

DIUR 04/2019 – SETOR HABITACIONAL TAQUARI – ETAPA II

Processo SEI:	Processo SEI 00390-00006326/2018-13
Elaboração:	Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)
Colaboração	Bruno Rodrigues de Oliveira – Assessor da Diretoria de Geoinformações Territoriais (SEDUH/ UNTEC/COSIT/DIGEO)
Coordenação Técnica:	Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR) Heloisa Pereira Lima Azevedo – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (SEDUH/SUPLAN/COPLAN)
Supervisão:	Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SEDUH/SUPLAN)

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. O objetivo das Diretrizes Urbanísticas é de ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a constituir um espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de usos e atividades, contribuindo para a qualidade de vida da população;

1.3. Estas Diretrizes Urbanísticas têm como área de abrangência o Setor Habitacional Taquari – Etapa II (Figura 1) – RA Lago Norte e delimitado por uma poligonal de, aproximadamente, 2.062 hectares (ha);

1.4. O documento das Diretrizes Urbanísticas estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados no Setor Habitacional Taquari, observando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar n° 948, de 16 de janeiro de 2019;

1.4.1. A elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios e parâmetros estabelecidos conforme Art. 43 da LUOS;

1.5. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas é de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o Parágrafo único do Art. 7° da Lei Federal N° 6.766/79, podendo ser reavaliadas

em prazo inferior, de acordo com interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo;

1.5.1. Os planos de ocupação protocolados nesta Secretaria serão analisados com base nas Diretrizes Urbanísticas vigentes no ato do protocolo, mesmo que a vigência das Diretrizes venha a expirar durante o período de análise desses planos. Com a publicação de novas Diretrizes Urbanísticas, a análise dos processos em andamento poderá observar os termos das novas Diretrizes emitidas. Cabe ao interessado protocolar, nesta Secretaria, solicitação indicando qual Diretriz Urbanística aplicável à área deve ser considerada para continuidade da análise do projeto urbanístico;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e às Diretrizes de Sistema Viário serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a publicação destas Diretrizes no Diário Oficial do DF - DODF;

1.7. Estas Diretrizes Urbanísticas constam no Processo SEI 00390-00006326/2018-13 e estão embasadas no Estudo Técnico 04/2019 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH. Tanto as Diretrizes quanto o Estudo Técnico serão disponibilizados, na íntegra, na página da SEDUH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.8. São partes integrantes destas Diretrizes Urbanísticas os seguintes anexos: **Anexo I.** Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 04/2019; **Anexo II.** Mapa de Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF que incidem na DIUR 04/2019; **Anexo III.** Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 04/2019; **Anexo IV.** Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação da DIUR 04/2019; **Anexo V.** Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 04/2019; **Anexo VI.** Tabela de estimativa populacional da DIUR 04/2019; **Anexo VII.** Porções Territoriais de Densidade Demográfica da DIUR 04/2019;

1.9. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos. No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento;

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

2. Definições

- 2.1.** Acesso: local de entrada ou saída do lote ou edificação;
- 2.2.** Afastamento: distância mínima entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos dos lotes;
- 2.3.** Altura Máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira;
- 2.4.** Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- 2.5.** Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE: áreas de regularização ocupadas, predominantemente, por população de renda média e alta;
- 2.6.** Coeficiente de aproveitamento: índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção define o seu potencial construtivo;
- 2.7.** Coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo do lote ou projeção autorizado de forma não onerosa;
- 2.8.** Coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo pode ser autorizada de forma onerosa;
- 2.9.** Condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais, nos termos do que preceitua o art. 45 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009;
- 2.10.** Cota de soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação e abaixo da qual se considera subsolo;
- 2.11.** Diretrizes Urbanísticas - DIUR: documento técnico elaborado pelo Poder Público para determinada área a ser parcelada para fins urbanos, que contém as diretrizes: para uso e ocupação do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, que deverão constar no respectivo projeto urbanístico;
- 2.12.** Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE: documento técnico elaborado pelo Poder Público para determinada gleba a ser parcelada para fins urbanos, que contém diretrizes urbanísticas complementares à DIUR da área na qual a gleba se insere, e que deverão ser contempladas no projeto urbanístico;
- 2.13.** Espaço Livre de Uso Público - ELUP: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;
- 2.14.** Equipamento Público: equipamento público urbano - EPU e equipamento público comunitário - EPC que são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de

saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, segurança, saúde, educação, cultura, esporte e lazer e demais serviços públicos;

2.15. Fachada ativa: fachada da edificação com permeabilidade física e visual, voltada para o logradouro público com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, a fim de possibilitar melhor relação entre o espaço público e o privado;

2.16. Fachadas cegas: muros ou fachadas de edificações sem janelas, entradas ou permeabilidade visual;

2.17. Faixa de acesso: consiste no espaço de passagem da área pública ao lote;

2.18. Faixa de passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo;

2.19. Faixa de serviço: espaço delimitado destinado a rebaixamento em acessos e acomodação de equipamentos urbanos em geral;

2.20. Galeria: espaço situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, sob o pavimento superior;

2.21. Licenciamento de atividades econômicas: processo de avaliação para permissão da instalação e funcionamento de atividades;

