



**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 08/2020  
- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR

Brasília-DF, 13 de março de  
2020

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 08/2020**

<b>Processo SEI:</b> 00390-00001842/2020-76
<b>Diretriz Urbanística Geral:</b> DIUR 07/2018 – Região Sul e Sudeste (DF 140)
<b>Elaboração:</b> George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
<b>Colaboração:</b> Gleycinara da Silva Aguiar – Estagiária da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> 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)
<b>Supervisão:</b> Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SUPLAN/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Guilherme Cardoso Abdala
<b>Endereço:</b> gleba de matrícula nº 35.622, com aproximadamente 02ha.35a.58,69ca., denominada Ecovilla Passagem das Pedras, localizadas na região da Fazenda Taboquinha, Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

## 1. Disposições Iniciais

**1.1.** Esta DIUPE detalha a DIUR 07/2018, 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 35.622, com aproximadamente 02ha.35a.58,69ca., denominada Ecovilla Passagem das Pedras, localizada na região da Fazenda Taboquinha, Região Administrativa de São Sebastião - RA - XIII;

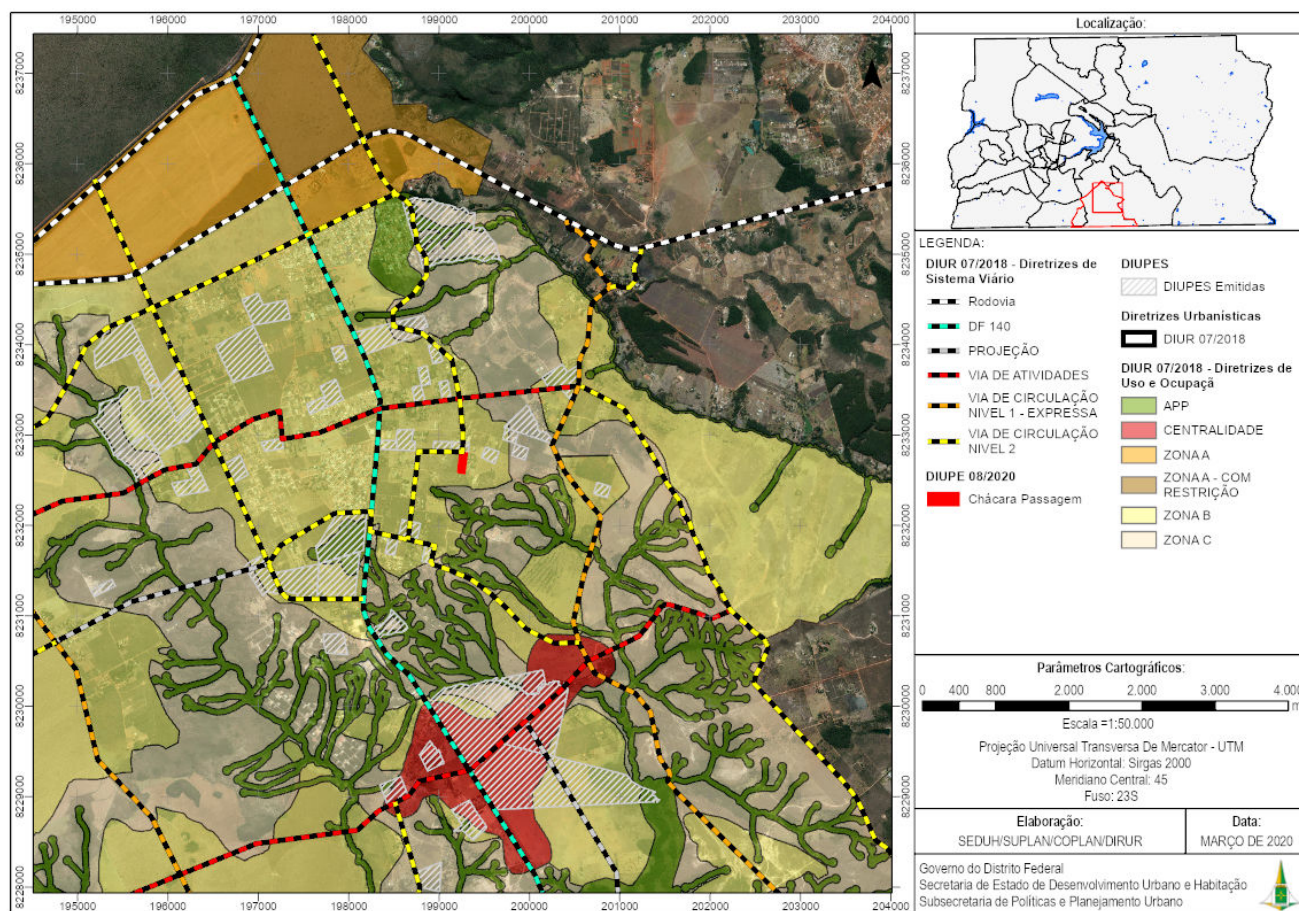
**1.1.1.** Conforme a **Lei Complementar Nº 958, de 20 de dezembro de 2019**, que define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a área de estudo desta DIUPE originalmente registrada como pertencente à Região Administrativa de São Sebastião - RA - XIV, passa a ser considerada, neste documento, como pertencente à Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII;

