

## DIUR 01/2020 – ÁREA PARA PARCELAMENTO FUTURO DO PARANOÁ PARQUE

|                             |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Processo SEI:</b>        | Processo SEI 00390-00000224/2020-17                                                                                                                                                                          |
| <b>Elaboração:</b>          | Cristina Rodrigues Campos – Analista de Planejamento e Gestão Urbana (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)<br>Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)         |
| <b>Coordenação Técnica:</b> | Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)<br>Sílvia Borges De Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (SEDUH/SUPLAN/COPLAN) |
| <b>Supervisão:</b>          | 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 Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

**1.2.** 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 Área para Parcelamento Futuro - APF do Paranoá Parque, localizada na Expansão do Paranoá – RA Paranoá e delimitada por uma poligonal de 9,26 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 na Área para Parcelamento Futuro - APF do Paranoá Parque, observando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 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 no Art. 43 da LUOS;

**1.5.** O prazo de validade desta DIUR é de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o Parágrafo único do Art. 7º da Lei Federal Nº 6.766/79. A DIUR pode ser reavaliada 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.** O plano de ocupação protocolado nesta Secretaria será analisado com base nesta Diretriz Urbanística, observado o prazo da mesma;

**1.6.** Os arquivos georreferenciados referentes às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e às Diretrizes de Sistema Viário serão inseridas no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB e disponibilizadas no Geoportal<sup>1</sup> em até 30 (trinta) dias após a publicação destas Diretrizes no Diário Oficial do DF - DODF;

**1.7.** Esta DIUR consta no Processo 00390-00000224/2020-17 e está embasada no Estudo Técnico 01/2020 - DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH. Tanto o documento das Diretrizes quanto o Estudo Técnico serão disponibilizados na íntegra na página da SEDUH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

**1.8.** Este documento normativo é uma síntese das Diretrizes Urbanísticas apresentadas no Estudo Técnico 01/2020, devendo ambos os documentos serem respeitados no processo de parcelamento do solo.

**1.9.** São partes integrantes deste documento os seguintes anexos: **Anexo I.** Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 01/2020; **Anexo II.** Mapa de Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF que incidem na DIUR 01/2020; **Anexo III.** Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário da DIUR 01/2020; **Anexo IV.** Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2020;

**1.10.** 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;

**1.11.** 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;

---

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

- 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.** APF: Área para Parcelamento Futuro - APF do Paranoá Parque, localizada na Expansão do Paranoá (RA Paranoá), prevista e registrada no projeto urbanístico URB-047/12 e MDE-047/12.
- 2.5.** 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;
- 2.6.** 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.** Espaço Livre de Uso Público - ELUP: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;
- 2.13.** 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;
- 2.14.** 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;
- 2.15.** Fachadas cegas: muros ou fachadas de edificações sem janelas, entradas ou permeabilidade visual;

- 2.16.** Faixa de acesso: consiste no espaço de passagem da área pública ao lote;
- 2.17.** Faixa de passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo;
- 2.18.** Faixa de serviço: espaço delimitado destinado a rebaixamento em acessos e acomodação de equipamentos urbanos em geral;
- 2.19.** 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;
- 2.20.** Licenciamento de atividades econômicas: processo de avaliação para permissão da instalação e funcionamento de atividades;
- 2.21.** Logradouro: espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres. São ruas, becos, avenidas, praças, etc.;
- 2.22.** Mobilidade ativa: conjunto de meios de locomoção não-motorizados;
- 2.23.** Parâmetros urbanísticos: conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção;
- 2.24.** 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;
- 2.25.** Poligonal: área de aplicação das Diretrizes Urbanísticas, definida no **Anexo I**;
- 2.26.** Porção territorial: áreas de mesma faixa de densidade;
- 2.27.** 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;
- 2.28.** Remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;
- 2.29.** Residencial unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;
- 2.30.** Residencial multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;
- 2.31.** Taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;
- 2.32.** 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);

- 2.33.** Testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;
- 2.34.** Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;
- 2.35.** UOS: Unidades de Uso e Ocupação do Solo nos lotes e nas projeções abrangidas pela LUOS, são categorias de UOS abrangidas nestas Diretrizes Urbanísticas:
- 2.35.1.** 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:
- 2.35.1.1.** CSII 1 - localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local;
- 2.35.1.2.** CSII 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- 2.35.1.3.** 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;
- 2.35.2.** UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;
- 2.35.3.** 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;
- 2.36.** Uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;
- 2.37.** 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;
- 2.38.** 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;
- 2.39.** 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;

### **3. Princípios de Urbanização**

- 3.1.** O projeto urbanístico da Área para Parcelamento Futuro - APF do Paranoá Parque deve observar as Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF incidentes na poligonal – 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 e demais infraestruturas.

#### 4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. O **Anexo IV** apresenta o traçado e a classificação viária para a APF, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 4. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO do Estudo Técnico 01/2020 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 seguir o disposto Decreto n.º 38.047/2017<sup>2</sup> e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT<sup>3</sup>;

4.3. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização<sup>4</sup>;

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

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

4.6. O sistema viário da DIUR 01/2020 está estruturado com **Vias de Circulação** e deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes na poligonal de projeto;

4.7. As **Vias de Circulação** devem conferir conectividade entre as vias existentes e a rodovia DF-0015;

4.7.1. 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;

---

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

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

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

**4.7.2.** 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;

**4.8.** 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;

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

**4.8.2.** 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;

**4.8.3.** 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

**4.9.** 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;

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

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

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

**4.10.3.** 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.

**4.10.4.** 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, que consiste em apenas **Zona A**, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 4. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO do Estudo Técnico 01/2020 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR;

**5.2.** A **Zona A** abrange toda a poligonal de estudo da APF, entre a DF – 015 e o parcelamento Paranoá Parque;

5.2.1. Nessa zona deve ser incentivada a instalação de atividades econômicas não poluentes, geradoras de trabalho e renda, de caráter local e regional;

