



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 06/2020 -
SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 27 de fevereiro
de 2020

DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA – DIUPE 06/2020

Processo SEI: 00390-00001105/2020-73
Diretriz Urbanística Geral: DIUR 08/2018 – Região de Sobradinho e Grande Colorado
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/ COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Coordenação: Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/ COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Sílvia Borges de Lázari – Coordenadora de Planejamento e Sustentabilidade Urbana (COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)
Interessado: Neves e Rodrigues Espaço Para Eventos LTDA-ME
Endereço: Gleba de matrícula nº 17.434, com área de 3,5249 hectares denominada Chácara São José, localizada na Fazenda Paranoazinho, DF-150, KM 4 – Sobradinho - DF, Região Administrativa de Sobradinho – RA XXVI.

1. Disposições Iniciais

1.1. Esta DIUPE 06/2020 anula a DIUPE 16/2018 e detalha a DIUR 08/2018, elaborada para atender às determinações da **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**, e da **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009**, e sua atualização por meio da **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012**, e aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos da gleba de matrícula nº 17.434, com área de 3,5249 hectares, denominada Chácara São José, localizada na Fazenda Paranoazinho, DF-150, KM 4, Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI;

1.2. Esta DIUPE foi emitida por solicitação do **Processo SEI00390-00003083/2018-61**, por meio do documento **SEI 27327036**, que indicou a necessidade de manifestação da DIRUR sobre a **Tabela 3 da DIUPE 16/2018** que trata sobre Áreas Públicas, por não estar de acordo com o percentual mínimo para áreas públicas determinado pelo PDOT;

1.3. São consideradas no âmbito desta DIUPE a **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, e a **Lei nº 6.269, de janeiro de 2019**, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF;

1.4. A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região de Sobradinho e Grande Colorado, aprovada pela **Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento e aplicam-se também as disposições do Memorial Descritivo – Plano de Urbanização – Urbitá – Fazenda Paranoazinho – MDE-PDU, **Decreto nº 40.150, de 02 de outubro de 2019**;

1.5. Este documento complementa a DIUR 08/2018 com diretrizes para o sistema viário, densidade populacional, distribuição de áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

1.6. A situação da gleba da DIUPE 06/2020 está disponível na **Figura 1**;

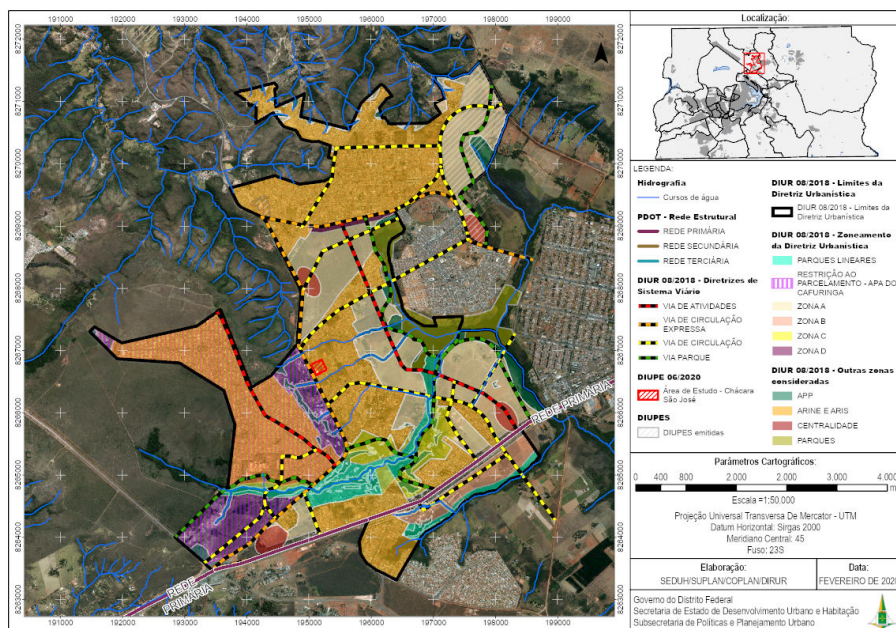


Figura 1: Situação da gleba da DIUPE 06/2020 no mapa das Diretrizes de Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 08/2018 e na Estratégia de Estruturação Viária do PDOT.

