. Definir calçadas compostas por, no mínimo: passeio ou faixa livre e, quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao Parque;
- 11.8. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047/2017](#);
- 11.9. Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 11.10. Observar as proporções necessárias para atender o percentual de vagas destinadas às pessoas com mobilidade reduzida, aos idosos, às motocicletas e a bicicletas conforme definidos em legislação específica;
- 11.11. Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos.
- 11.12. 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;
- 11.13. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias compartilhadas, ao longo do sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, o qual deverá se conectar com a calçada compartilhada proveniente da parte frontal do Polo de Modas. Deve-se pensar em soluções que tragam segurança ao usuário integrando o projeto àquele setor;
- 11.14. 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;
- 11.15. Se viáveis, 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;
- 11.16. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

## 12. EQUIPAMENTOS DE LAZER

- 12.1. Deverá haver diversidade nas formas de lazer oferecidas entre áreas de convivência, quadras poliesportivas e campos de esporte, playgrounds, academias ao ar livre (PECs);
- 12.2. Os equipamentos deverão ser inclusivos, possuir segurança comprovada e acessibilidade adequada, serem equipados com assentos no entorno imediato e em locais sombreados para maior conforto de quem for utilizar;
- 12.3. Devem ser previstas áreas para sanitários, vestiários, depósitos de utensílios e materiais;
- 12.4. Guaritas em pontos estratégicos devem controlar o acesso ao parque;

### 13. MOBILIÁRIO URBANO

- 13.1. Os mobiliários urbanos deverão ser instalados em locais que permitam sua utilização com conforto e segurança, por todos, inclusive por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- 13.2. A instalação de mobiliários urbanos, assim como o plantio de elementos vegetais, não pode constituir obstáculos para a livre circulação e para o estar dos pedestres, devendo ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;
- 13.3. Os mobiliários urbanos devem contribuir para a qualificação das áreas públicas, seja nos locais de passagem ou de permanência, de forma a valorizar o espaço do pedestre e do ciclista na cidade, reforçando a sua função social;
- 13.4. Deve haver padronização do mobiliário urbano e observância quanto aos critérios de segurança para o usuário, bem como projeto de comunicação visual e sinalização para área;

### 14. INFRAESTRUTURA

- 14.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;
- 14.2. Elaborar projeto de iluminação que valorize os espaços e os elementos vegetais;
- 14.3. Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;
- 14.4. Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129, e protegê-los de eventuais depredações;
- 14.5. Verificar a viabilidade econômica para complementaridade do sistema de iluminação com a instalação de postes solares fotovoltaicos movidos à luz solar, por apresentar ser uma alternativa com boa relação custo-benefício e manutenção reduzida;
- 14.6. Consultar à concessionária de energia elétrica sobre o projeto a ser implantando e a disponibilidade de materiais a serem especificados em projeto, assim como a possibilidade de elaboração de projeto executivo de iluminação do parque;
- 14.7. Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;
- 14.8. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;
- 14.9. Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

### 15. SINALIZAÇÃO

- 15.1. A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), de forma a não obstruir o passeio livre dos transeuntes;
- 15.2. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [NBR 9050/2015](#);
- 15.3. A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas.

### 16. PAISAGISMO

- 16.1. O projeto paisagístico deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