5.2.2. Na APF não será admitido o uso residencial;

5.2.3. Na **Zona A** são admitidos os usos: CSII1, CSII2, CSII3, Inst e Inst EP;

5.2.4. O uso CSII3 é permitido apenas para os lotes voltados para a DF 015;

5.2.5. A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento, por se tratar de área inserida em Zona de Uso Sustentável da APA do Planalto Central (item 2.3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO do Estudo Técnico 01/2020 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR);

5.12. O Anexo IV apresenta os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, complementares aos estabelecidos pelo PDOT para o projeto de urbanização da Expansão do Paranoá, de acordo com o Zoneamento destas Diretrizes Urbanísticas, estabelecendo usos permitidos, coeficiente de aproveitamento básico, altura máxima da edificação e taxa de permeabilidade.

## 6. Aspectos Ambientais

6.1. A área de estudo está inserida nas APAs do Planalto Central e do Lago Paranoá;

6.2. De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, aprovado pela portaria nº 28, de 17 de abril de 2015, a poligonal está inserida na Zona de Uso Sustentável;

6.2.1. Para a Zona de Uso Sustentável o Plano de Manejo da APA estabelece:

“ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

**A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.**

Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.”  
(Grifo nosso)

6.3. A APA do Lago Paranoá foi criada pelo Decreto nº 12.055, de 14 de dezembro de 1989, cuja área aproximada é de 16.000 (dezesesseis mil hectares). O zoneamento da APA foi definido no Decreto nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012;

6.4. As diretrizes gerais para **todas as zonas** da APA do Lago Paranoá são definidas no Art. 3º do Decreto nº 33.537.

“**Art. 3º** As zonas de manejo, referidas no artigo 2º deste Decreto, terão as seguintes diretrizes gerais:

**I.** as pesquisas a serem realizadas deverão ter a autorização do Poder Público, segundo as determinações da legislação vigente;

**II.** promoção de ações que visem à eliminação e controle das espécies invasoras, especialmente no interior das Unidades de Conservação existentes no interior da APA do Lago Paranoá;

**III.** ampliação do conhecimento da biodiversidade local, especialmente sobre as espécies de distribuição restrita e exclusiva ao bioma Cerrado;

- IV.** promoção de ações de educação ambiental com o objetivo de revegetação das áreas degradadas, remoção dos resíduos sólidos e da construção civil, descontaminação dos solos e da água, controle de erosões, incentivando-se a participação da comunidade, visando à efetivação da gestão participativa da APA do Lago Paranoá, prevista em lei;
- V.** revegetação de áreas degradadas do Cerrado para formação de corredores contínuos entre as Unidades de Conservação com objetivo de viabilizar e/ou potencializar o fluxo gênico e servir de local para abrigo e alimentação da fauna;
- VI.** implementação de corredores ecológicos internos e externos à APA do Lago Paranoá;
- VII.** promoção da conservação in situ dos processos ecológicos, das espécies nativas e do patrimônio genético existente;
- VIII.** integração das Unidades de Conservação existentes com corredores ecológicos pré-selecionados, constituídos por grandes manchas de remanescentes de vegetação nativa;
- IX.** realização de diagnóstico da situação fundiária das áreas protegidas no marco legal existente;
- X.** apropriação social das áreas protegidas, por meio da regularização fundiária das Unidades de Conservação e dos Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo;
- XI.** elaboração e implantação de planos integrados de manejo, preservação, conservação e monitoramento das Unidades de Conservação e Parques Ecológicos e de Usos Múltiplos da APA do Lago Paranoá;
- XII.** promoção da recuperação ambiental das áreas de preservação permanente da APA do Lago Paranoá;
- XIII.** recuperação do patrimônio natural ou paisagístico inserido na malha urbana, envolvendo as comunidades residentes no entorno;
- XIV.** estabelecimento de um programa de atividades de mobilização social visando ao reconhecimento do valor do patrimônio natural;
- XV.** criação de espaços de lazer, áreas verdes, ciclovias e passeios públicos promovendo a integração urbana, incentivando a sociabilidade e o desenvolvimento econômico local;
- XVI.** regulamentação, implantação e consolidação de conselhos gestores de Unidades de Conservação e núcleos de voluntariado de Parques Ecológicos;
- XVII.** apoio a iniciativas das organizações da sociedade civil para o estabelecimento de parcerias para a gestão sustentável das Unidades de Conservação, Parques, Áreas de Proteção de Mananciais e demais áreas protegidas;
- XVIII.** fortalecimento de programas de conservação ex situ de plantas nativas do cerrado, promovendo ações de resgate e re-introdução de espécies;
- XIX.** recuperação ambiental de áreas degradadas na APA do Lago Paranoá visando à recuperação de mananciais, nascentes, veredas, matas ripárias, lagoas e áreas de recarga de aquíferos;
- XX.** elaboração de estudos de ecologia da paisagem para diagnóstico da fragmentação da vegetação, objetivando subsidiar a definição dos corredores ecológicos a serem recuperados;
- XXI.** implantação e recuperação de corredores ecológicos indicados pelos estudos de ecologia da paisagem;
- XXII.** controle e eliminação das espécies invasoras ou exóticas nas Unidades de Conservação;
- XXIII.** identificação e implementação de mecanismos orientados à sustentabilidade econômica das áreas protegidas;
- XXIV.** identificação e fortalecimento de atividades de prestação de serviço que gerem renda, tais como produção de mudas e realização de cursos;
- XXV.** implantação de infraestrutura de apoio às atividades comunitárias nos Parques Ecológicos e de Usos Múltiplos;
- XXVI.** submissão prévia ao órgão ambiental competente para licenciamento de todos os novos parcelamentos e fracionamentos a serem instalados dentro da APA do Lago Paranoá;
- XXVII.** incorporação dos planos de uso e ocupação aos contratos de concessão das áreas com características rurais, caso existam, que deverão ser elaborados e aprovados pelo órgão ambiental competente, considerando as diretrizes deste Decreto;