2.22. Logradouro: espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres. São ruas, becos, avenidas, praças, etc.;

2.23. Mobilidade ativa: conjunto de meios de locomoção não-motorizados;

2.24. Parâmetros urbanísticos: conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção;

2.25. Parcelamento Urbano Isolado - PUI: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural;

2.26. PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012;

2.27. Poligonal: área de aplicação das Diretrizes Urbanísticas, definida no **Anexo I**;

2.28. Porção territorial: áreas de mesma faixa de densidade definidas no **Anexo VI** e **Anexo VII**;

2.29. Projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em Cartório de Registro de Imóveis, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;

2.30. Remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;

- 2.31.** Residencial unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;
- 2.32.** Residencial multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;
- 2.33.** Taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;
- 2.34.** Taxa de permeabilidade: percentual da área do lote destinada à absorção das águas pluviais diretamente pelo solo, com o objetivo de propiciar a infiltração de águas pluviais, contribuir para o conforto higrotérmico, contribuir com a evapotranspiração e com a redução de ilhas de calor, favorecer a qualidade do ar, propiciar o retardo de escoamento superficial de águas pluviais e reduzir alagamentos, e contribuir para a paisagem e a qualidade do espaço urbano (Lei Complementar n.º 929, de 28 de julho de 2017);
- 2.35.** Testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;
- 2.36.** Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;
- 2.37.** UOS: Unidades de Uso e Ocupação do Solo nos lotes e nas projeções abrangidas pela LUOS, são categorias de UOS abrangidas nestas Diretrizes Urbanísticas:
- 2.37.1.** UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 2 subcategorias:
- 2.37.1.1.** RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- 2.37.1.2.** RO 2 - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial;
- 2.37.2.** UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias, sendo 2 delas apresentadas nestas Diretrizes Urbanísticas:
- 2.37.2.1.** CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;
- 2.37.2.2.** CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- 2.37.2.3.** CSIIR 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximo a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

2.37.3. UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

2.37.3.1. CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

2.37.3.2. CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

2.37.4. UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

2.37.4.1. CSII 1 - localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local;

2.37.4.2. CSII 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

2.37.4.3. CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

2.37.5. UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

2.37.6. UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

2.38. Uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;

2.39. Via de Atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à Via de Circulação;

2.40. Via de Circulação: sistema viário estruturante que visa à circulação intraurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

2.41. Via de Circulação de Vizinhança: Sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

2.42. Via Parque: sistema viário de contorno de espaços livres públicos, parques urbanos e áreas protegidas, que se constitui acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

3. Princípios de Urbanização

3.1. O projeto urbanístico do Setor Habitacional Taquari – Etapa II deve observar as Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF incidentes na poligonal – Regularização Fundiária e Oferta de Áreas Habitacionais, conforme apresentado no Anexo II;

3.2. O projeto urbanístico deve:

3.2.1. Contribuir para uma cidade mais compacta, em detrimento da dispersão urbana, buscando o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana, a redução do uso do transporte motorizado e o incentivo à mobilidade ativa;

3.2.2. Promover a integração do tecido urbano, articulando os novos parcelamentos com a ocupação urbana existente.

3.3. O sistema viário e o uso e a ocupação do solo devem estar em concordância. Os parâmetros urbanísticos devem ser compatíveis com a capacidade de suporte do sistema viário.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. O Anexo IV apresenta o traçado e a classificação viária para o SH Taquari, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 4.DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO do Estudo Técnico 04/2019 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH

4.1.1. O traçado do sistema viário define as conexões necessárias para a articulação do tecido urbano, sendo indicativo e não representando o dimensionamento real;

4.1.2. O traçado do sistema viário principal pode ser ajustado no momento da elaboração do projeto urbanístico, desde que garantidas as conexões e a permeabilidade viária previstas nestas Diretrizes Urbanísticas;

4.2. O sistema viário deve contemplar e ser complementar às disposições previstas no PDOT e no Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU¹;

4.3. O sistema viário deve seguir o disposto Decreto n.º 38.047/2017² e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT³;

4.4. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização⁴;

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

¹ PDTU: Lei n.º 4.566, de 04 de maio de 2011.

² Decreto n.º 38.047 de 09 de março de 2017. Disponível para download em: <http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-viarias.pdf>.

³ Nota Técnica n.º 02/2015 – DAUrb/SUAT. Disponível para download em: <http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viario-de-novos-parcelamentos.pdf>

⁴ Guia de Urbanização. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>.