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

1.7.1. No caso de revisão da DIUR 08/2018, fica os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item 1.7 para a área objeto desta DIUPE;

1.8. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no [GeoPortal \[1\]](#).

2. Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação

2.1. As Diretrizes do Sistema Viário e de Circulação estão disponível na **Figura 2**;

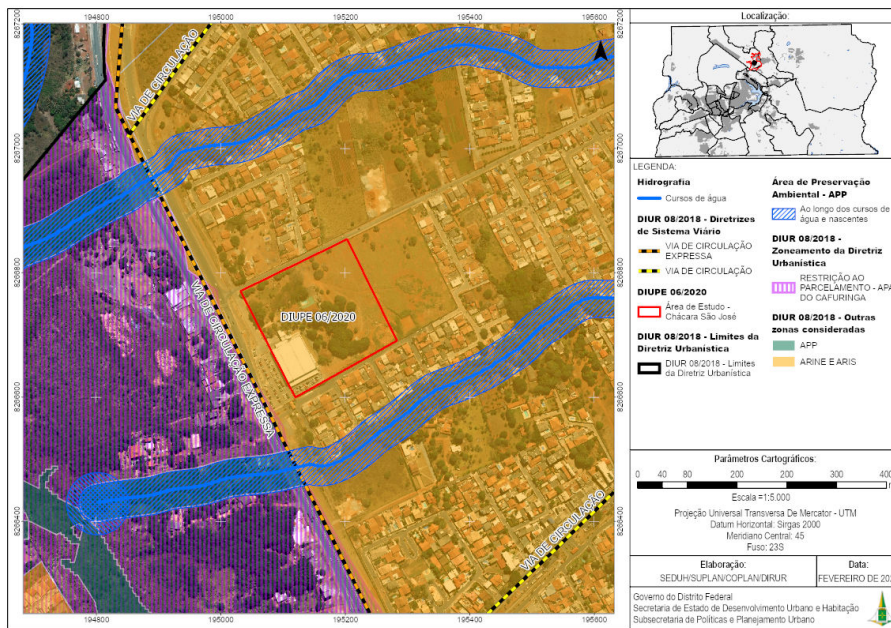


Figura 2: Mapa da gleba da DIUPE 06/2020 com Diretrizes do Uso e Ocupação e Diretrizes do Sistema Viário Complementar da DIUR 08/2018.

2.2. A área a ser parcelada deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação Expressa** estabelecida na DIUR 08/2018;

2.3. As **Vias de Circulação Expressa** são caracterizadas por permitir maior fluidez ao trânsito, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local.

2.3.1. É vedada a fachada cega, sendo obrigatória a **Fachada Ativa**, voltada para a **Via de Circulação Expressa** e localizada no nível da circulação dos pedestres, de modo a promover a integração visual, a qualidade estética e a segurança da comunidade, conforme o **Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH**.

2.4. Não é admitido o acesso direto dos lotes à **Via de Circulação Expressa**, devendo ser adotadas medidas moderadoras de tráfego que garantam a segurança do tráfego, como faixas de desaceleração, estacionamento com separador, marginais, acessos laterais e outras;

2.5. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

2.6. As vias indicadas nesta DIUPE são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

2.7. Os projetos de sistema viário e de circulação do parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

2.8. O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017\[2\]](#), e na [Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT\[3\]](#);

2.9. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização\[4\]](#), disponível para download no site desta Secretaria;

2.10. Os projetos das vias limítrofes ao parcelamento proposto, indicadas nesta DIUPE, devem observar as seguintes orientações:

2.10.1. A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

2.10.2. O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **2.8** e **2.9**;

2.11. Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

2.12. As vias existentes, imediatamente adjacentes à gleba devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

2.13. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

2.14. Não consta DIUPE emitida para a área contígua à gleba objeto deste documento que implique em necessidade de compatibilização do sistema viário.

3. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

3.1. Conforme a **Figura 2**, a gleba está localizada na **Zona ARIS/ARINE** da DIUR 08/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, na **Tabela 1**;

Tabela 1: Usos do solo compatibilizados com a LUOS.

Zona	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número Máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (%)
ARIS/ARINE	RO 1 RO 2 ¹	1 ⁴ 0,8 ⁴	2	-	10	15%
	CSII 1 CSII 2 ¹	1	2	10	37,5	
	CSIIIndR ²	1	1	-	16	
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO ¹	1	2	10	37,5	
	CSIIR 1 CSIIR 2 ¹	1	2	10	37,5	
	Inst ³ Inst EP ³	1	1	10	37,5	

Observações:

1. A UOS CSII 2 deve estar voltada para as Vias de Atividades, Vias de Circulação ou Vias de Circulação Expressa definidos na Figura 6 da DIUR 08/2018.
2. Os usos industriais em zonas, que possibilitem concomitantemente o uso residencial, devem ser de baixa incomodidade e não poluentes, além de estarem de acordo com os usos classificados conforme o ZEE.
3. Os usos Institucionais e Equipamentos Públicos deverão estar localizados em áreas de franco acesso, voltadas às vias definidas na Figura 6 da DIUR 08/2018 ou podem compor áreas de amortecimento para as Áreas de Proteção Permanentes existentes no interior ou nas bordas dos lotes a serem parcelados.
4. Para uso residencial unifamiliar com lote de área menor ou igual a 400 m², deve-se utilizar o coeficiente de aproveitamento básico 1 e para lote de área maior a 400 m², deve-se utilizar o coeficiente de aproveitamento básico 0,8.

3.2. Os usos e atividades determinados na DIUR 08/2018 foram compatibilizadas, conforme descrito no Art. 5º da **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, as unidades de uso e ocupação do solo são: CSII 1, CSII 2, CSIIIndR, RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIR 1, CSIIR 2, Inst, Inst EP;

3.2.1. Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona ARIS/ARINE** no Quadro 8 da DIUR 08/2018 (página 27).

3.3. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**;

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

3.5. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

3.6. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público.

3.6.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.

3.7. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH\[5\]](#), disponível para download no site desta Secretaria.

4. Aspectos Ambientais

4.1. No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente, onde:

4.1.1. Atividades Produtivas de Natureza 3 – N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;

4.1.2. Atividades Produtivas de Natureza 4 – N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias.

4.2. Conforme o estudo das zonas de risco do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF, **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, a área desta DIUPE 06/2020 está integralmente na Zona 1 - Risco Ambiental Alto ou Muito Alto, no mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados - **Figura 3**.