XXVIII. manutenção das áreas verdes consideradas como bem público de uso comum do povo;

XXIX. resgate e manutenção de áreas públicas.”

**6.5.** De acordo com o Zoneamento da APA do Lago Paranoá, a poligonal esta inserida na zona de Ocupação Especial do Paranoá, na subzona de Ocupação Especial do Paranoá;

**6.5.1.** Para a ZOEP o zoneamento da APA do Lago Paranoá define:

“**Art. 10.** A Subzona de Ocupação Especial do Paranoá – ZOEP, integrante da Zona de Ocupação Especial, terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

**I.** área destinada à expansão do Paranoá e cidade do Paranoá;

**II.** uso residencial, institucional, comercial e industrial não poluente;

**III.** as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes;”

**6.6.** Para análise da área também foram feitos os mapas de riscos ecológicos do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE /DF, Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, que apresentam com maiores e menores chances de ocorrência de eventos com consequências negativas para o meio ambiente e para os seres vivos. A consideração desses riscos deve ser incorporada ao planejamento urbano, uma vez que existem áreas que resultam em altos custos para a ocupação em decorrência de possíveis impactos.

**6.7.** Considerando os riscos do ZEE, a APF do Paranoá Parque está inserida em área de alto risco de perda de área de recarga, alto risco de contaminação do subsolo, baixa suscetibilidade ao risco de perda de solo por erosão e baixo risco de perda de cerrado nativo (**ver ANEXOS V, VI, VII e VIII deste Normativo e Item 1.4 do Estudo Técnico 01/2020**);

**6.8.** Além dos riscos ecológicos, o ZEE define duas zonas ecológico-econômicas para o DF. Desta forma, a APF do Paranoá Parque encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (**ANEXOS IX e X deste Normativo e Item 1.4 do Estudo Técnico 01/2020**);

**6.8.1.** Para a ZEEDPE, a lei do ZEE define que se deve:

- “Assegurar, sempre que possível a redistribuição de atividades produtivas nos núcleos urbanos, buscando a geração de emprego e renda para a inclusão das populações vulneráveis;
- Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de lotes institucionais para a qualificação e expansão do sistema de mobilidade, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;
- Implementar a interligação viária entre as novas centralidades propostas, assegurando a integração entre os modais de transporte, priorizando os não-motorizados;
- Assegurar a manutenção da permeabilidade do solo em níveis compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, visando garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;
- Estimular a adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas referentes à eficiência energética e ao reuso de água;
- Assegurar a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga e manejo de águas pluviais, atendendo às especificidades de cada subzona;
- Assegurar o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e a intensidade de ocupação humana.”

**6.9.** Quanto as subzonas definidas pelo ZEE-DF, a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 (SZDPE 5);

**6.9.1.** Para esta subzona ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- “Garantir a implantação de atividades produtivas diversificadas de naturezas N1, N2 e N3, de modo a desonerar a área central de Brasília e minimizar os fluxos de mobilidade e transporte;
- Observar, no estabelecimento de empreendimentos, a manutenção dos níveis de permeabilidade do solo, a compatibilização com os riscos ecológicos indicados nos mapas acima, e a harmonização com os elementos da paisagem no qual se inserem (e os serviços ecossistêmicos a eles associados), assegurando soluções à capacidade de suporte do território;
- Assegurar o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e a intensidade de ocupação humana;
- Assegurar a limpeza dos córregos tributários do Lago Paranoá e a recuperação das matas ciliares e de galeria;
- Conferir prioridade máxima ao monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de contribuição de reservatórios;
- Assegurar monitoramento e aportar práticas conservacionistas de prevenção e soluções para mitigar os impactos dos processos erosivos nas áreas de alta declividade, com vistas à preservação da quantidade e qualidade das águas dos córregos, tributários e do Lago Paranoá; e
- Consolidar um Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas com o estabelecimento de respectivo Plano de Implantação, definindo, dentre outras estratégias, alternativas à supressão de áreas verdes, a compensação florestal em áreas críticas urbanas e medidas de maximização da infiltração de águas pluviais.”

**6.9.2.** As Atividades Produtivas de Natureza 1 (N1) são atividades que promovam a Economia da Conservação. Trata-se da produção, distribuição e consumo de bens e serviços por meio da utilização sustentável dos recursos naturais, garantindo a renovação e a autossustentabilidade dos ecossistemas. Ou seja, geração de emprego e renda sem prejuízo à preservação do meio ambiente;

**6.9.3.** As Atividades Produtivas de Natureza 2 (N2) são atividades do setor primário da economia, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. São atividades relacionadas à produção agropecuária e ao processamento de produtos visando à agregação de valor. Trata-se da estruturação de cadeias produtivas e verticalização da produção para exportar produtos e serviços agropecuários de alto valor agregado.

**6.9.4.** As Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3) são atividades do setor terciário e secundário de pequeno porte da economia, não segregadas dos demais usos e respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. Ou seja, são atividades tipicamente urbanas de comércio, serviço e industrial de pequeno porte passíveis de realização em áreas da malha urbana e não segregadas dos demais usos;

## **7. Diretrizes de Densidade Populacional**

**7.1.** A densidade prevista para a Expansão do Paranoá já foi utilizada na zona residencial do Paranoá Parque (146,7 hab/ha), não restando densidade para a Área de Parcelamento Futuro,

conforme indicado no item 5. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL do Estudo Técnico 01/2020;

## **8. Diretrizes de Áreas Públicas**

**8.1.** O Projeto Urbanístico do Paranoá Parque (URB-047/12 e MDE-047/12) contemplou o parcelamento com 19,2% do total da poligonal da área destinados a EPC, EPU e ELUP. Desta forma, não há necessidade de prever estes espaços públicos na Área de Parcelamento Futuro do Paranoá Parque, conforme item 6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS do Estudo Técnico 01/2020.