4.6. O sistema viário deve considerar a situação fática da ocupação conforme disposto no artigo 131 do PDOT;

4.7. O sistema viário da DIUR 04/2019 está estruturado por **Via de Circulação Expressa** (Eixo Multimodal), **Vias de Atividades**, **Via de Circulação** e **Via Parque** e deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes na poligonal de projeto;

4.8. As **Vias de Circulação Expressa** e a **Via de Atividades** são vias que apresentam alta acessibilidade dentro do Setor Habitacional Taquari, devendo promover a diversidade de usos e atividades, contribuindo para a vitalidade urbana e para a segurança do espaço público;

4.8.1. Devem ser adotadas medidas moderadas de tráfego (*traffic-calming*) uma vez que essas vias comportam um tráfego de alta velocidade. Sugere-se a implantação de vias marginais ao longo das mesmas;

4.9. As **Vias de Circulação** devem conferir conectividade à Via de Atividades e articular internamente a ocupação urbana da região, distribuindo os fluxos;

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

4.9.2. As **Vias de Circulação** devem caracterizar-se pela diversidade de usos e atividades, ainda que em menor intensidade e de menor porte e abrangência que aqueles que devem caracterizar a Via de Atividades;

4.10. As **Vias Parque** devem desempenhar um papel fundamental na busca por uma ocupação mais compacta, delimitando as porções que devem ser mais intensamente ocupadas daquelas que devem garantir a manutenção de grandes áreas verdes livres. As Vias Parque configuram um anel viário ao redor da ocupação urbana mais intensa e devem contribuir para conter o avanço dessa ocupação;

4.10.1. As **Vias Parque** desempenham a função de impedir que o processo de urbanização se expanda para a Área de Proteção de Manancial do Taquari e para as **Zonas E** e **H**, conforme os itens 2.4, 2.5 e 2.7 do Estudo Técnico 04/2019;

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

4.11.1. O projeto urbanístico deve prever a qualificação de calçadas e passeios existentes e a sua complementação em trechos onde forem inexistentes;

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

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

4.12. O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede cicloviária conectada, segura e confortável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana do SH Tauqari;

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

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

4.13.2. Os bolsões de estacionamento, públicos a privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

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

4.13.4. 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;

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. O Anexo III apresenta o zoneamento destas diretrizes: **Centralidade, Zona A, Zona B, Zona C, Zona D, Zona E, Zona F, Zona G e Zona H**, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 4. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO do Estudo Técnico 04/2019 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR;

5.2. Em todas as Zonas, o uso e a ocupação do solo devem ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental;

5.3. A **Centralidade** corresponde à porção central do Setor Habitacional Taquari – Etapa II, caracterizada por uma área desocupada, que propicia o franco acesso por meio da via de atividades e pelo eixo multimodal;

5.3.1. Na **Centralidade**, deve-se buscar a diversificação de usos e atividades que atendam à população local, contribuindo para a geração de emprego e renda e para o incentivo à mobilidade ativa, além de contribuir para a vitalidade urbana e para segurança no espaço público;

5.3.2. Na **Centralidade** são admitidos os usos: CSIIR1, CSIIR2, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII1, CSII2, Inst e Inst EP;

5.3.3. Na Centralidade fica proibido o uso residencial exclusivo e unifamiliar.

5.4. A **Zona A** corresponde a área localizada ao norte da poligonal, limítrofe a DF-001, e corresponde a área econômica indicada no PDOT. Corresponde também área localizada próxima ao Setor Habitacional Região dos Lagos;

5.4.1. Na **Zona A** são admitidos os usos: CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII1, CSII2, CSII3, Inst e Inst EP;

5.5. A **Zona B** corresponde à porção central do Setor Habitacional Taquari – Etapa II, caracterizada por uma área desocupada;

5.5.1. Na **Zona B** incide a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, sendo assim, o uso e a ocupação do solo devem buscar a mescla de tipologias residenciais (com ênfase na habitação coletiva e no uso misto), a oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda, a articulação com áreas consolidadas e a estruturação de sistema de espaços livres (no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos públicos comunitários);

5.5.1. Na **Zona B**, devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII1, CSII2, Inst e Inst EP;

5.6. A **Zona C** corresponde às áreas no entorno da porção central do Setor Habitacional Taquari – Etapa II, caracterizada por uma área desocupada.

5.6.1. Na **Zona C** incide a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais. O uso e a ocupação do solo devem buscar a mescla de tipologias residenciais (com ênfase na habitação coletiva e no uso misto), a oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda, a articulação com áreas consolidadas e a estruturação de sistema de espaços livres (no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários);

5.6.2. Na **Zona C** devem ser admitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII1, CSII2, Inst, Inst EP;

5.6.3. Na **Zona C** o projeto urbanístico deve buscar o provimento de novas áreas habitacionais buscando a otimização e evitando a formação de espaços vazios urbanos;

5.7. A **Zona D** corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE II e III, estabelecidas pelo PDOT. São áreas predominantemente ocupadas por população de média e alta renda e deverão ser objeto de projetos de regularização fundiária específicos, que considerem a situação fática da ocupação;

5.7.1. Na **Zona D**, o projeto urbanístico deve identificar as ocupações existentes na Zona de Conservação da Vida Silvestre –ZCVS (Ver Figuras 19 e 20 no Estudo Técnico 04/2019) e consultar o órgão ambiental competente quanto as providências a serem tomadas;

5.7.2. Na **Zona D**, são admitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII1, CSII2, Inst e Inst EP;

5.7.3. Na **Zona D**, não são permitidos novos parcelamentos (Ver itens 2.1, 2.5 e 2.7 do Estudo Técnico 04/2019);

5.7.4. Por se tratar de uma área de regularização, deve ser observado o disposto no PDOT no que concerne aos parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme a **Anexo V**;

