



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**  
 Coordenação de Gestão Urbana  
 Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL

Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ 04/2023 – SEI-GDF nº 00111-00011171/2021-95

DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST

**DIREQ 04/2023 – Área Complementar 105, Conjunto C – Lotes 05, 06 e 07 – Santa Maria**

<b>Processo SEI nº 00111-00011171/2021-95</b>
<b>Elaboração:</b> Amanda Carvalho Fernandes – Assessora (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Cooperação:</b> Ricardo José Câmara Lima – Assessor, Vanessa Gonçalves Torres - Assessora (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Isabel Cristina Joventino de Deus – Diretora (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH), Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Companhia Imobiliária de Brasília -Terracap
<b>Endereço:</b> Área Complementar - AC 105, Conjunto C, Lotes 05, 06 e 07 – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII/RA-SANT

**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 Específicas em parcelamentos urbanos, com alteração de dimensionamento e parâmetros de uso e ocupação de unidades imobiliárias e de áreas públicas, nos termos do artigo 104 A da [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera 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;

1.2. A elaboração destas Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana – DIREQ 04/2023 foi motivada pela requisição da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, conforme orientações constantes no Processo SEI nº 00111-00011171/2021-95, que trata do Projeto Urbanístico URB e MDE-129/2022 de Alteração dos Lotes 05 e 07 e desconstituição do Lote 06 da Área Complementar 105, Conjunto C, da Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII/RA-SANT;

1.3. Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projeto que viabilize a adequação de projetos de parcelamento dos Lotes 05, 06 e 07 da Área Complementar 105, Conjunto C, de Santa Maria, conforme orientações constantes no Processo SEI nº 00111-00011171/2021-95;

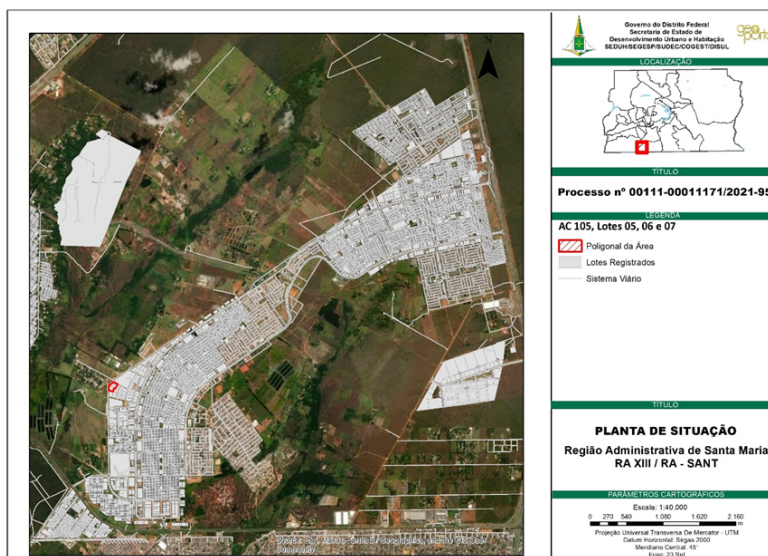
1.4. Este documento é elaborado com base nos critérios estabelecidos no art.2º da [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#), definidos para os casos de alteração de projeto de parcelamento do solo urbano, já registrado em cartório, em áreas consolidadas, indicando a emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas;

1.5. Este documento define: **Caracterização da Poligonal da Área; Diretrizes Gerais, Diretrizes Específicas de: Desenho Urbano, Sistema Viário e Acessibilidade, Uso e Ocupação do Solo, Paisagismo, Infraestrutura, Sinalização;**

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 04/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

1.7. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a [Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS](#);

1.8. A localização da poligonal da área, com 11.135,04m², objeto desta DIREQ encontra-se indicada na **Figura 01**;



**Figura 01:** Mapa com indicação da poligonal da área localizada na Área Complementar – AC 105, Conjunto C, Lotes 05, 06 e 07, Santa Maria – RA XIII/ RA – SANT. Fonte. Mapoteca/GDF