## **9. Diretrizes de Projeto**

**9.1.** 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;

**9.2.** O projeto urbanístico deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

**9.3.** 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;

**9.4.** Devem ser proibidas fundos de lotes voltados para o logradouro público;

**9.5.** 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%;

**9.6.** 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;

**9.7.** É proibido o cercamento de projeções, galerias e fachadas ativas;

**9.8.** É obrigatória a fachada ativa nas edificações localizadas nas Vias de Circulação Expressa, Vias de Atividades e quando o uso comercial estiver no térreo das edificações localizadas nas Vias de Circulação, resguardada a situação fática;

**9.9.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico 03/2017 – Fachada Ativa<sup>5</sup>.

## **10. Diretrizes de Infraestrutura Urbana**

---

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

**10.1.** 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;

**10.2.** 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;

**10.3.** 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;

**10.4.** 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.

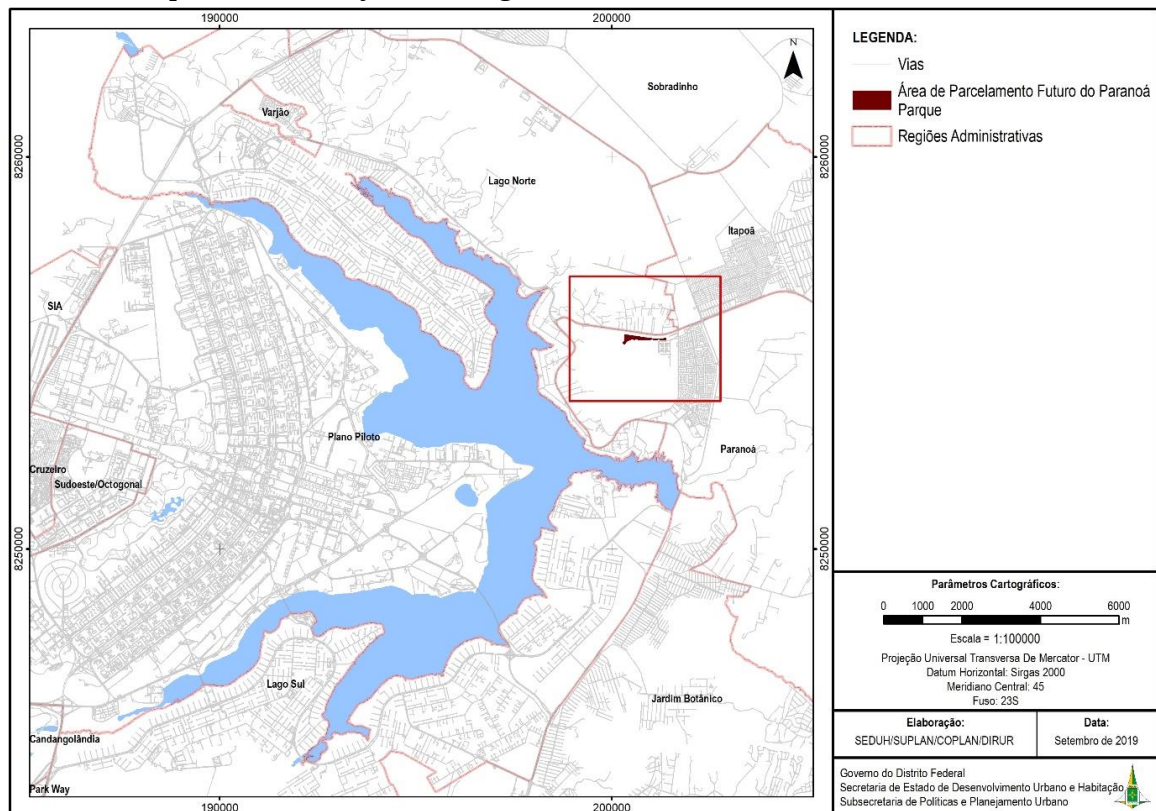
## **11. Disposições Finais**

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

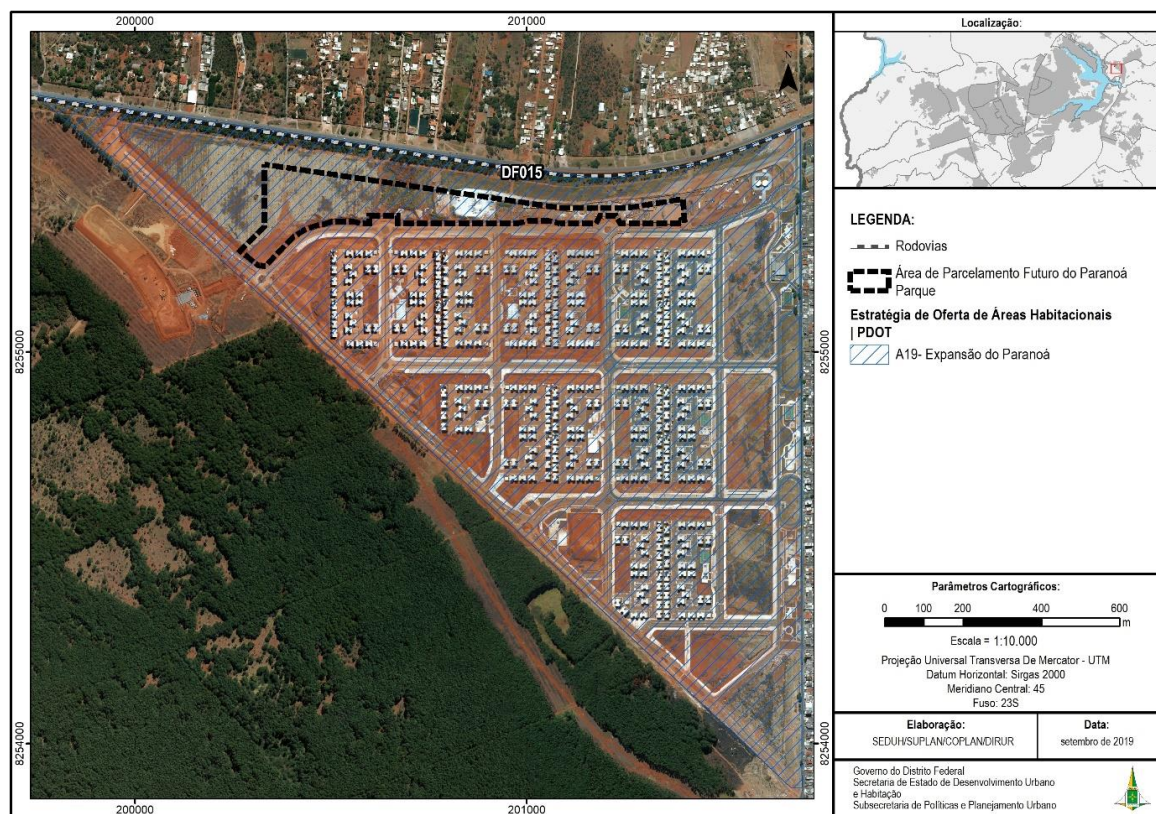
**11.2.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições destas Diretrizes Urbanísticas; e