5.8. A **Zona E** caracteriza-se por um mosaico de espaços livres de uso público, áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas. Essa zona também visa a reduzir o escoamento superficial que chega nas quebras de relevo (divisa entre as unidades

geomorfológicas dos degraus estruturais e rebordo) e, localmente, para servir como área de amortecimento para o córrego Capoeira do Bálsamo e evitar a deflagração de processos erosivos e assoreamento do córrego;

5.8.1. Na **Zona E**, devem ser permitidos os usos Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP);

5.8.2. Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes as áreas verdes da **Zona E** deverão ter sua frente voltada para esses espaços;

5.8.3. Na **Zona E** podem ser adotadas soluções de drenagem que forcem a infiltração de águas pluviais nos trechos da Zona que não faça limite com a Zona B, ou seja, próximo as quebras de relevo;

5.8.4. Na **Zona E** a impermeabilização máxima do solo dos ELUP fica restrita a 30% de sua área;

5.9. A **Zona F** corresponde a área onde se encontram instaladas as organizações militares: Centro de Comunicações e Guerra Eletrônica do Exército - CComGEx e Centro de Imagens e Informações Geográficas do Exército – CIGEx;

5.9.1. Na **Zona F** são admitidos os usos RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

5.10. A **Zona G** corresponde à área localizada entre a área de proteção de manancial - APM do Taquari e a ZCVS, próximo ao Itapoã, caracterizada por uma área predominantemente ocupada por chácaras;

5.10.1. Na **Zona G**, devem ser permitidos os usos RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR1 NO, CSIIR2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

5.11. A **Zona H** corresponde predominante às áreas inseridas nas unidades geomorfológicas dos vales e degraus estruturais e na ZCVS nas quais podem ser observadas áreas alagadas e declividades superiores a 30%, além da presença de APPs;

5.11.1. Na **Zona H**, não são permitidos novos parcelamentos, devido ao zoneamento da APA do Planalto Central (Item 2.5 do Estudo Técnico 04/2019), sendo somente permitidos Espaços livres de uso público (ELUP);

5.11.2. Nas áreas destinadas no projeto urbanístico à ELUP deve ser priorizada a criação de áreas verdes que, preferencialmente, devem incidir sobre as áreas onde ocorra vegetação nativa, visando a manutenção da vegetação existente. A taxa de impermeabilização máxima desses ELUP é de 30%;

5.12. O **Anexo V** apresenta os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, complementares aos estabelecidos pelo PDOT, para o projeto de urbanização e regularização do Setor Habitacional Taquari – Etapa II, de acordo com o Zoneamento destas Diretrizes Urbanísticas, estabelecendo usos permitidos, coeficiente de aproveitamento básico, altura máxima da edificação e taxa de permeabilidade.

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. Estas diretrizes adotam densidades diferentes para as porções territoriais do setor identificadas, como apresentado nos **Anexos VI e VII**;

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. O **item 7.** Diretrizes de Áreas Públicas do Estudo Técnico 04/2019 - DIRUR/COPLAN/SUPAR/SEDUH apresenta os estudos elaborados para as Diretrizes de Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público - ELUPs;

7.2. No mínimo 20% da área parcelável deve ser constituída de EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme disposições do PDOT;

7.3. No cálculo do percentual mínimo de EPC e ELUP deve ser considerada a área passível de parcelamento dentro da poligonal, a qual consiste na área total, excluídas as APPs, as Unidades de Conservação e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura;

7.4. Os EPCs e ELUPs devem estar localizados nas proximidades das vias mais acessíveis do parcelamento e das rotas do transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, de modo a favorecer a mobilidade ativa e propiciar o franco acesso da população;

7.5. Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

7.6. As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo e aos Parques e Unidades de Conservação;

7.7. Os ELUPs devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação da população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população;

7.8. As áreas destinadas a ELUP devem manter, no mínimo, 50% da superfície permeável;

7.9. Podem ser computados como ELUP as nêgas de terra nas quais se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10,0 metros;

7.10. Não é permitido cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o acesso público;

7.11. O percentual de EPU, assim como a sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, pode ser alterado após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

8. Diretrizes de Projeto

- 8.1.** O projeto urbanístico e os projetos arquitetônicos das edificações devem observar a transição entre o espaço público e o privado, garantindo a constituição de fachadas visual e fisicamente permeáveis – portas, janelas etc. voltadas para o logradouro público;
- 8.2.** O projeto urbanístico deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 8.3.** Fachadas cegas voltadas para o logradouro público e localizadas no nível da circulação dos pedestres devem ser proibidas, contribuindo para a vitalidade urbana e para a segurança do espaço público;
- 8.4.** Devem ser proibidas fundos de lotes voltados para o logradouro público;
- 8.5.** É permitido o cercamento dos lotes nas testadas voltadas para o logradouro público, desde que respeitada a altura máxima de 2,50 metros e a permeabilidade visual de, no mínimo, 70%;
- 8.6.** Lotes destinados ao uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas, mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 8.7.** É proibido o cercamento de projeções, galerias e fachadas ativas;
- 8.8.** É obrigatória a fachada ativa nas edificações localizadas nas Vias de Circulação Expressa, Vias de Atividades e nas edificações de uso misto localizadas nas Vias de Circulação, resguardado a situação fática;
- 8.9.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico 03/2017 – Fachada Ativa⁵;
- 8.10.** Não é permitido o remembramento ou desmembramento no projeto urbanístico em lotes com predominância do uso residencial.