**1.2.** 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;

**1.3.** A área objeto desta DIUPE se encontra integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/ Sudeste do DF (DF 140) – DIUR 07/2018, aprovada pela **Portaria Nº 105, de 14 de agosto de 2018**, cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

**1.4.** Este documento complementa a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional 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;

**1.5.** A localização da poligonal desta DIUPE está disponível na **Figura 1**;



**Figura 1:** Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 07/2018.

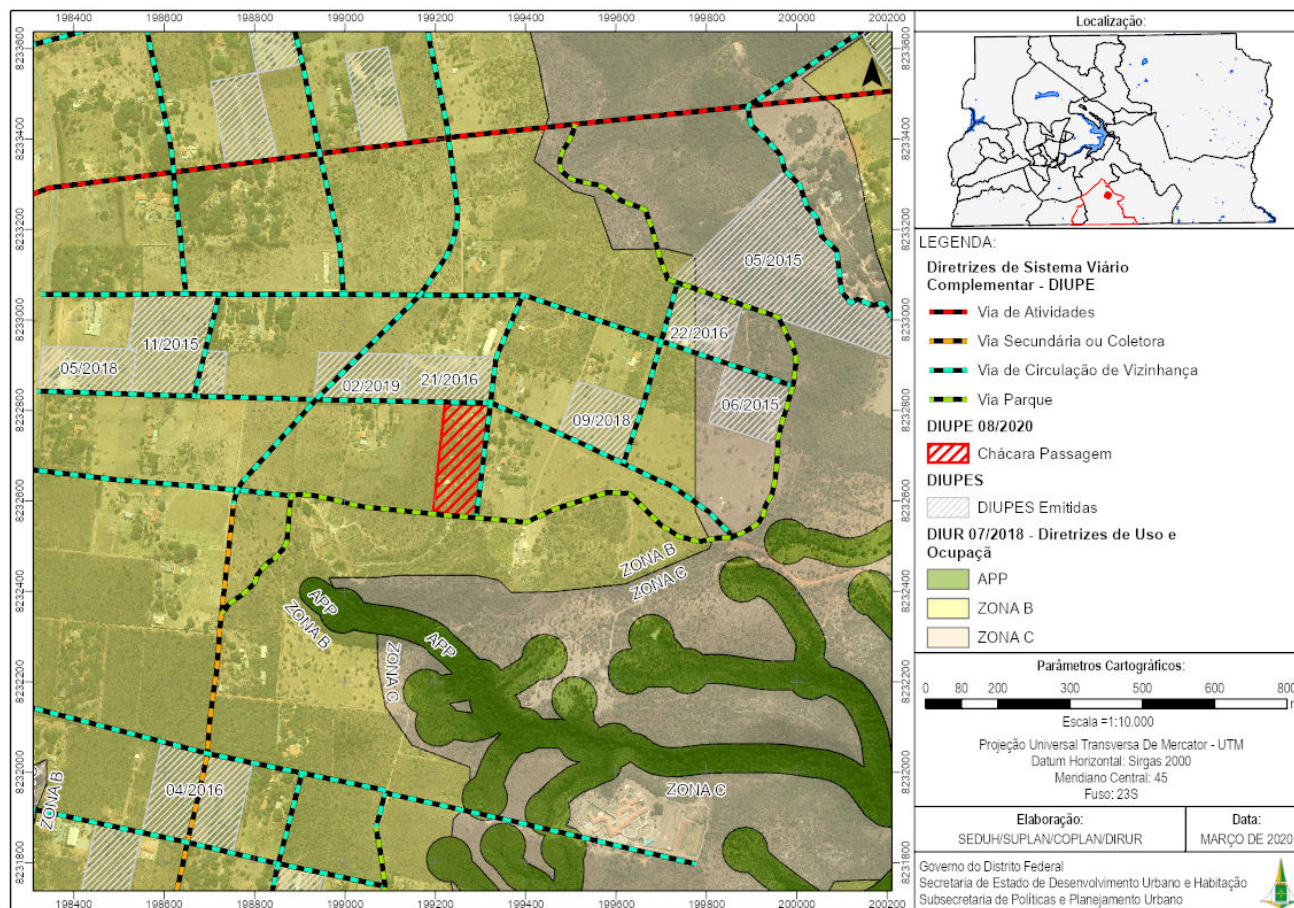
**1.6.** O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de 4 anos;

**1.6.1.** No caso de revisão da DIUR 07/2018, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item 1.6 para a área objeto desta DIUPE;