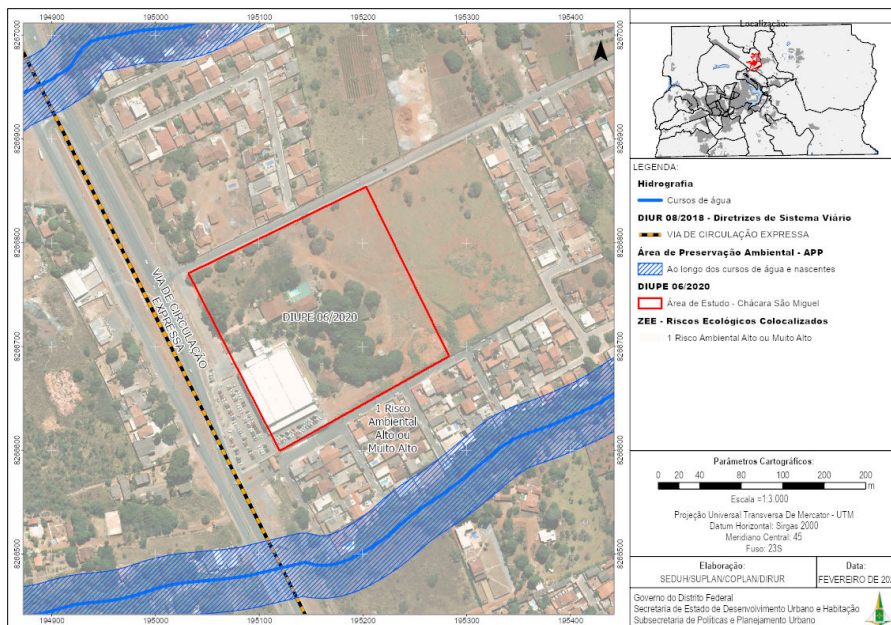


Figura 3: Mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados – ZEE-DF.

4.3. Considerando os mapas de riscos ecológicos do ZEE, a área em estudo encontra-se nas seguintes zonas: 1. **Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero** – parcialmente nas zonas de Médio e Baixo risco (Figura 4); 2. **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão** – parcialmente nas zonas de Muito Alto e Baixo risco (Figura 5) e 3. **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo** – parcialmente nas zonas de Alto e Muito Baixo risco (Figura 6).

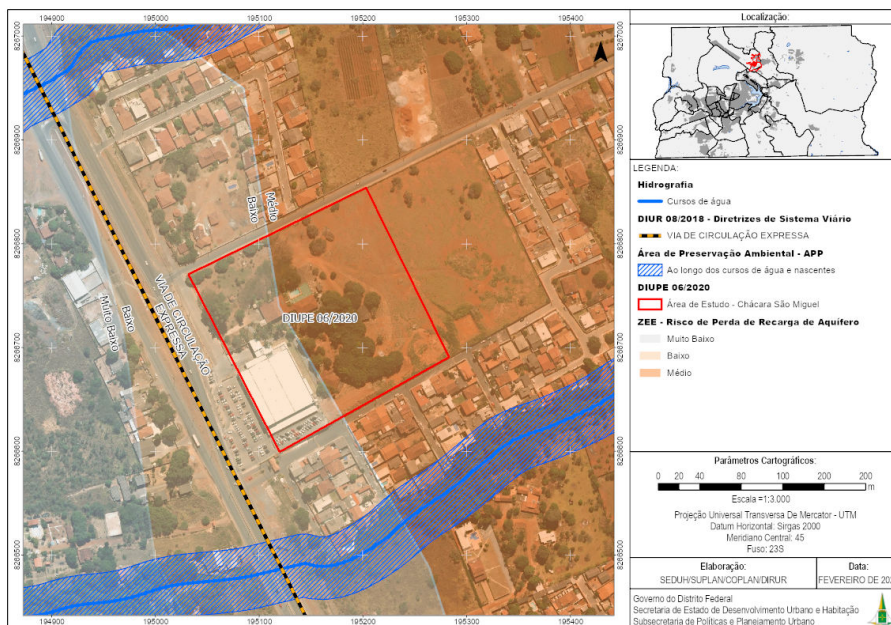


Figura 4: Mapa de Risco de Perda de Recarga de Aquífero – ZEE-DF.