**11.3.** 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 01/2020 que embasa estas Diretrizes Urbanísticas.

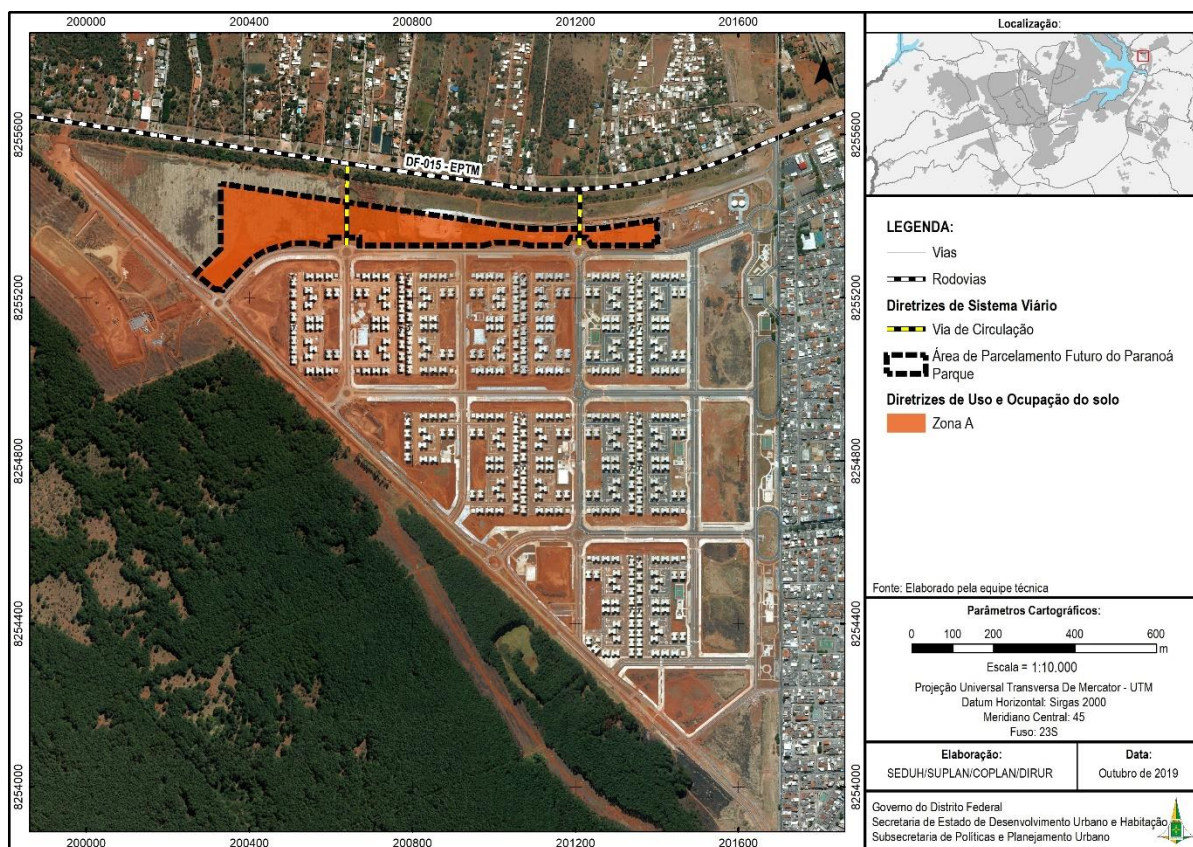
## Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 01/2020.