9. Diretrizes de Infraestrutura Urbana

- 9.1.** Os projetos urbanísticos devem considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU/2009, as disposições da Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA e outras regulamentações pertinentes;
- 9.2.** O projeto urbanístico deve identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos;
- 9.3.** Na elaboração do projeto urbanístico deve ser observada a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB;

⁵ Fachada Ativa. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/11/Estudo-Tecnico-Fachada-Ativa.pdf>

9.4. A solução de esgotamento sanitário deve ser definida pela CAESB, que avaliará as condições específicas de atendimento à população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

10. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

10.1. Todas as atividades existentes na **Zona D** até a data de publicação destas Diretrizes Urbanísticas são permitidas, não sendo necessário atender aos itens 10.2 a 10.3;

10.2. No Setor Habitacional Taquari – Etapa II, o licenciamento de atividades econômicas, em cumprimento ao disposto no Decreto N° 36.948, de 04 de dezembro de 2015, em especial o Anexo XIII. Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 e 3, deve observar que:

10.2.1. Para o Licenciamento de atividades nas áreas de regularização, conforme previsto no item 10.2, serão admitidas apenas: (i) para os lotes com acesso voltado para a Via de Circulação atividades na forma das UOS CSIIR 1 e Inst; e (ii) para as demais áreas, somente a UOS RO 1, até a aprovação do projeto urbanístico;

10.2.2. Para o licenciamento de atividades deverão ser observadas as atividades constantes no Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF, da Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019; 10.2. O licenciamento de atividades econômicas em Áreas de Regularização deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

11. Disposições Finais

11.1. O projeto urbanístico deve estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

11.2. O projeto urbanístico de regularização deve:

11.2.1. Atender às diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEDUH/COSIT/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

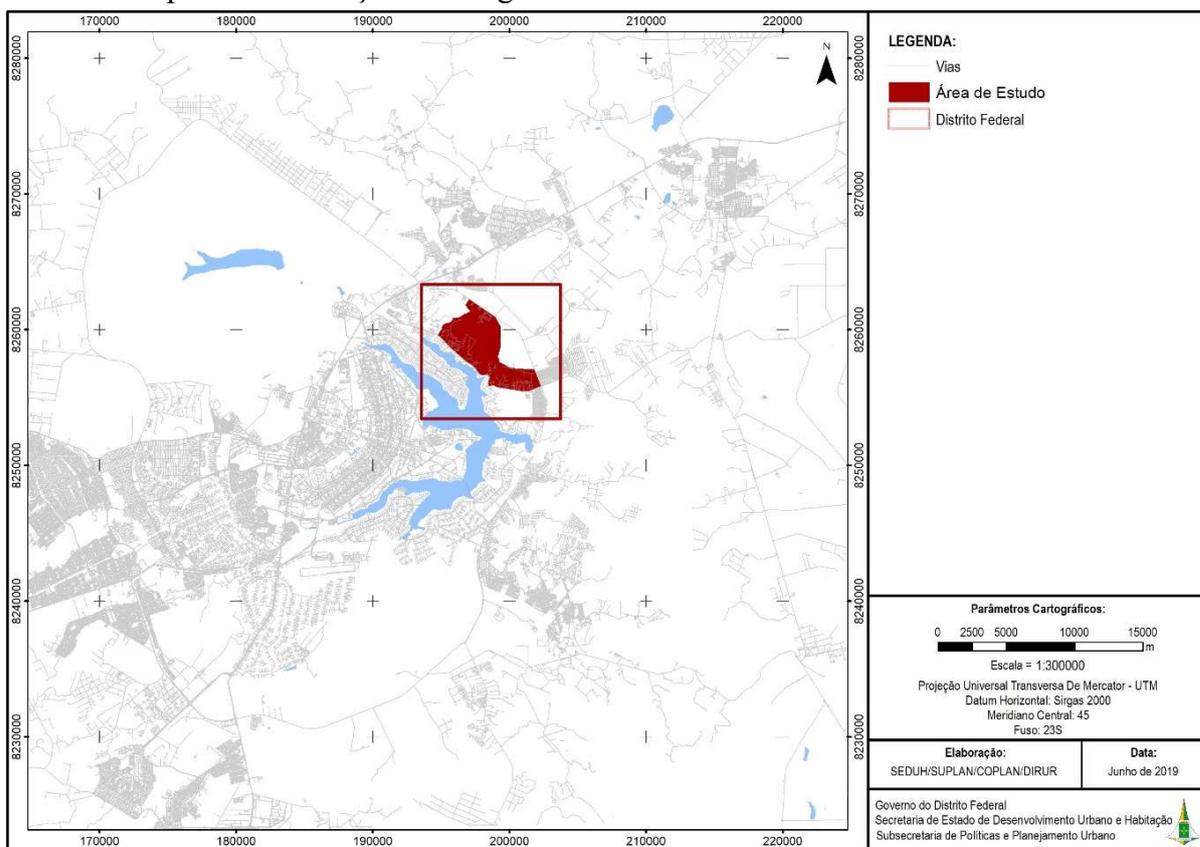
11.2.2. Ser submetido à avaliação e aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