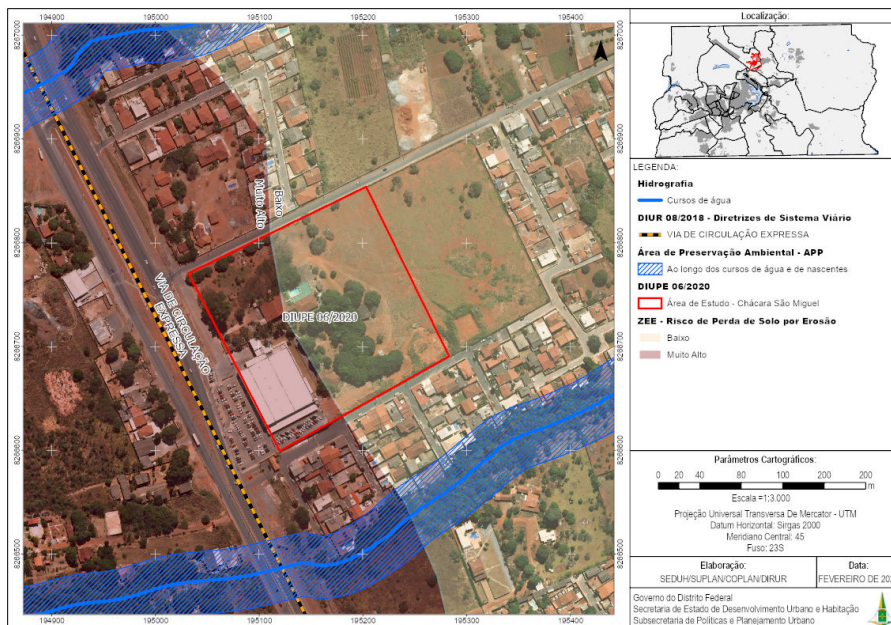


Figura 5: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo Por Erosão – ZEE-DF.

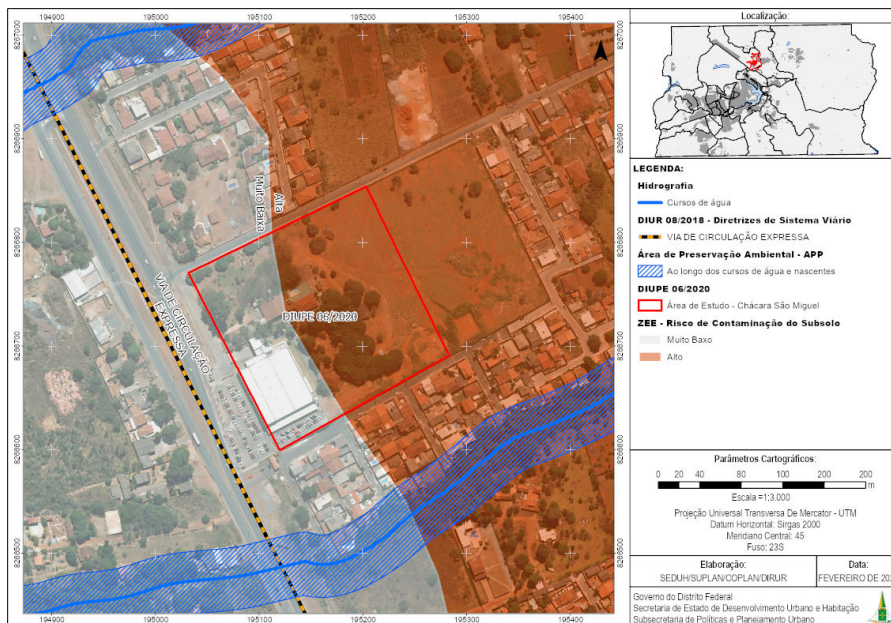


Figura 6: Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – ZEE-DF.

4.4. Na área de Perda de Recarga de Aquífero, recomenda-se que:

4.4.1. Localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo.

4.4.2. A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas.

4.4.3. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

4.5. Para o Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, recomenda-se que:

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

4.5.2. Seja incluído no Projeto Urbanístico o mapeamento das erosões existentes e uma proposta de recuperação, bem como o apontamento de locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos;

4.5.2.1. As propostas de recuperação das erosões existentes devem ser específicas para cada processo, não devendo ser adotadas soluções gerais em todos os casos.