- 16.2. Promover tratamento paisagístico de modo a permitir o conforto bioclimático, a organização da estrutura visual e evitar prejuízos a pisos, pavimentos e construções lindeiras;
- 16.3. Por meio de estudos de insolação, prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e também de permanência, utilizando-se da vegetação, sem, no entanto, comprometer a iluminação pública no período noturno e sem constituir obstáculos para a livre circulação dos pedestres, assim como para a sua permanência em determinados locais;
- 16.4. Prever arborização de forma a não obstruir passagens de pedestres e a acessibilidade aos logradouros públicos ou prejudicar a visibilidade do motorista e do pedestre;
- 16.5. Evitar espécies arbustivas que possam configurar becos ou pontos de insegurança para a circulação de pedestres;
- 16.6. É imprescindível criar um microclima agradável no contexto urbano e uma nova identidade paisagística para a área. Deve-se levar em conta a disposição adequada de árvores no espaço público, evitando o uso aleatório e inadequado das espécies, buscando-se priorizar espécies nativas, encontradas no viveiro da NOVACAP e tombadas pelo Decreto n.º 14.783, de 17/06/93;
- 16.7. Deve-se observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto às quadras, à ciclovia, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de estar e convivência, adequando as espécies ao espaço e ao uso urbano. A inobservância deste item pode comprometer a segurança dos transeuntes, a estética e a harmonia dos espaços, além de colocar em risco a integridade das plantas e provocar situações de desconforto;
- 16.8. O projeto de paisagismo, quanto ao elemento vegetal, deve considerar a largura das calçadas e canteiros, caracterização das vias, presença de fiação aérea e redes subterrâneas de infraestrutura, recuo e tipologia das construções, características do solo, clima da região, orientação solar, atividades predominantes, levantamento da arborização existente, para então eleger as espécies mais indicadas, os locais corretos e a disposição adequada para sua implantação;
- 16.9. De forma geral, deve-se evitar o uso aleatório das espécies; os espaçamentos reduzidos entre as espécies com copas grandes e muito fechadas, para não comprometer a eficácia da iluminação pública e não propiciar a ocorrência de limo nos pisos; a utilização de uma única espécie, evitando a monotonia e a suscetibilidade a pragas e doenças; as espécies não compatíveis com o clima e o solo da região; as espécies com espinhos e tóxicas em locais de grande fluxo;
- 16.10. Junto às calçadas, deve-se propor trechos mais sombreados e evitar as espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes, sendo o ideal as com fuste livre de aproximadamente 1.80m e copas menos globosas que exijam o mínimo de poda; as árvores caducifólias, sendo o ideal as de folhagem perene; as árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante; as plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas, as evasivas com manutenção constante, as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio, as que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;

## 17. ACESSIBILIDADE

- 17.1. Adequar os espaços, equipamentos e serviços em conformidade com a [NBR 9050/2020](#), Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos;
- 17.2. Priorizar a segurança, o conforto, a mobilidade e a acessibilidade dos pedestres e das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 17.3. O projeto das calçadas deve acompanhar o greide da rua e conter faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso à área (quando necessário), observando o disposto no [Decreto nº 38.047/2017](#);
- 17.4. Faixa de serviço - para instalação de mobiliário urbano (lixeiras, balizadores, placas de endereçamento e afins), sinalização viária, elemento vegetal e redes de infraestrutura urbana;

- 17.5. Faixa de passeio livre - para circulação de pedestres;
- 17.6. Faixa de acesso à área - para acesso de pedestres e veículos ao local;
- 17.7. O projeto das calçadas deve garantir uma rota livre e acessível ao usuário. Elas devem ser contínuas e facilmente perceptíveis, tendo como objetivo oferecer segurança e qualidade estética que contribuam para a dinâmica da região, promovendo a integração dos setores do tecido urbano, além de fazerem a conexão com os modais de transporte público;
- 17.8. Prever rotas acessíveis no entorno, integrando as edificações, os espaços públicos, as praças, o comércio, as áreas de lazer, os pontos de parada de transporte coletivo, dentre outros, de modo a não incentivar os deslocamentos não motorizados;
- 17.9. Caso haja poços de visita, grelhas ou caixa de inspeção, esses elementos deverão ser niveladas com a calçada;
- 17.10. Garantir a livre circulação do pedestre quando da instalação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, elemento vegetal, sinalização, meio de propaganda, etc;
- 17.11. Prever área de acomodação de pedestres em esquinas e travessias;
- 17.12. Prever travessia para pedestres;
- 17.13. Prever nos pontos de travessia das vias, no meio fio e no passeio rebaixamento por meio de rampa ou elevação ao nível da calçada, nos termos das normas técnicas brasileiras e distantes a pelo menos 3,0 metros dos pontos de concordância da curva das esquinas;
- 17.14. Prever no passeio rota acessível ao usuário, contínua e facilmente perceptível, objetivando a segurança e a qualidade estética;
- 17.14.1. Observação: A execução, manutenção e conservação dos passeios, bem como a instalação de mobiliário urbano, de equipamentos de infraestrutura, de elemento vegetal, de sinalização e outros permitidos por lei, nas calçadas, devem seguir os seguintes princípios: mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, com a utilização de rotas acessíveis concebidas de forma contínua e integrada por convenientes conexões; conforto e segurança, de forma a não causar riscos de acidentes, minimizando-se as interferências decorrentes da instalação de mobiliário urbano e equipamentos de infraestrutura, elemento vegetal, sinalização, mídia exterior e tráfego de veículos;
- 17.15. Utilizar o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, em conformidade com a norma técnica de acessibilidade NBR 16537/2016;