**1.7.** 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 de Sistema Viário e de Circulação

**2.1.** A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 2**;



**Figura 2:** Localização da gleba desta DIUPE relativa às Diretrizes do Sistema Viário Complementar das DIUPES e às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

**2.2.** Conforme a **Figura 2**, a gleba a ser parcelada deve ser integrada por vias complementares ao sistema viário da DIUR 07/2018: **Via de Circulação de Vizinhança e Via Parque;**

**2.2.1.** A **Via de Circulação de Vizinhança** visa à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido urbano em formação;

**2.2.2.** A **Via Parque** corresponde ao sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

**2.3.** 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;

**2.4.** 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;

**2.5.** O parcelamento proposto deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

**2.6.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

**2.7.** Os projetos de sistema viário e de circulação de 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;

**2.10.2.** O projeto do sistema viário, contido na poligonal da gleba, deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, contido nos documentos dispostos 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/ciclofaixas/vias compartilhadas, 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.** Consta a DIUPE 21/2016 emitida para a área contígua à gleba objeto deste documento que implique 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 B** da DIUR 07/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa DIUR;

**3.1.1. Na Zona B** corresponde a área onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Admite-se nesta zona a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região, e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório.

**3.1.2. Na Zona B** devem ser permitidos os usos: **RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst, Inst EP, CSIIR 1 e CSIIR 2.**

**3.1.3.** Deve-se observar as Diretrizes Específicas para a **Zona B** na tabela constante na DIUR 07/2018 (página 31).

**3.1.4.** Os parâmetros de ocupação do solo para a **ZONA B** estão detalhadas na **Tabela 1**:

**Tabela 1:** Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Zona B da DIUR 07/2018.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
Zona B	RO 1 RO 2	1	1	-	10
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO*	1	1,5	8	30,5
	CSII 1 CSII 2*	1	2	8	30,5

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico(*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)
	Inst Inst EP				
	CSIIR 1 CSIIR 2*				
	CSII 1 CSII 2*	1	2	-	30,5

**Observações:**

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

**3.2.** 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;

**3.2.1.** O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável.

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

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

**3.5.** Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

**3.5.1.** 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.

**3.6.** 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

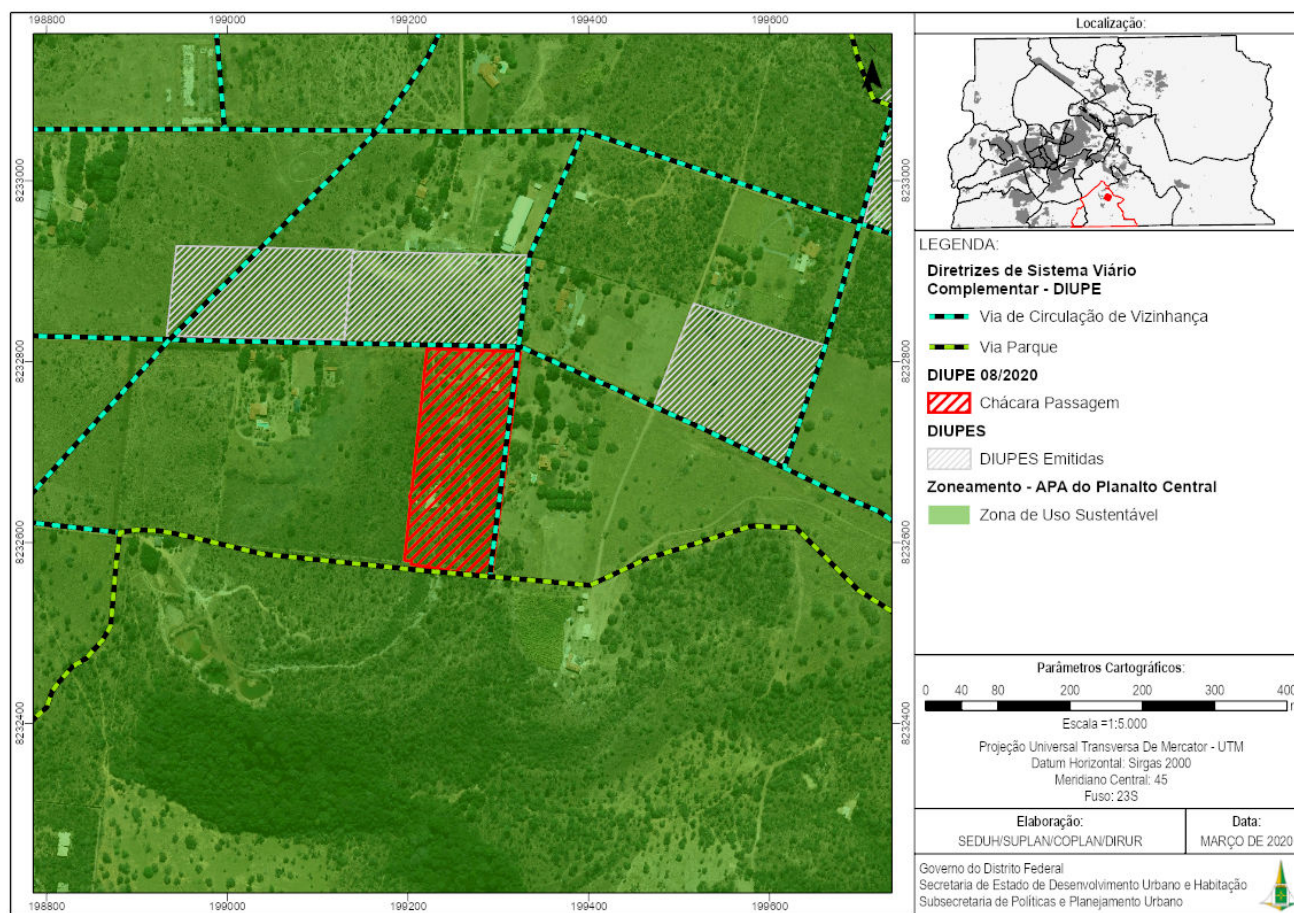
**4.1.** O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental, aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, cujas normas da Zona de Uso Sustentável (**Figura 3**), na qual a poligonal está inserida, são:

**“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; e

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.” (grifos nossos).



**Figura 3:** Localização da gleba desta DIUPE relativa ao zoneamento da APA do Planalto Central.

**4.2.** No âmbito do ZEE-DF a área objeto de estudo está inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N2 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados:

**4.2.1.** N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionada;

**4.2.2.** N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária.

**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 Solo por Erosão – Baixo (**Figura 4**); 2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (**Figura 5**); 3. Risco Ecológico de Contaminação do Sbsolo – Alto (**Figura 6**); 4. Risco Ecológico de Perda de áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrano Nativo (**Figura 7**); 5. Riscos Ecológicos Colocalizados – 3 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto e 2 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto (**Figura 8**).

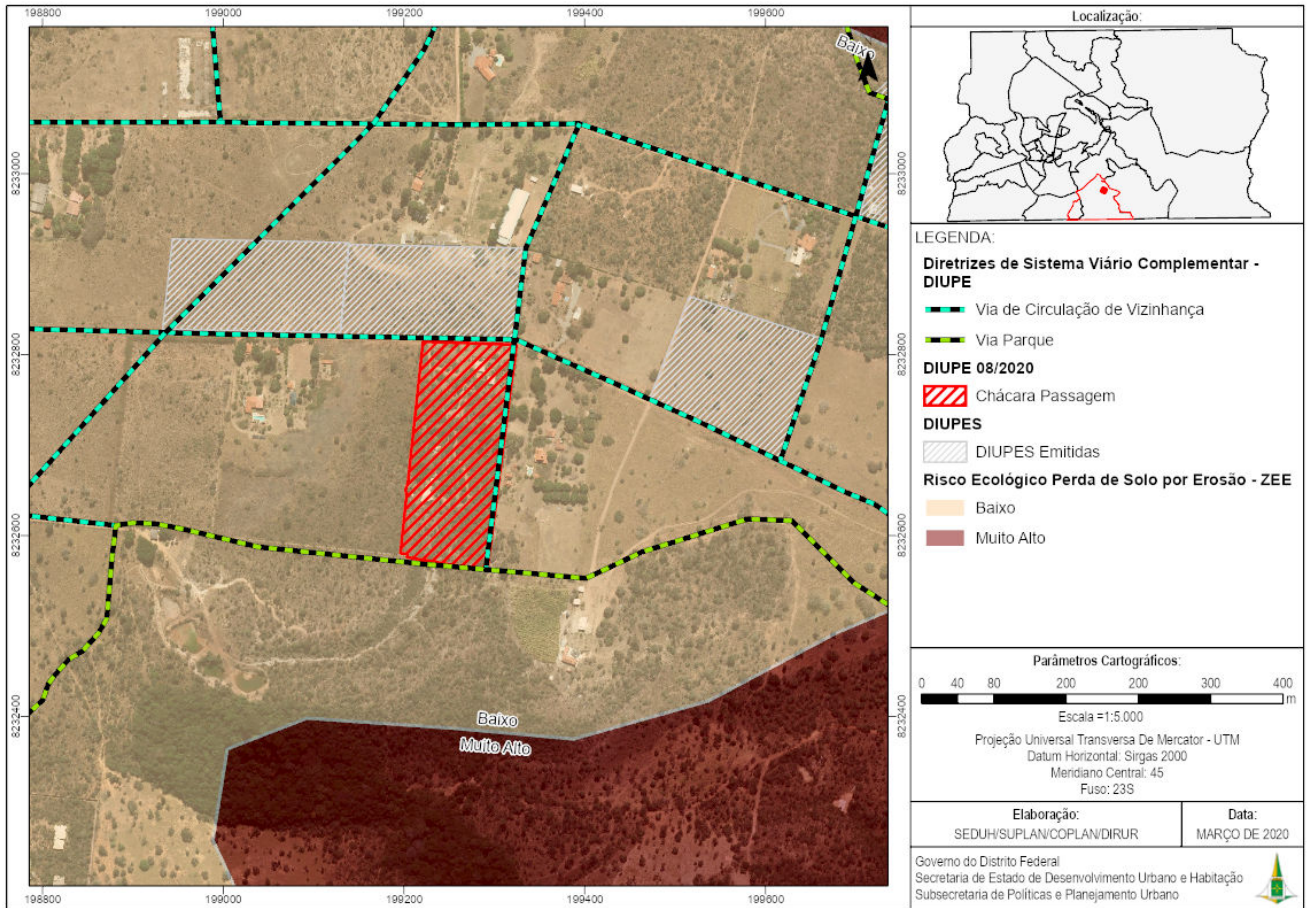


Figura 4: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF.

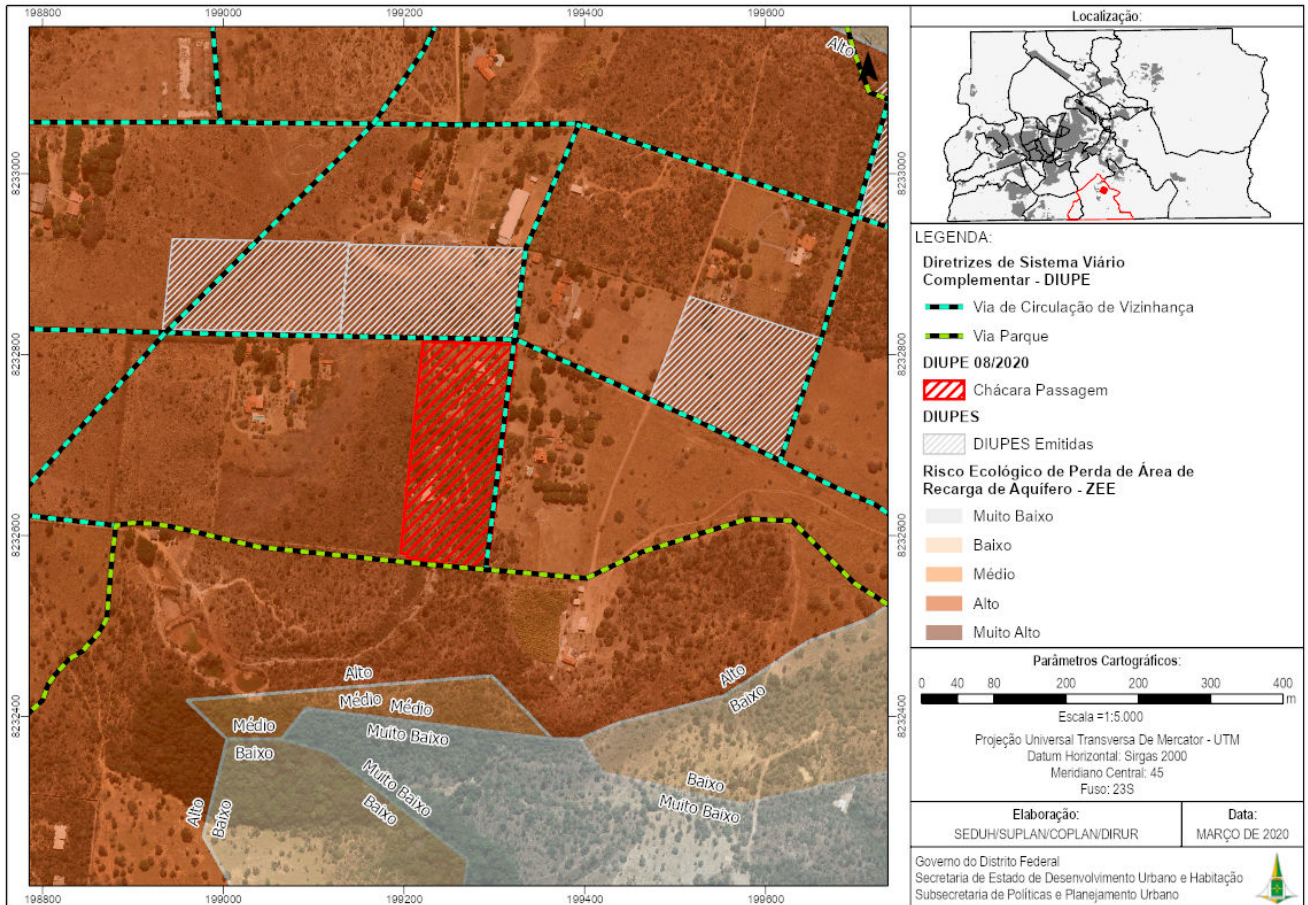


Figura 5: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.