## Anexo II. Mapa de Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT-DF que incidem na DIUR 01/2020.



### Anexo III. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário da DIUR 01/2020



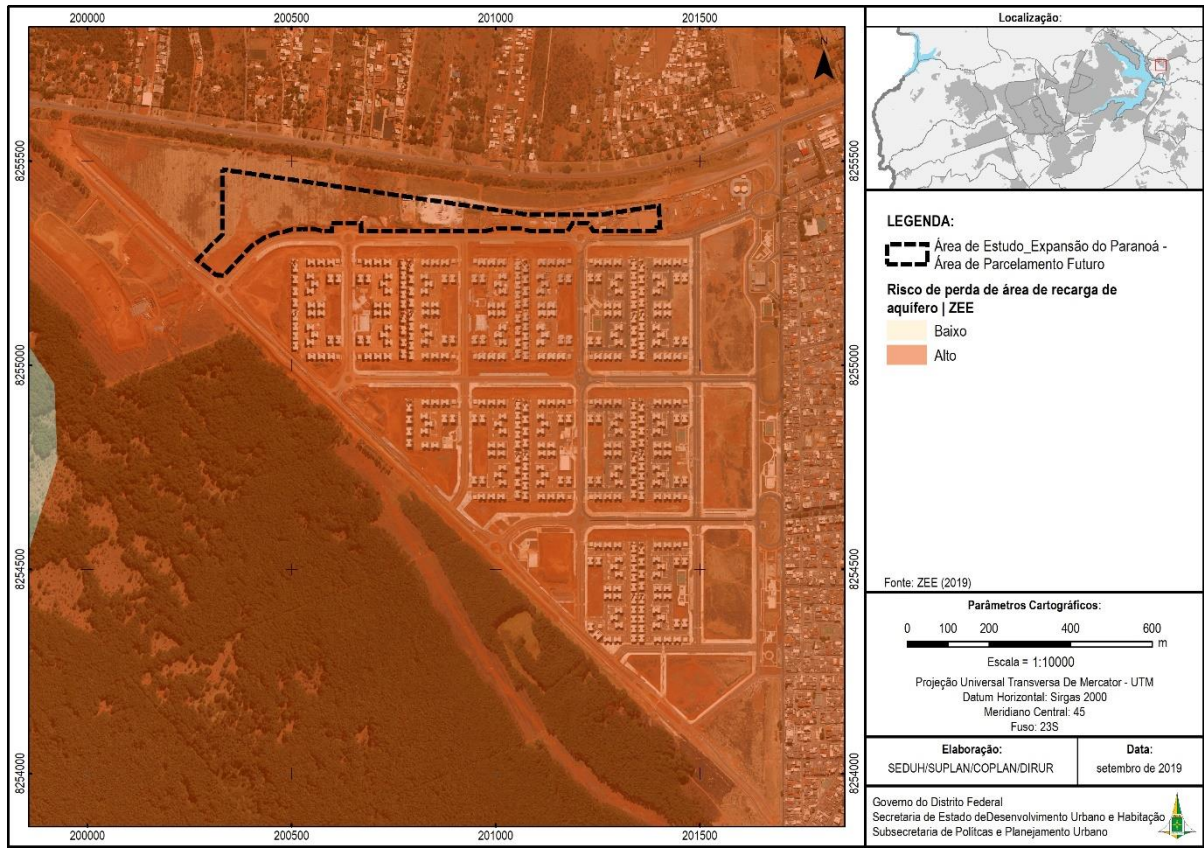
### Anexo IV. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2020.

| Zona | Uso     | Coefficiente de Aproveitamento Básico    | Coefficiente de Aproveitamento Máximo | Altura Máxima (m) <sup>1</sup> | Taxa de Permeabilidade Mínima <sup>2</sup> |
|------|---------|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| A    | CSII 1  | 1                                        | 2,1                                   | 12,0                           | 50%                                        |
|      | CSII 2  | 1                                        | 2,1                                   | 12,0                           | 50%                                        |
|      | CSII 3  | 1                                        | 2,1                                   | 12,0                           | 50%                                        |
|      | INST    | 1                                        | 2,1                                   | 15,5                           | 50%                                        |
|      | INST EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS |                                       |                                |                                            |

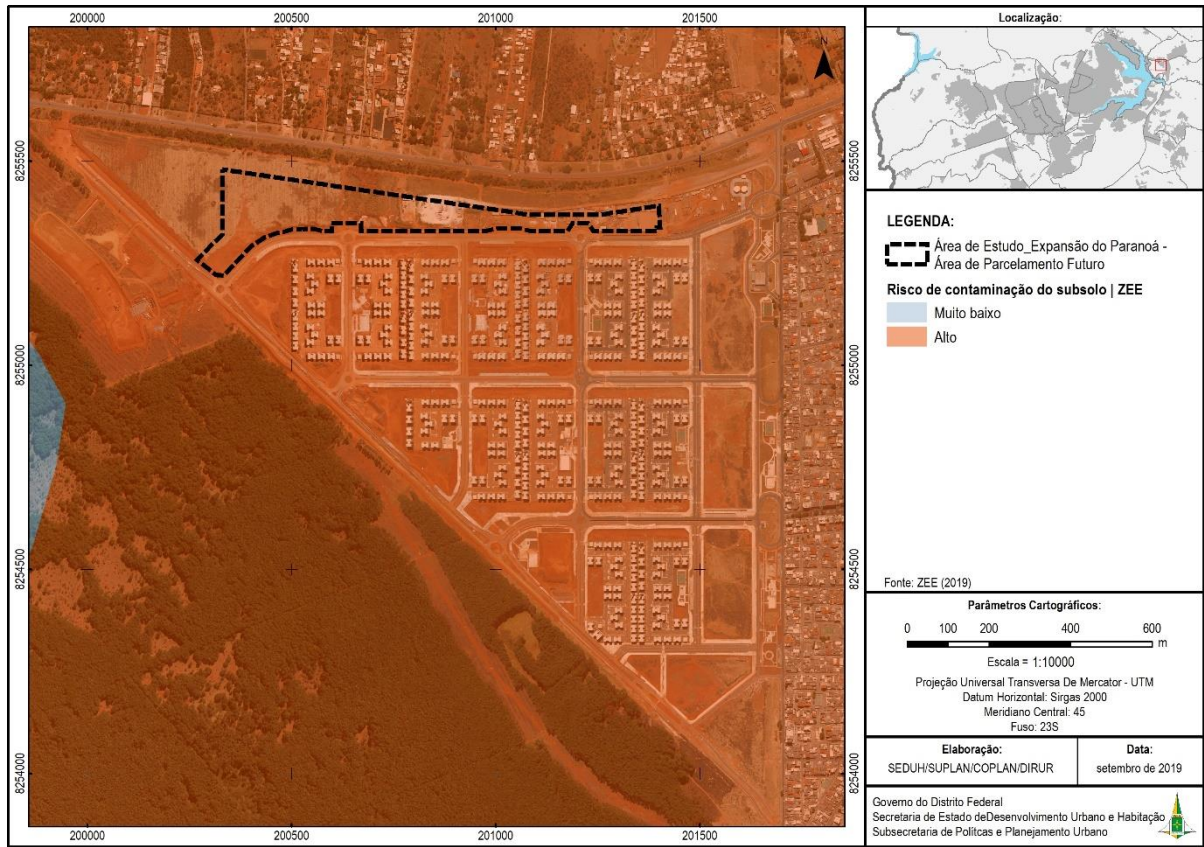
<sup>1</sup> Obs.1: Nas áreas urbanizadas deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 9 (nove) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital conforme o Art. 9 da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012 do Instituto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