4.6. Para o Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo, recomenda-se:

4.6.1. Não implementação de atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

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

4.7. A gleba a ser parcelada apresenta baixa declividade na maior parte da sua extensão, as áreas de maior declividade concentram-se ao longo dos limites sul conforme o mapa de declividade (Figura 7);

4.7.1. O projeto de ocupação deve prever soluções adequadas às áreas limítrofes de maior declividade considerando as recomendações do tópico 4.5.

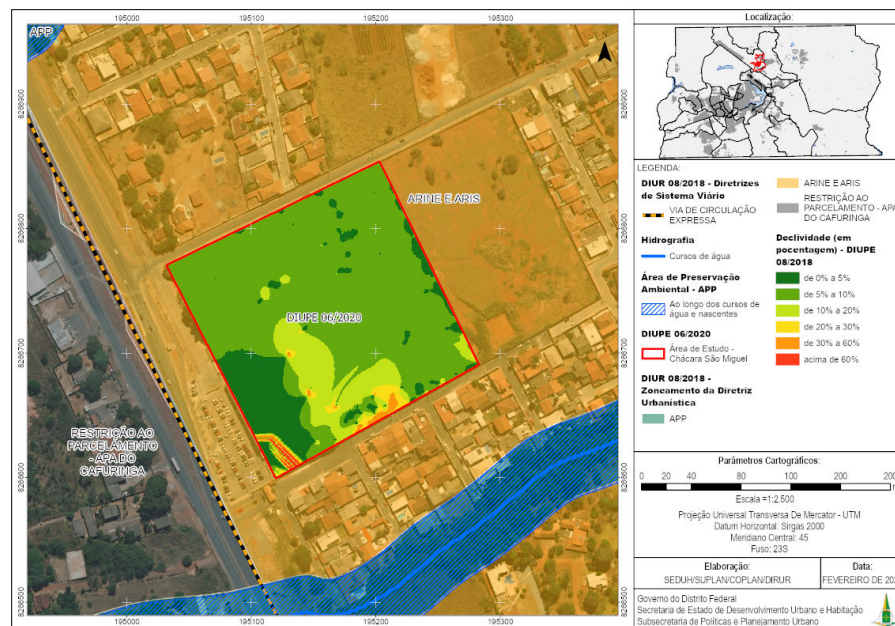


Figura 7: Mapa de declividade da DIUPE 06/2020.

5. Diretrizes de Densidade Populacional

5.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de **Média Densidade** (de 50 a 150 hab./ha);

5.2. A População máxima a ser atingida na gleba é de 528 habitantes, detalhado na **Tabela 2**.

Tabela 2: Diretrizes de Densidade Populacional

Zona	Área	Densidade*	População máxima
ARIS/ARINE	3,52 ha	Média (50 a 150 hab./ha)	528 hab.

* Conforme art. 39, parágrafo único do PDOT, "A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais."

6. Diretrizes de Áreas Públicas

6.1. O PDOT traz no art. 43, inciso I as definições para o percentual mínimo de áreas públicas para novos parcelamentos:

"I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;"

6.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP para **novos parcelamentos** estão definidos na **Tabela 3**;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 06/2020.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO ²
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5% ¹
Total mínimo exigido	15%

¹ O percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

² Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

6.3. Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;

6.4. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

6.5. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

6.6. Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento.

6.7. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua

implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

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

7. Considerações Finais

7.1. No caso do parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, será necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

7.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nesta Diretriz Urbanística Específica, aplica-se a DIUR 08/2018.

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

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

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

[4] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revis%C3%A3o_Elei%C3%A7%C3%B5es.pdf

[5] Disponível para download em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/estudo_tecnico_fachada_ativa_3.pdf



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 27/02/2020, às 11:41, 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 **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr.0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 27/02/2020, às 11:41, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 27/02/2020, às 12:51, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.271134-6, Coordenador(a) de Planejamento e Sustentabilidade Urbana**, em 27/02/2020, às 17:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **36134521** código CRC= **C3DC2D51**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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