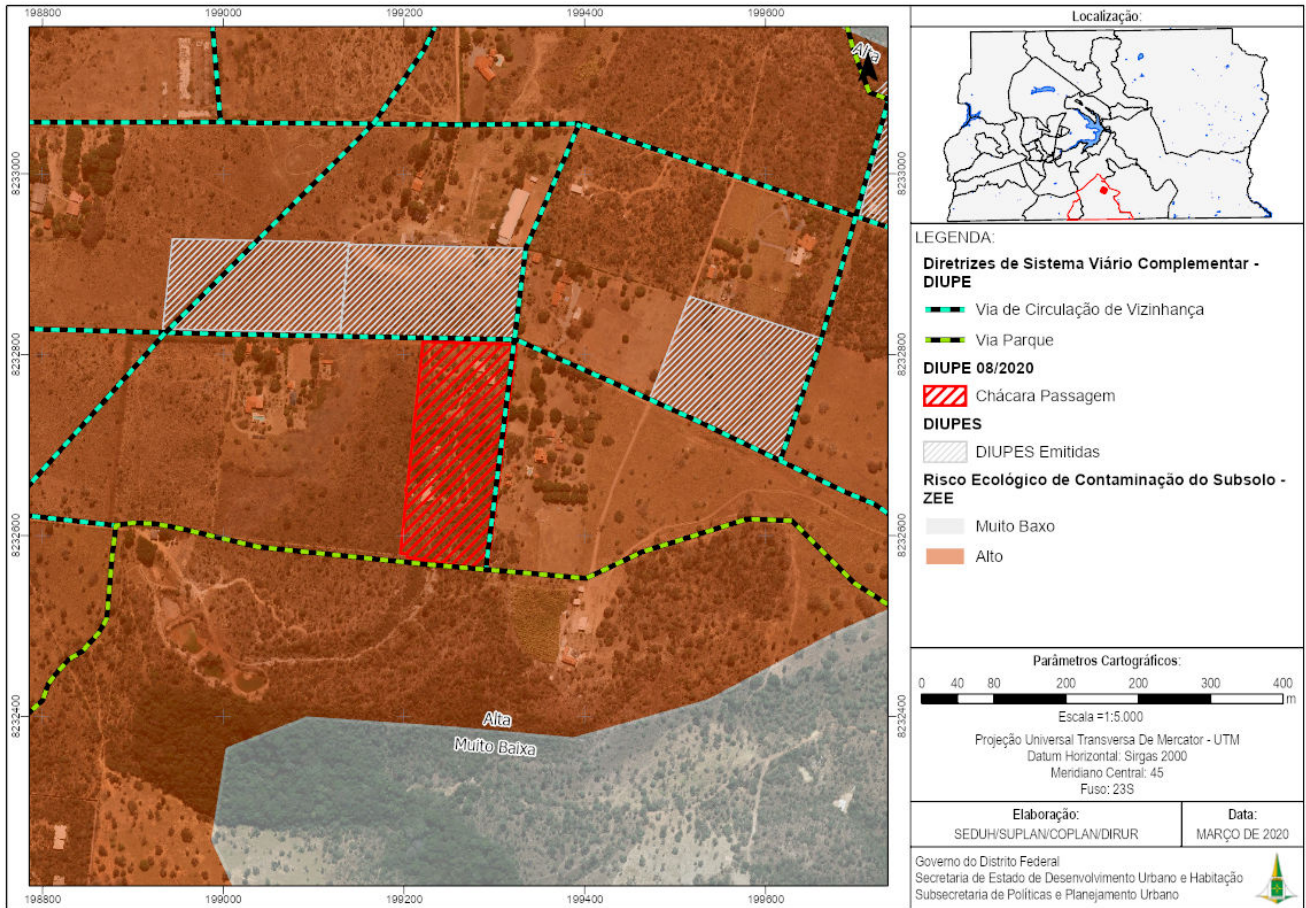


Figura 6: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.