<sup>2</sup> Obs. 2: Taxa de permeabilidade definida pelo zoneamento da APA do Planalto Central.

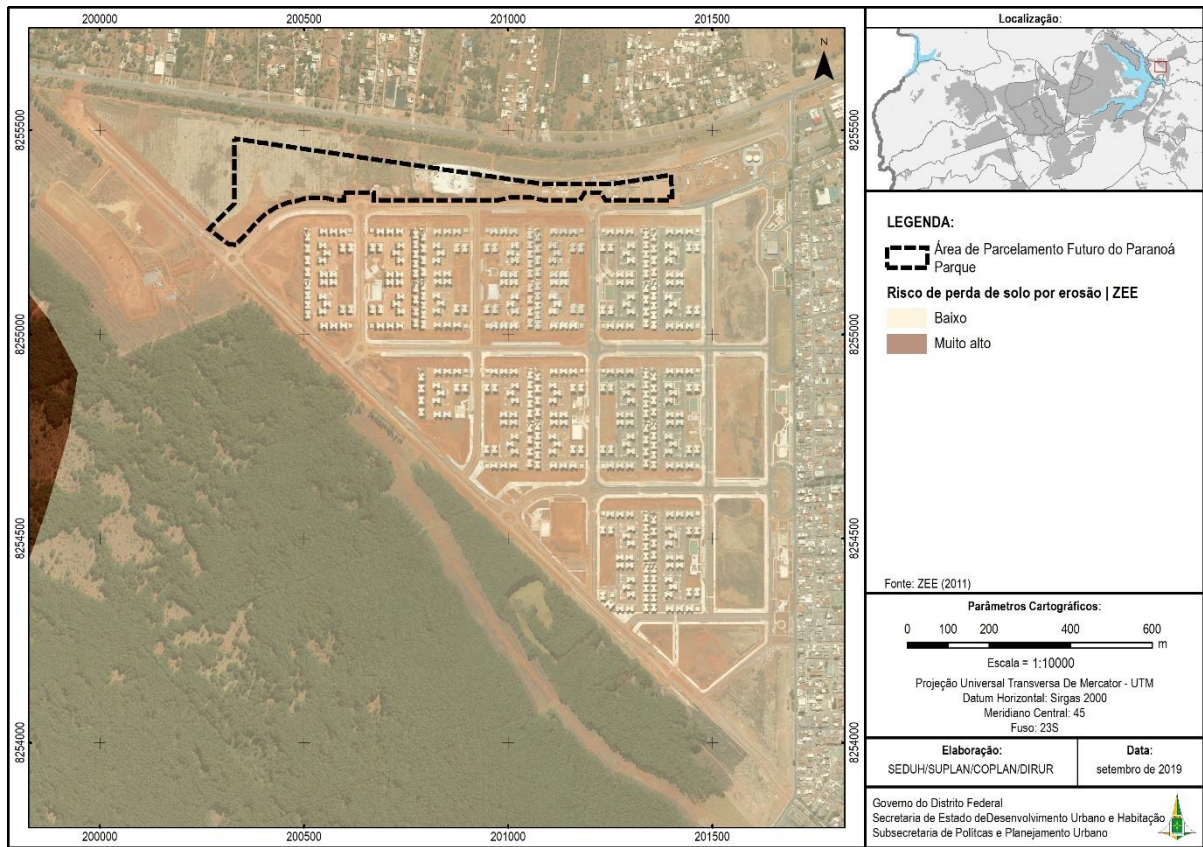
Anexo V. Mapa de Risco de perda de área de recarga de aquífero | ZEE.