## 18. **PLANO DE OCUPAÇÃO**

### 18.1. **Conteúdo Mínimo:**

#### 18.1.1. **Objetivos e Justificativa**

- 18.1.1.1. Deve esclarecer o objetivo e as justificativas para a elaboração do Plano de Ocupação;

#### 18.1.2. **Histórico e Situação Atual**

- 18.1.2.1. Deve ser apresentado histórico da ocupação até a situação atual, poderá ser incluído informações sobre demandas da população;

#### 18.1.3. **Aspectos Climáticos e Geológicos**

- 18.1.3.1. Apresentar informações acerca dos aspectos climáticos e geológicos pertinentes da área;

#### 18.1.4. **Zoneamento de Uso e Ocupação**

18.1.4.1. Deverá ser apresentado o zoneamento da área sendo especificado as atividades inerentes a cada uma delas e metragem quadrada necessária;

#### 18.1.5. **Informações sobre o Plano**

18.1.5.1. I - percentual mínimo de área verde permeável;

18.1.5.2. II - usos e atividades permitidas, compatíveis com as funções do parque;

18.1.5.3. III - articulação dos parques urbanos ao tecido urbano e acessibilidade através de caminhos de pedestres e ciclovias;

18.1.5.4. IV - indicação quanto à possibilidade e necessidade de cercamento;

18.1.5.5. V - acessos diretos dos logradouros públicos e elementos de relação com entorno;

18.1.5.6. VI - elementos para a qualificação da paisagem e atributos cênicos;

18.1.5.7. VII - orientações para conservação de massas de vegetação, se existentes;

18.1.5.8. VIII - orientações quanto às espécies vegetais a serem utilizadas, assegurando cobertura vegetal de tipo arbórea, arbustiva e herbácea preferencialmente nativas, ou exóticas não invasoras;

18.1.5.9. IX - indicação de áreas de preservação permanente degradadas a serem recuperadas, se existentes;

18.1.5.10. X - indicação de áreas com sensibilidade à erosão a serem preservadas, se existentes;

18.1.5.11. XI - indicação de utilização de barreira vegetal para amenização da poluição, quando necessário;

18.1.5.12. XII - orientações para locação de edificações, de infraestrutura de apoio e de mobiliário urbano, conforme as atividades permitidas;

18.1.5.13. XIII – dimensão máxima da superfície a ser ocupada por eventual edificação e altura máxima do edifício.

18.1.5.14. XIV - proposta de sistema viário e circulação a ser desenvolvida em consonância com as Diretrizes apontadas. Deverão ser apresentadas as propostas de intervenções no sistema viário existente e de sistema viário complementar, com suas respectivas justificativas;