**2. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS**

2.1. A definição de diretrizes visa dar subsídio para a elaboração de projeto de alteração de projetos de parcelamento dos Lotes 05, 06 e 07 da Área Complementar – AC 105, Conjunto C, de Santa Maria, que tem como objetivos:

2.1.1. Sanar a interferência da Linha de Transmissão de energia de propriedade da Corumbá Concessões S.A, com os Lotes 05, 06 e 07 do Conjunto C, da Área Complementar 105 de Santa Maria;

- 2.1.2. Indicar restrições de uso e ocupação do solo em Área de Alta segurança na passagem da Linha de Alta Tensão, com base nos critérios estabelecidos pelos órgãos competentes e condicionando a ocupação às orientações das concessionárias de energia;
- 2.1.3. Valorização e qualificação do espaço público e da paisagem urbana;
- 2.1.4. Preservação da identidade local e do desenvolvimento econômico e social;
- 2.1.5. Incentivo à socialização e ao efeito de pertencimento dos habitantes locais;
- 2.1.6. Acessibilidade e integração entre os espaços públicos e privados;Sensibilização e conscientização pela preservação ambiental;
- 2.1.7. Promover conforto, segurança, entretenimento e qualidade de vida para a população;

3. HISTÓRICO

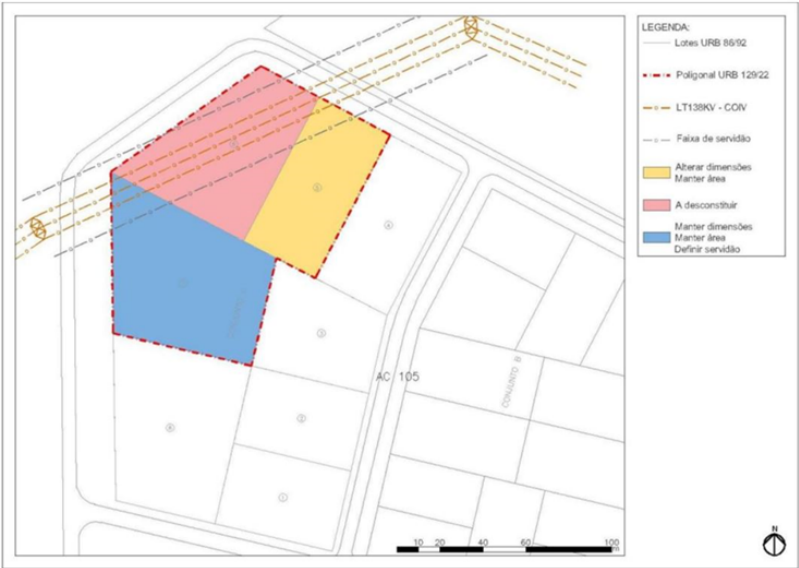
- 3.1. O presente processo, iniciado pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, trata de Projeto Urbanístico URB e MDE-129/2022 de alteração dos imóveis localizados na Área Complementar – AC 105, Conjunto C, Lotes 05, 06 e 07, em Santa Maria - RA XIII/RA-SANT, aprovados e registrados pela URB 086/1992, em decorrência de interferência com Rede de Alta Tensão da Corumbá IV Concessões e faixa de serviço correspondente, indicada na **Figura 02**;
- 3.2. A proposta visa a alteração das dimensões do Lote 05 para eliminação da interferência, **com alteração da geometria do imóvel aprovado e registrado pela URB-MDE 86/92**, com manutenção da área original de registro, do uso previsto pela LUOS e do endereçamento, sem haver a criação de nova unidade imobiliária;
- 3.3. A Rede de Alta Tensão, bem como sua faixa de serviço, incide no Lote 06, inviabilizando a sua ocupação, sendo necessária sua desconstituição;
- 3.4. A proposta urbanística irá indicar a faixa de servidão incidente no Lote 07 da AC 105 Conjunto C, sem modificações nas questões cartoriais, com manutenção da área original de registro, do uso previsto pela LUOS e do endereçamento, conforme indicado na **Tabela 01** e nas **Figuras 03 e 04**.