11.2.3. Ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

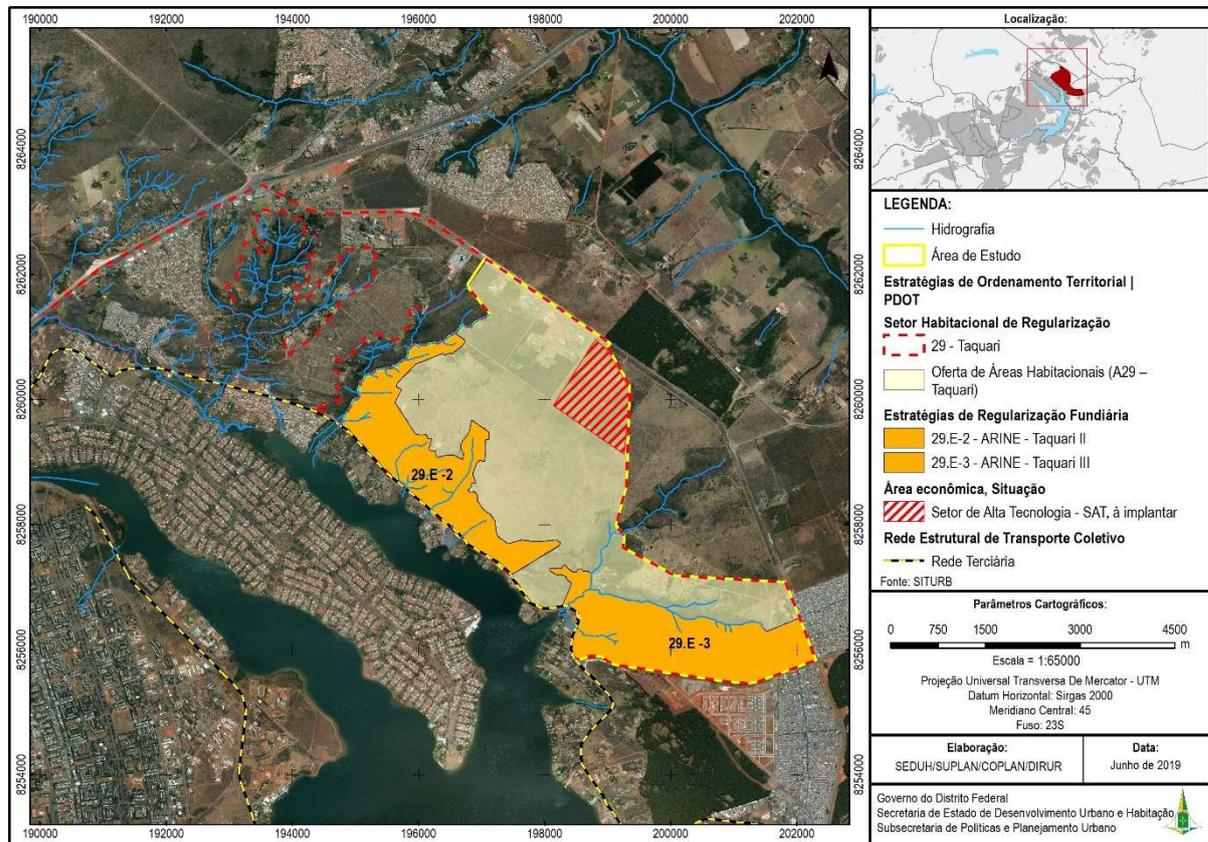
11.3. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições destas Diretrizes Urbanísticas; e

11.4. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes no Estudo Técnico 04/2019 que embasa estas Diretrizes Urbanísticas.