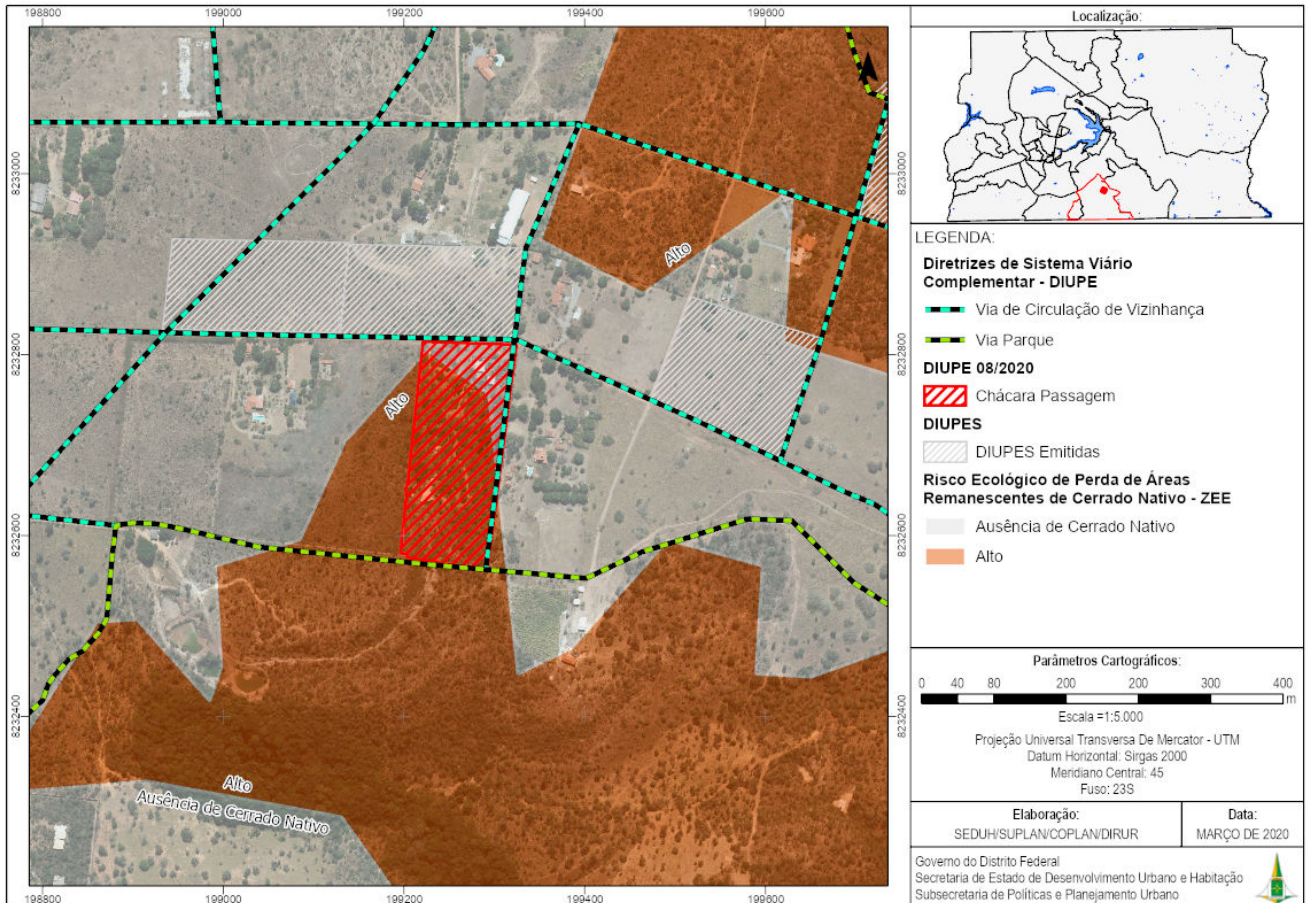
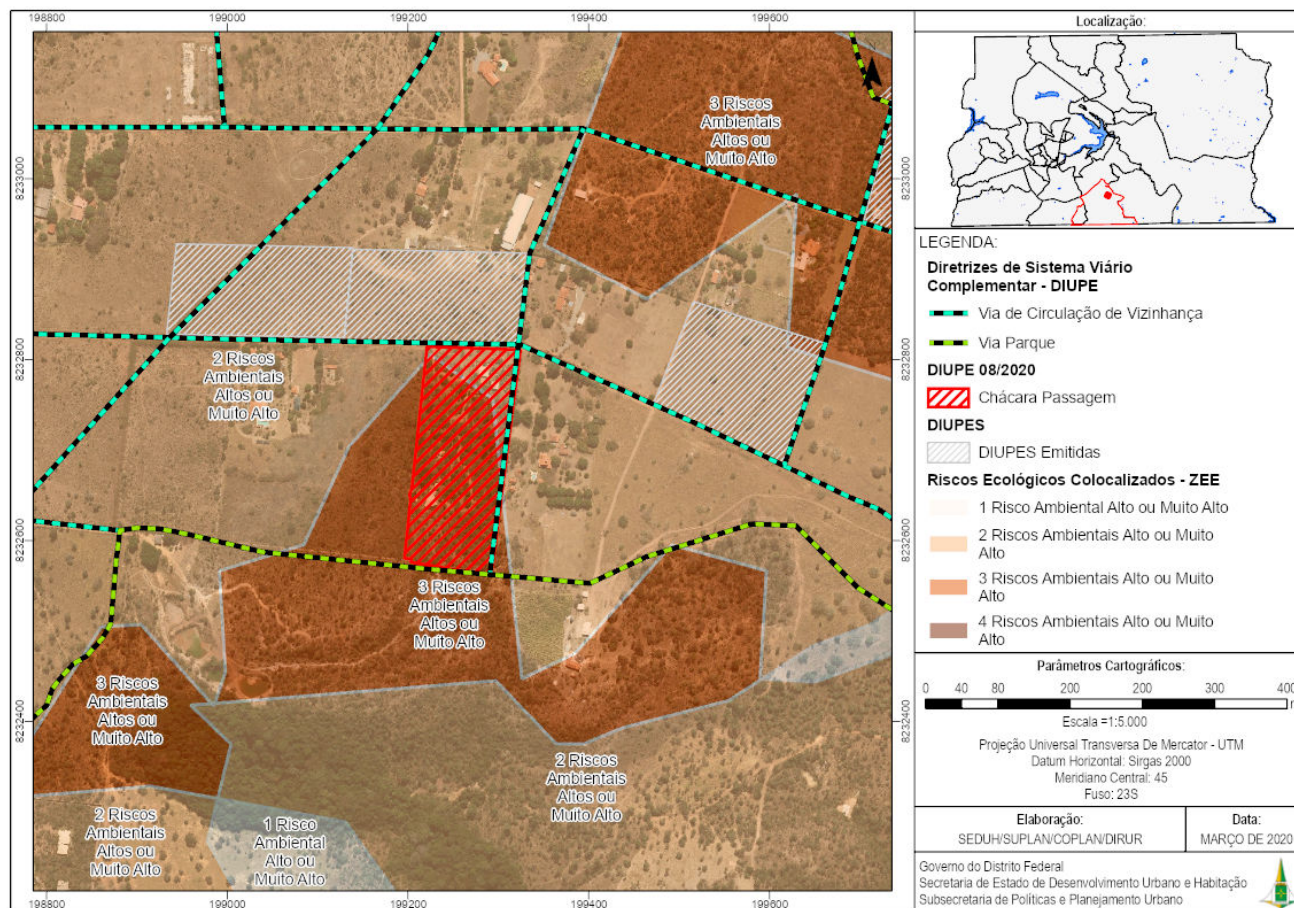