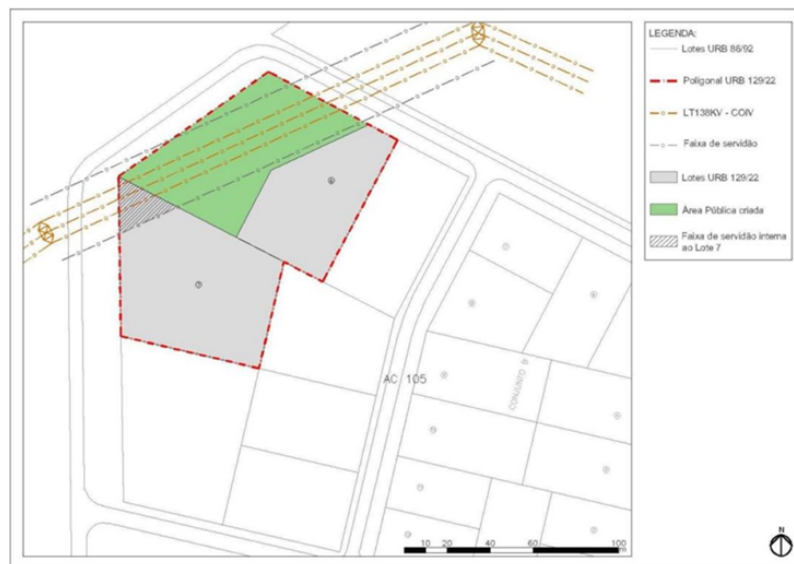
**Figura 02:** Indicação da Interferência da Rede de Alta Tensão com os Lotes 05, 06 e 07 do Conjunto C, Área Complementar – AC 105, Santa Maria. Fonte: Estudo de Viabilidade Urbanística, elaborado pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, documento SEI nº 75582182

Nº Lote	Área original (m²)	Situação
Lote 5 - Conj. C - AC 105	2.814,44	Alterar dimensões / Manter área
Lote 6 - Conj. C - AC 105	3.773,27	A desconstituir
Lote 7 - Conj. C - AC 105	4.547,33	Manter dimensões / Manter área / Definir servidão

**Tabela 01:** Indicação das intervenções nos lotes registrados. Fonte: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP/NUARQ, documento SEI nº 98918353



**Figura 03:** Indicação das intervenções nos lotes registrados. Fonte: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP/NUARQ, documento SEI nº 98918353



**Figura 04:** Alteração de parcelamento proposta, com alteração da geometria do Lote 05, desconstituição do Lote 06 e manutenção do Lote 07 do Conjunto C, Área Complementar – AC 105, Santa Maria. Fonte: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP/NUARQ, documento SEI nº 98918353

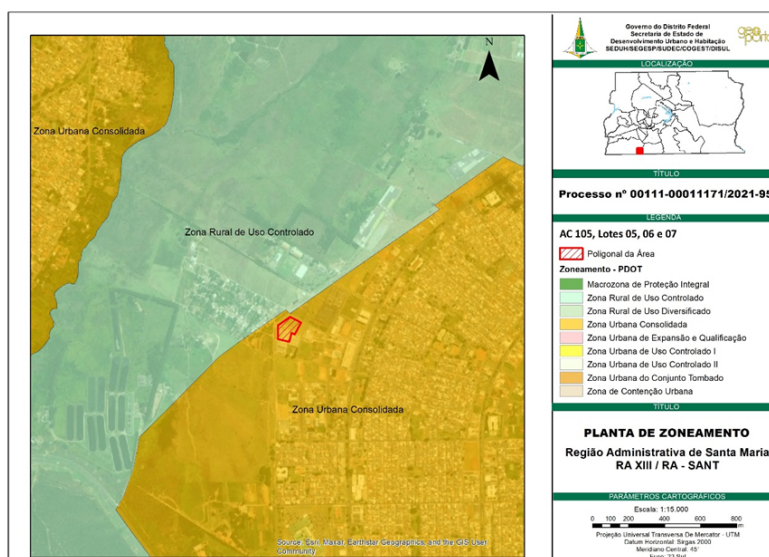
3.5. A deliberação sobre a necessidade do Projeto de Alteração deu-se por meio do Despacho GEPRO, id. 75441042, o qual encaminhou a Decisão de Diretoria Colegiada nº 531, de 18/08/2017, id. 75440848, exarada no âmbito do Processo SEI nº 0111-001029/2015;