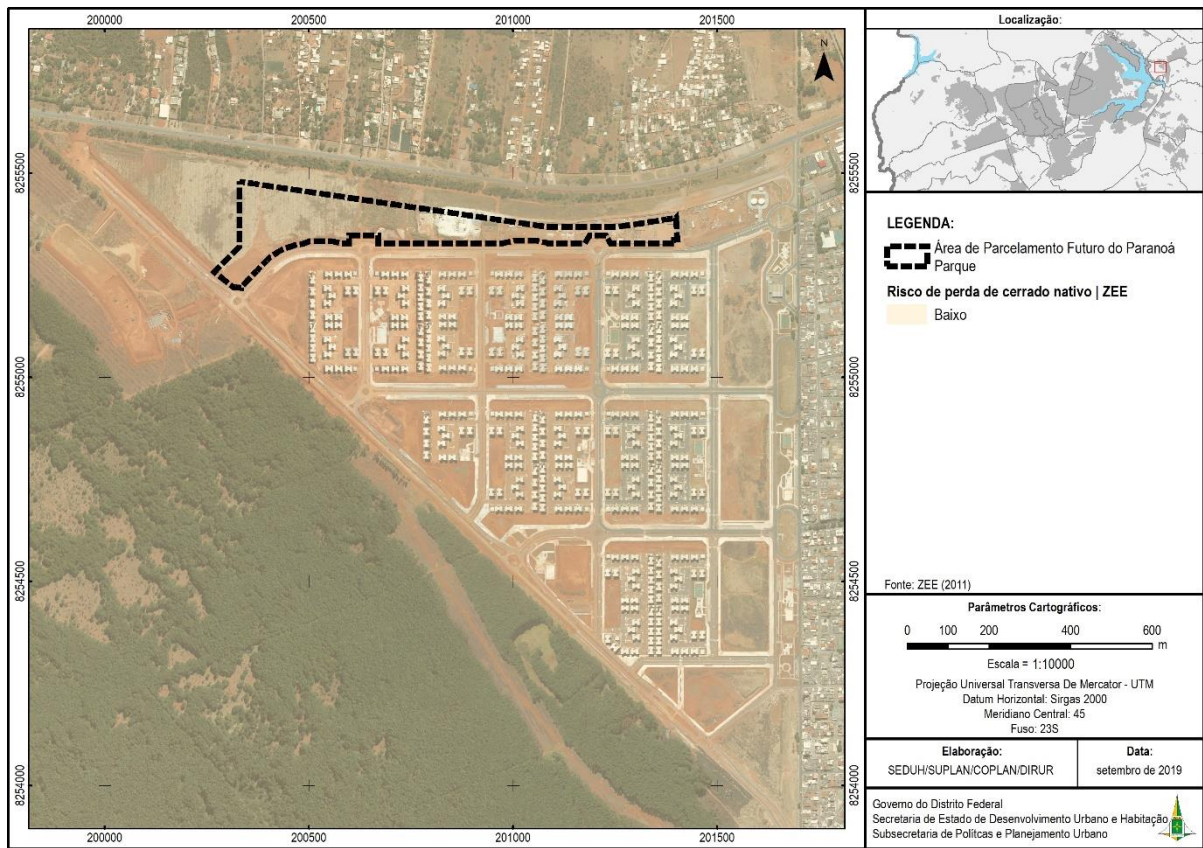
Anexo VI: Mapa de Risco de contaminação do subsolo | ZEE.



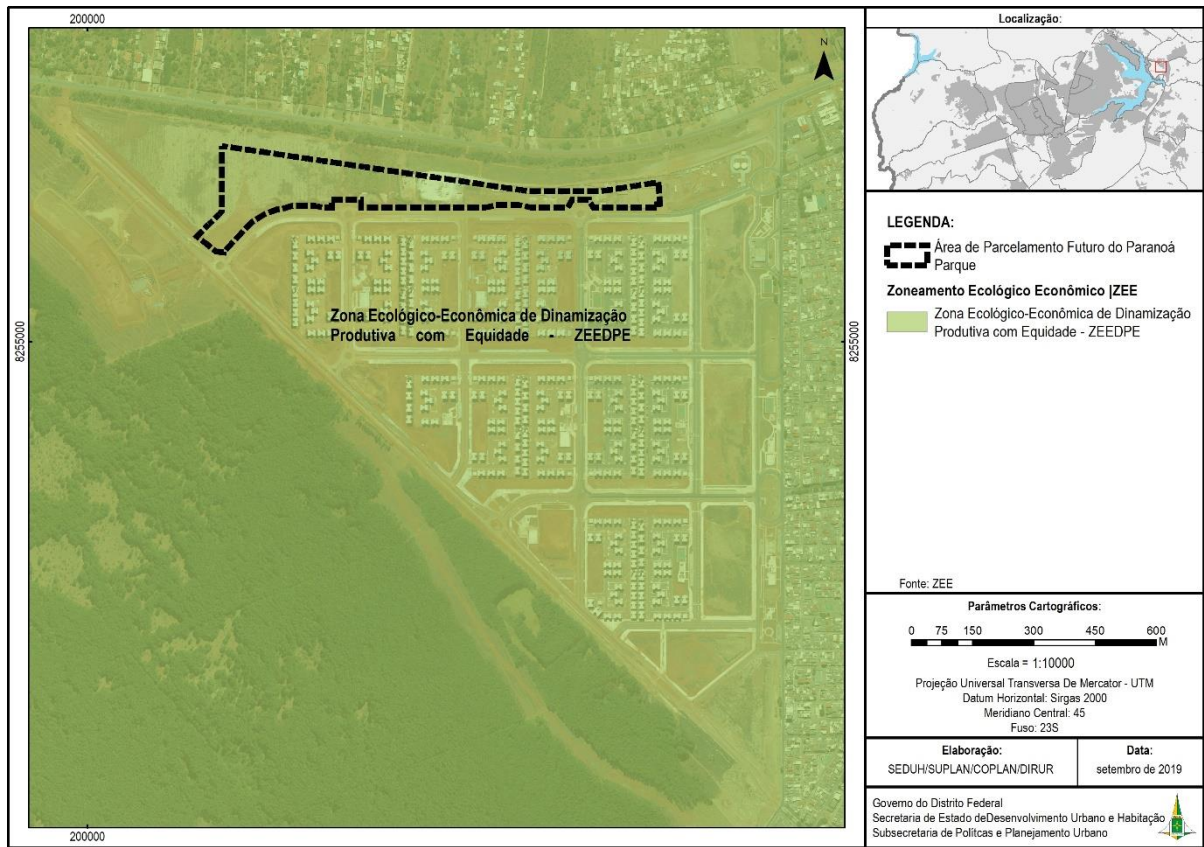
Anexo VII: Mapa de Risco de perda de solo por erosão | ZEE.



Anexo VIII: Mapa de Risco de perda de área de cerrado nativo | ZEE.



Anexo IX: Mapa de Zoneamento dos estudos relativos ao ZEE.



Anexo X: Mapa de Subzoneamento dos estudos relativos ao ZEE.