#### 18.1.6. **Bibliografia**

18.1.6.1. Descrever referências bibliográficas que subsidiaram a proposta;

#### 18.1.7. **Equipe Técnica**

18.1.7.1. Relacionar os participantes da proposta com os números de registros nos órgãos de classe;

#### 18.2. **Forma de Apresentação**

18.2.1. O documento técnico deverá ser apresentado na forma de documento técnico e mapas, em formato digital (.pdf) por meio do Sistema Eletrônico de Informações – SEI;

18.2.2. O Plano de Ocupação deve ser acompanhado da seguinte cartografia básica a ser entregue em arquivo dwg e, se possível, em .shp, e seus respectivos pdfs, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

18.2.3. Mapa de localização do empreendimento em relação ao zoneamento do PDOT-DF/2009;

- 18.2.4. Mapa de zoneamento ambiental;
- 18.2.5. Mapa de identificação de atividades existentes na área de abrangência do Plano de Ocupação (diagnóstico do uso e ocupação);
- 18.2.6. Mapa de zoneamento de usos e ocupações propostas pelo Plano de Ocupação;
- 18.2.7. Mapa com as informações mínimas solicitadas para o Plano de Ocupação;
- 18.2.8. Mapa do sistema viário e circulação, existente e proposto.
- 18.2.9. Os itens poderão ser apresentados conjuntamente, desde que não comprometam a sua compreensão.
- 18.2.10. Deverão ser apresentados outros mapas e croquis necessários a adequada compreensão da proposta de ocupação;

### 18.3. **Análise e aprovação**

- 18.3.1. A Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente II vinculada à Coordenação de Gestão Urbana, é a unidade da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC responsável pela análise do Plano de Ocupação e emissão do parecer sobre o recebimento do documento e sua adequação às presentes diretrizes;
- 18.3.2. Poderão ser solicitadas complementações de informações, ajustes de texto e mapas ao interessado, necessários ao cumprimento do presente documento;
- 18.3.3. Considerado adequado pela referida Diretoria e respectiva Coordenação, o documento será encaminhado pela SEDUH para aprovação no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan;
- 18.3.4. O Plano de Ocupação será aprovado por meio de Portaria do titular da pasta e deve integrar a base de dados do SITURB e do Geoportal;

## 19. **DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 19.1. Os projetos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal desta Diretriz para Elaboração de Plano de Ocupação;
- 19.2. 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 esta Diretriz para Elaboração de Plano de Ocupação;
- 19.3. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 19.4. 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;
- 19.5. 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;
- 19.6. 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 DIEPO;
- 19.7. 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.

## 20. **BIBLIOGRAFIA**

- 20.1. **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** – Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- 20.2. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012;
- 20.3. **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências;
- 20.4. **Lei Complementar nº [733, de 13 de dezembro de 2006.](#)** – Dispõe sobre o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará - RA X, que estabelece diretrizes e estratégias para seu desenvolvimento sustentável e integrado, conforme o disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal;
- 20.5. **Lei Complementar Nº 961, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019** - Dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.
- 20.6. **Lei nº 4.566, de 04 de maio de 2011** – Dispõe sobre o Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU/ DF e dá outras providências;
- 20.7. **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 205 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências;
- 20.8. **Decreto nº 42.512, de 16 de setembro de 2021** - Regulamenta a [Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019](#), que dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.
- 20.9. **Decreto nº 38.427, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências;
- 20.10. **Guia de Urbanização.** SEGETH, Distrito Federal, 2017 – Guia para “o desenvolvimento de projetos que aprimorem ruas e espaços públicos;
- 20.11. **Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018** – regulamenta a Lei nº 6.138/2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF;
- 20.12. **ABNT NBR 9050/2020** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.



Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS RODRIGUES LUSTOSA - Matr.0278608-7, Assessor(a).**, em 28/08/2023, às 11:48, 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 **RAFAELA SILVA MARQUES - Matr. 0275836-9, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II substituto(a)**, em 28/08/2023, às 15:22, 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 28/08/2023, às 15:29, 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) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 29/08/2023, às 13:43, 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= **120737479** código CRC= **FB40E3CC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
Telefone(s):  
Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)