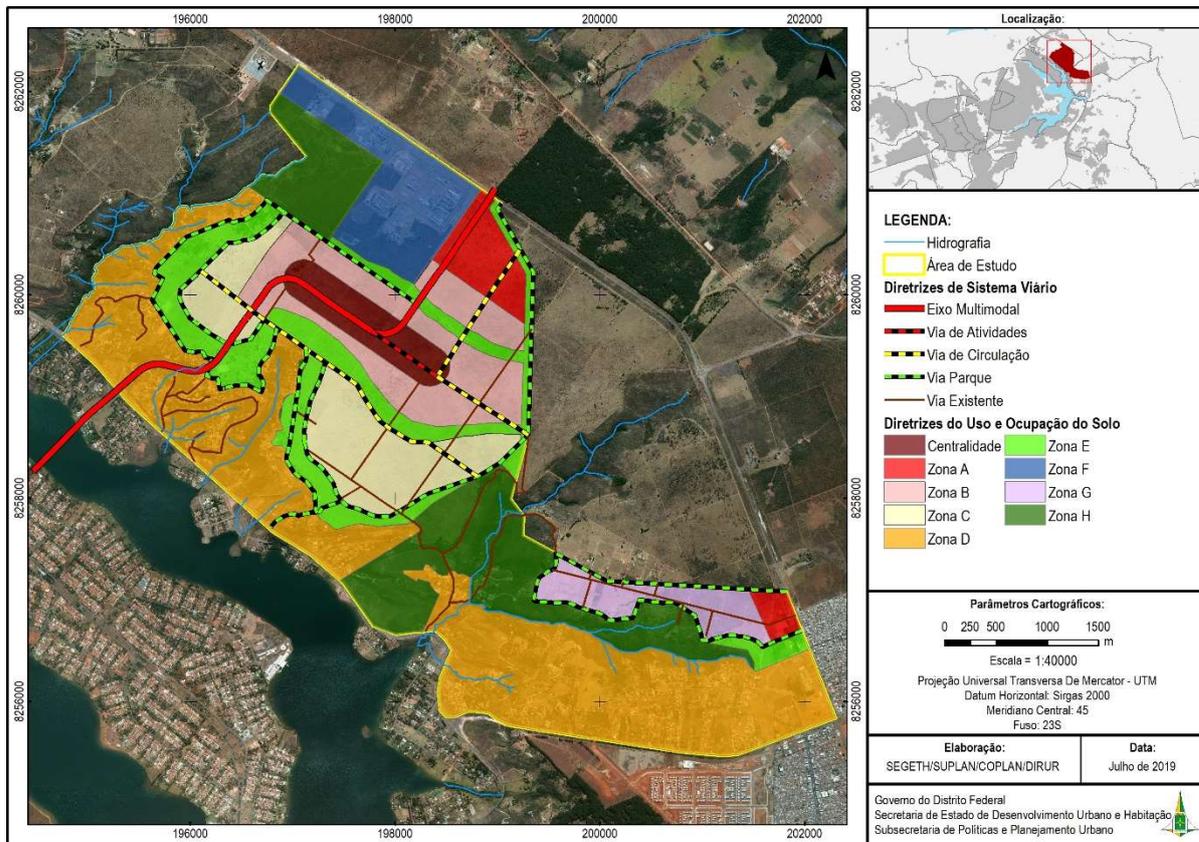
Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 04/2019.



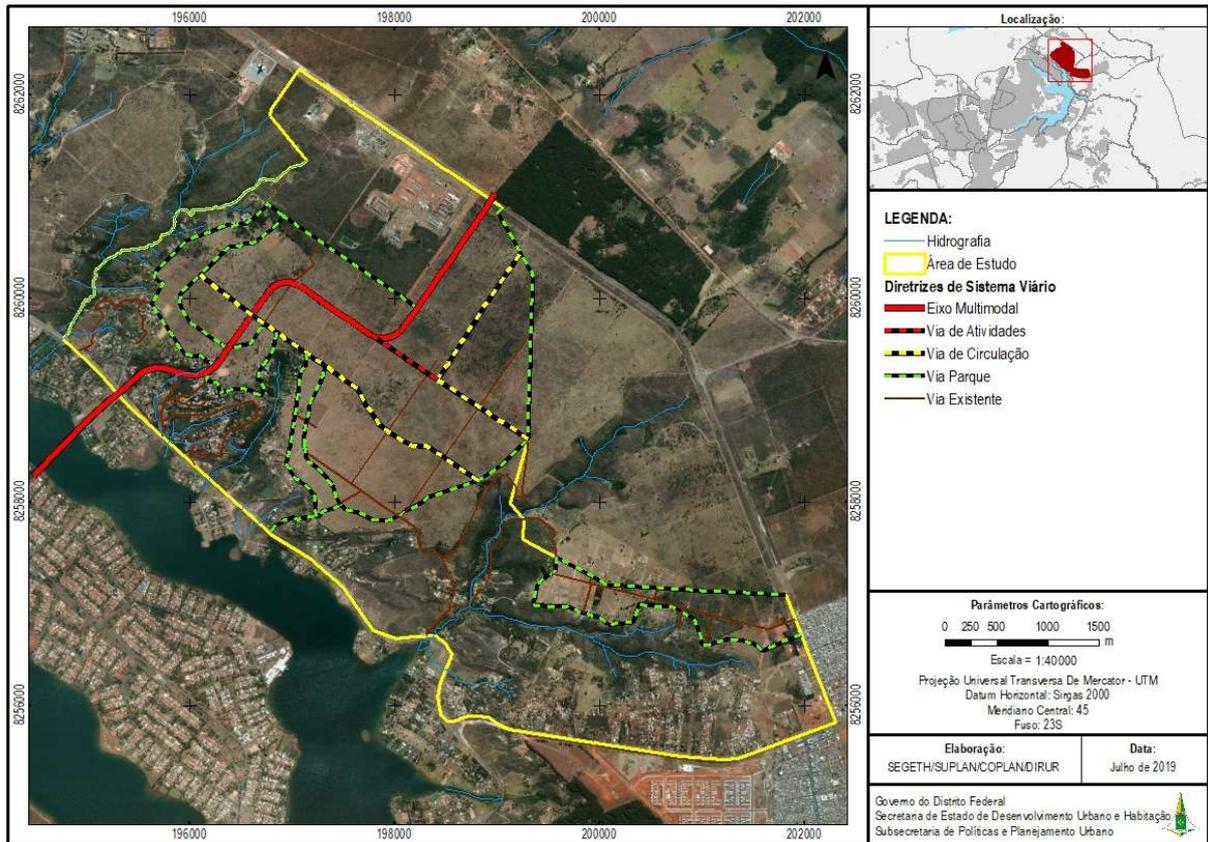
Anexo II. Mapa de Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF que incidem na DIUR 04/2019.