Figura 7: Localização da gleba desta DIUPE relativa ao Risco Ecológico de Perda de Área Remanescente de Cerrado Nativo do ZEE-DF.





**Figura 8:** Localização da gleba desta DIUPE relativa aos Riscos Ecológicos Colocalizados do ZEE-DF.

#### 4.4. Para o **Risco Ecológico de Perda Área 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.** Adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos.

**4.4.3.** 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.

**4.4.4.** 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

#### 4.5. Para o **Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo**, recomenda-se:

**4.5.1.** 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.

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

#### 4.6. Para o **Risco Ecológico de Perda Área de Vegetação de Cerrado Nativo**, recomenda-se que:

**4.6.1.** Localizar as ELUP nas áreas de maior risco ecológico de perda de área de vegetação de cerrado nativo;

**4.6.2.** O projeto de ocupação deve preservar a unidade das áreas não ocupadas de maneira a criar uma continuidade do conjunto vegetal, evitando-se a fragmentação e descontinuidade das áreas verdes.

**4.6.3.** Tomar ações para a preservação e manutenção das áreas que não terão sua cobertura vegetal removida ou serão ocupadas;

**4.6.4.** Promover a revegetação em áreas não ocupadas pelo projeto urbanístico e nas áreas que possam ter a necessidade de remoção da sua vegetação, mas ficarão livres de ocupação.

**4.7.** Para os Riscos do ZEE que não estão no mapeamento classificados por ALTO ou MUITO ALTO, e não foram comentados, o projeto de urbanismo deve verificar as intervenções necessárias em escala local.

## 5. Diretrizes de Densidade Populacional

**5.1.** A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha);

**5.2.** A População máxima a ser atingida na gleba é de 118 habitantes, detalhado na **Tabela 2**.

**Tabela 2:** Diretrizes de Densidade Populacional.

Zona	Área	Densidade	População máxima
ZONA B	2,35 ha	Baixa (15 a 50 hab./ha)	118 hab.

## 6. Diretrizes de Áreas Públicas

**6.1.** Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP de uso e domínio público;

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

**Tabela 3:** Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO <sup>1</sup>
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

<sup>1</sup> 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 de o 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 07/2018.

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

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

[4] Disponível para download em: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao\\_Revisão\\_Eleições.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleições.pdf)

[5] Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 25/03/2020, às 15:55, 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 25/03/2020, às 16:13, 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 25/03/2020, às 17:19, 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 26/03/2020, às 23:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=37034759)  
verificador= **37034759** código CRC= **E7B71964**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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