3.6. Diante do exposto, os autos foram enviados a esta DISUL/SEDUH para emissão das Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ.

#### 4. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

4.1. O local objeto da intervenção, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), está inserido na Macrozona Urbana na Zona Urbana Consolidada – ZUC (**Figura 05**);

4.2. A Zona Urbana Consolidada – ZUC é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários, conforme estabelecido no artigo 72 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;



**Figura 05:** Mapa com indicação da poligonal da área no contexto do Zoneamento PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH

4.3. Para esta Zona Urbana Consolidada são definidas diretrizes nos art. 73 do PDOT;

*“Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:*

*I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*

*II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;*

*III – manter as características atuais das Quadras 1 a 5 do SMPW mediante a manutenção de sua paisagem urbana e dos seus parâmetros de ocupação, notadamente a densidade demográfica existente na data de publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da implantação de vias prevista na Estratégia de Estruturação Viária e dos fracionamentos de lotes previstos no MDE – 119/97 e NGB – 119/97, aprovados pelo Decreto nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997. (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)”*

O local objeto desta DIREQ não se encontra inserido nas Estratégias previstas no PDOT;

4.4. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada – ZUC igual a 9 (nove). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

4.5. A poligonal está inserida na Zona de Média Densidade (entre 50 e 150 hab/ha), contígua a lotes de Alta Densidade (maior que 150 hab/ha), de acordo com o art. 72 do PDOT (**Figura 06**);

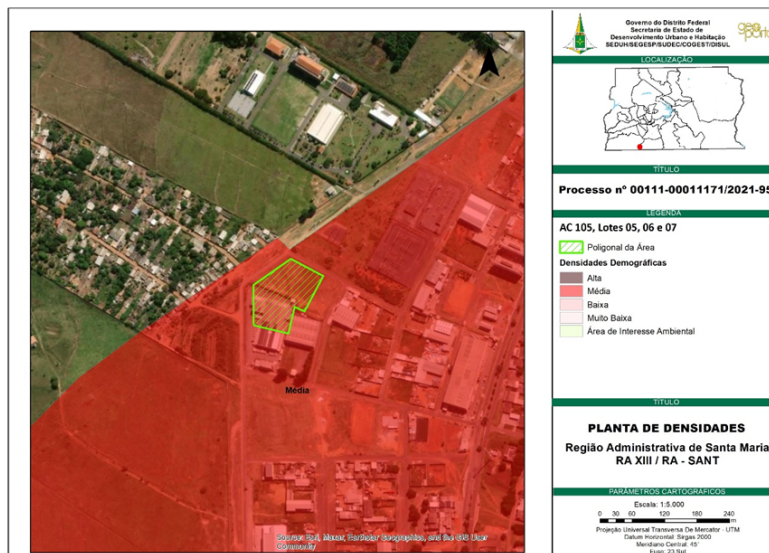


Figura 06: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF - Fonte: Geoportal/SEDUH

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

5.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do Projeto Urbanístico – URB 086/1992, Folha 16, registrado em cartório, conforme ilustrado na **Figura 07**:

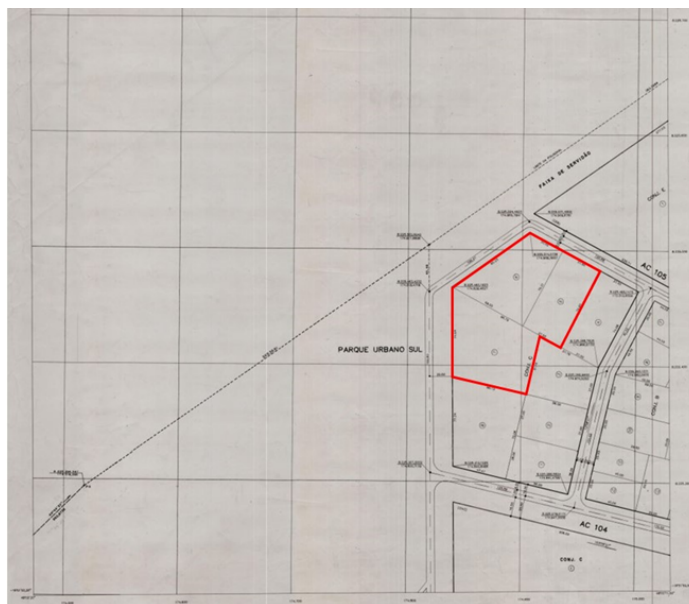


Figura 07: Recorte do Projeto de Urbanismo URB 086/1992, Folha 16, com a localização da poligonal de estudo - Fonte: Mapoteca/GDF.

5.2. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, a área de estudo possui unidades imobiliárias classificadas na categoria Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS **CSInd 1**, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, *onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial*;

5.3. Os lotes do entorno também são enquadrados nas categorias 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*;
- **Inst**, Institucional, *onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado*;
- **CSIR 2**, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, *onde são permitidos 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, conforme indicado na Figura 08*;

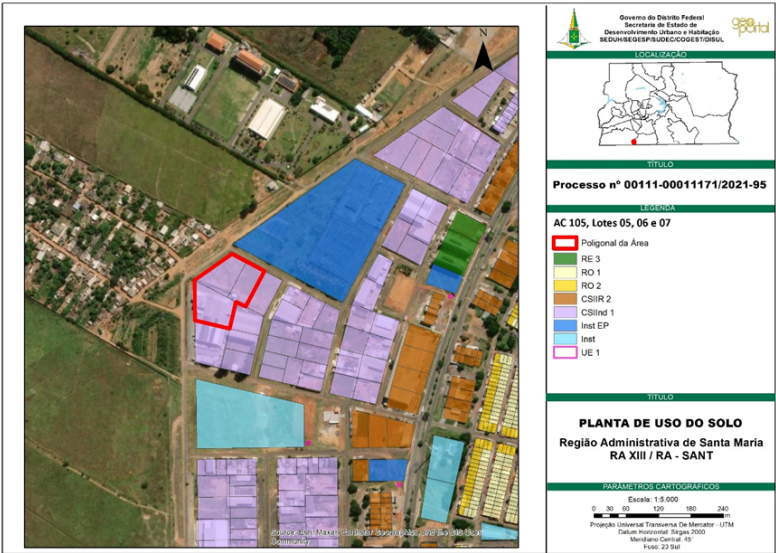


Figura 08: Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH

- 5.4. A poligonal de estudo está próxima a Lote classificado como Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst EP, destinado à Companhia Energética de Brasília – CEB; e a Lote UOS Inst, o que complementa o uso Institucional, Comércio e Serviços previsto para a área, que se caracteriza como área industrial, de comércio, serviço e oficinas;
- 5.5. Os parâmetros urbanísticos das categorias citadas encontram-se no Anexo III da LUOS.