Anexo III. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 04/2019



Anexo IV. Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação da DIUR 04/2019.



Anexo V. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 04/2019.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) ¹	Taxa de Permeabilidade de Mínima ²	
CENTRALIDADE	CSIIR 1	1	1,5	26	50%	
	CSIIR 2	1	1,5	26	50%	
	CSIIR 1 NO	1	1,5	26	50%	
	CSIIR 2 NO	1	1,5	26	50%	
	CSII 1	1	1,5	26	50%	
	CSII 2	1	1,5	26	50%	
	INST	1	1,5	15,5	50%	
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				
	A	CSIIR 1	1	1,5	19	50%
CSIIR 2		1	1,5	19	50%	
CSIIR 3		1	1,5	19	50%	
CSIIR 1 NO		1	1,5	19	50%	
CSIIR 2 NO		1	1,5	19	50%	
CSII 1		1	1,5	19	50%	

	CSII 2	1		1,5	19	50%
	CSII 3	1		1,5	19	50%
	INST	1		1,5	15,5	50%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				
B	RO 1	1		1,5	22,5	50%
	RO 2	1		1,5	22,5	50%
	CSIIR 1	1		1,5	22,5	50%
	CSIIR 2	1		1,5	22,5	50%
	CSIIR1 NO	1		1,5	22,5	50%
	CSIIR2 NO	1		1,5	22,5	50%
	CSII1	1		1,5	22,5	50%
	CSII2	1		1,5	22,5	50%
	INST	1		1,5	15,5	50%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				
C	RO 1	1		1,5	19	50%
	RO 2	1		1,5	19	50%
	CSIIR 1	1		1,5	19	50%
	CSIIR 2	1		1,5	19	50%
	CSIIR1 NO	1		1,5	19	50%
	CSIIR2 NO	1		1,5	19	50%
	CSII1	1		1,5	19	50%
	CSII2	1		1,5	19	50%
	INST	1		1,5	15,5	50%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				
D*	RO 1	0,8* ³	1* ³	2	10,5	20%
	RO 2	0,8* ³	1* ³	2	10,5	20%
	CSIIR 1	1		4	10,5	20%
	CSIIR 2	1		4	10,5	20%
	CSIIR 1 NO	1		2	10,5	10%
	CSIIR 2 NO	1		2	10,5	10%
	CSII 1	1		2	10,5	10%
	CSII 2			2	10,5	10%
	INST	1		1,5	15,5	20%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS				

E		Ver diretrizes da Zona E (Quadro 11)			
F	RO 1	1	1,5	15,5	50%
	RO 2	1	1,5	15,5	50%
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	50%
	CSIIR 2	1	1,5	15,5	50%
	CSIIR1 NO	1	1,5	15,5	50%
	CSIIR2 NO	1	1,5	15,5	50%
	CSII1	1	1,5	15,5	50%
	CSII2	1	1,5	15,5	50%
	INST	1	1,5	15,5	50%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
	G	RO 1	1	1,5	12
RO 2		1	1,5	12	50%
CSIIR 1		1	1,5	12	50%
CSIIR 2		1	1,5	12	50%
CSIIR1 NO		1	1,5	12	50%
CSIIR2 NO		1	1,5	12	50%
CSII1		1	1,5	12	50%
CSII2		1	1,5	12	50%
INST		1	1,5	15,5	50%
INST EP		Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
H		Ver diretrizes da Zona H (Quadro 14)			

¹ Obs.1: Nas áreas urbanizadas deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 9 (nove) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital conforme o Art. 9 da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

² Obs. 2: Taxa de permeabilidade definida pelo zoneamento da APA do Planalto Central.

³ Obs 3: Na Zona D (ARINE), para Lotes Residenciais $R \leq 400m^2$ usar o Coeficiente Básico = 1,0; e para lotes $R > 400m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8.

⁴ Obs. 4: Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

⁵ Obs. 5: A Zona D deve ser objeto apenas de regularização fundiária da ocupação urbana existente, não devendo ser destinada a novos parcelamentos.

⁶ Obs. 6: O projeto urbanístico de regularização poderá adotar alturas diferentes considerando a situação fática da ocupação.

⁷ Obs.7: A situação fática das unidades inseridas na Zona D deve ser observada no projeto urbanístico de regularização, conforme Art. 131 do PDOT-DF (2009).

⁸ Obs.8: A altura da edificação pode ultrapassar o limite máximo estabelecido para o lote, desde que comprovada a necessidade técnica para o funcionamento da atividade.

Anexo VI. Tabela de estimativa populacional da DIUR 04/2019.

ZONA	DENSIDADE	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO MÁXIMA
Centralidade	200 hab./ha	72	14448
Zona A	90 hab./ha	74	6638
Zona B	180 hab./ha	202	36442
Zona C	100 hab./ha	201	20115
Zona D	15 hab./ha	716	10746
Zona E	10 hab./ha	247	2466
Zona F	50 hab./ha	150	7523
Zona G	50 hab./ha	78	3885
Zona H	0 hab./ha	321	0
Total	50 hab./ha	2062	102263

Anexo VII. Porções Territoriais de Densidade Demográfica da DIUR 04/2019