6. ASPECTOS AMBIENTAIS

- 6.1. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2 da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, conforme indicado na **Figura 09**;
- 6.2. As diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, definidas no art. 25;

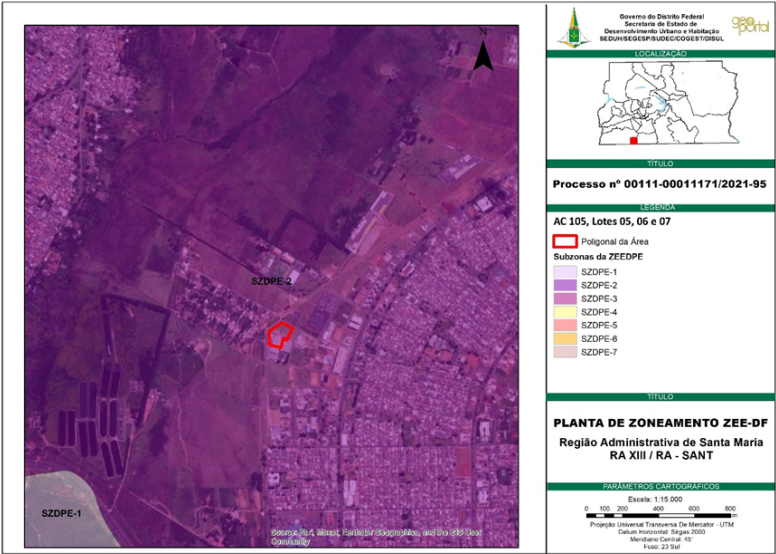
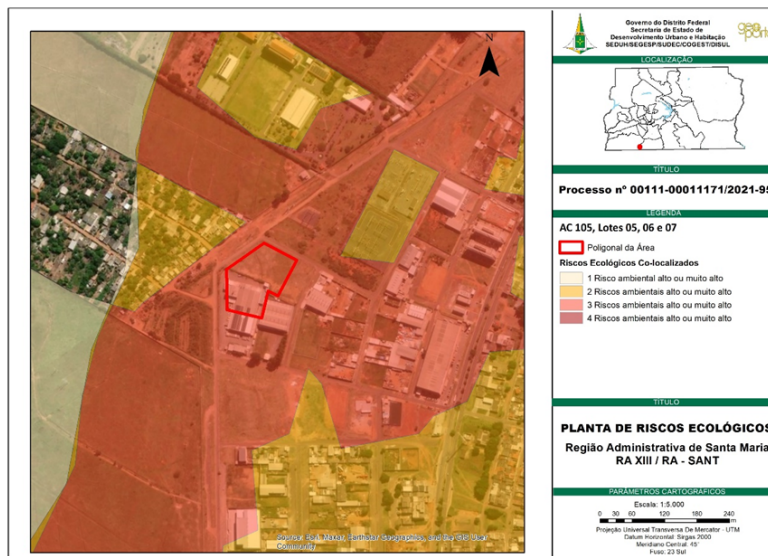


Figura 09. Indicação da área no contexto do Zoneamento ZEE-DF. Fonte. Geoportal/SEDUH

- 6.3. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:
- 6.4. Riscos Ecológicos Co-localizados – 3 riscos ambientais alto ou muito alto (**Figura 10**);

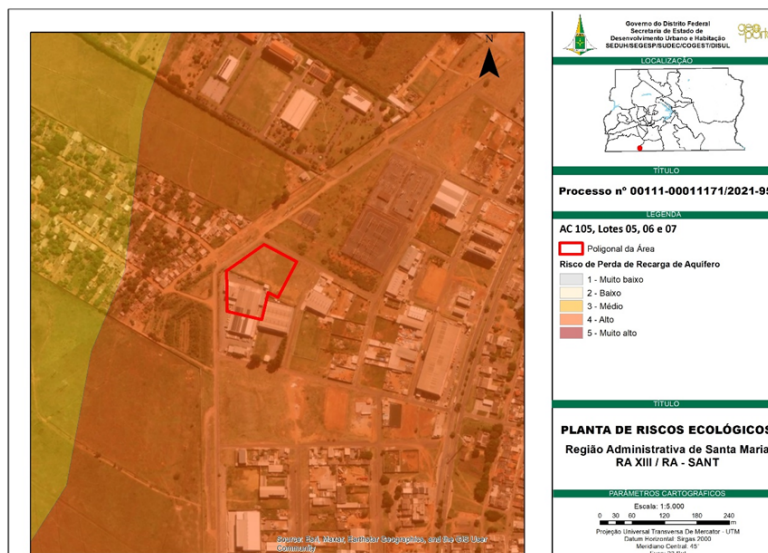


**Figura 10.** Indicação da área em relação ao Risco Ecológico Co-localizado. Fonte. Geoportal/SEDUH

6.5. Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizado – 3 riscos ambientais alto ou muito alto, recomenda-se:

- I – As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;
- II – Deve ser observado que a sobreposição de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;
- III – Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

6.6. Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – alto (**Figura 11**);

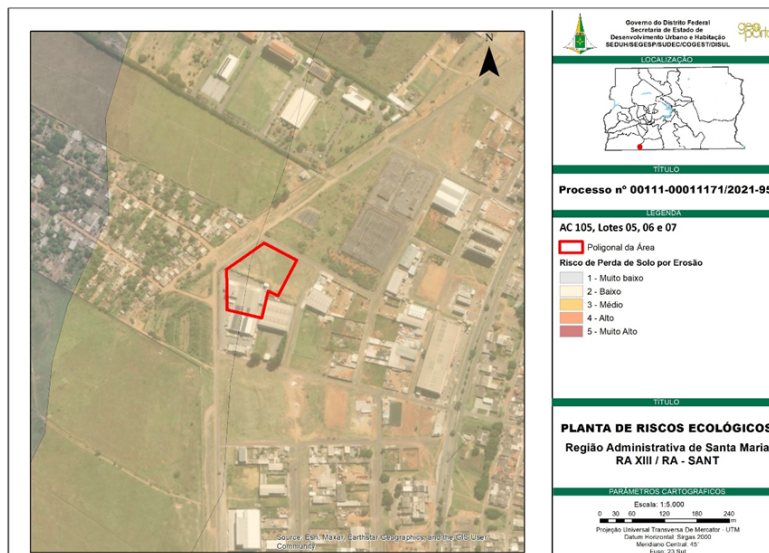


**Figura 11.** Indicação da área em relação ao Risco de Perda de Recarga de Aquífero. Fonte. Geoportal/SEDUH

6.7. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero – Alto, recomenda-se:

- I – A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado e contaminação do solo;
- II – Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural ou artificial;
- III – Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção das áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;
- IV – A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;
- V – A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);
- VI – Em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
- VII – Atentar para a preservação de maiores percentagens de permeabilidade do solo;

6.8. Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão – Baixo (**Figura 12**);



**Figura 12.** Indicação da área em relação ao Risco de Perda de Solo por Erosão. Fonte: Geoportal/SEDUH

6.9. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – baixo, recomenda-se:

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

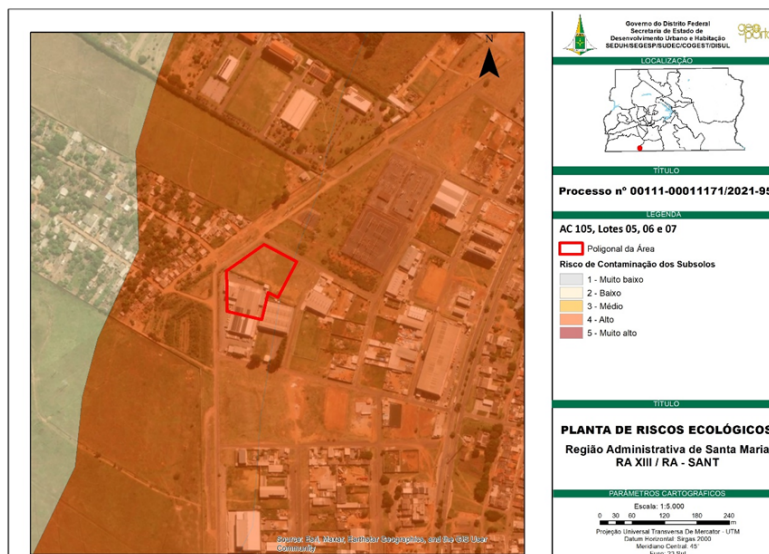
II – Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

III – Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidro-erosivos devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

IV – Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

V – As ações devem ser tomadas no intuito de reduzir o escoamento superficial;

6.10. Riscos Ecológicos de Contaminação de Subsolos – Alto (**Figura 13**);



**Figura 13.** Indicação da área em relação ao Risco de Contaminação de Subsolos. Fonte: Geoportal/SEDUH

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

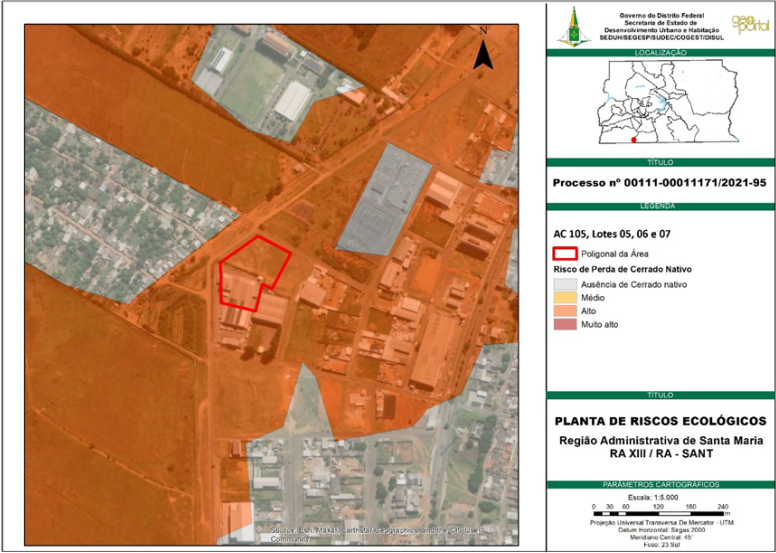
I – Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

II - Observar o disposto na , de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

III - Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

IV - Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em sub-superfícies;

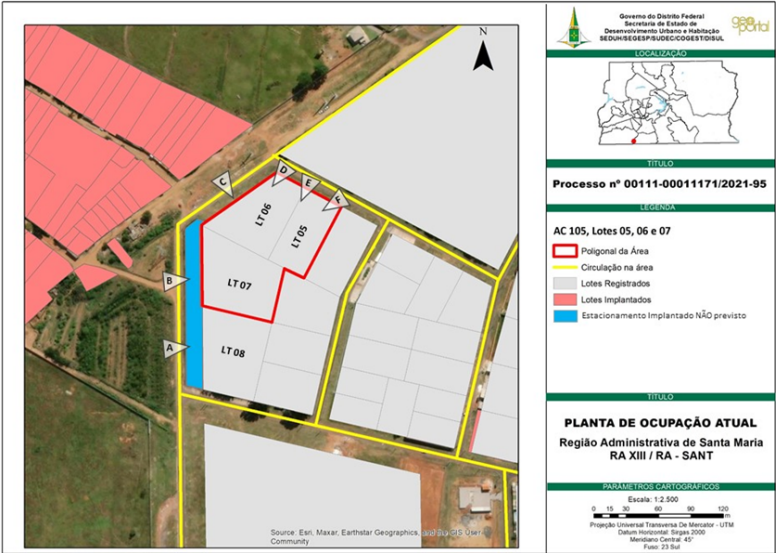
6.12. Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto (**Figura 14**);



- 6.13. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter a sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;
- 6.14. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;
- 6.15. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

7. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA E DO ENTORNO

- 7.1. A situação atual da ocupação, ilustrada nas **Figuras 15 e 16**, configura-se da seguinte maneira:
- Há lotes implantados não previstos no Projeto de Urbanismo URB 086/1992 nas proximidades da Área Complementar - AC 105, conforme indicado na **Figura 15**;
  - Os Lotes 07 e 08 estão ocupados pela indústria “Café Export – Indústria e Comércio LTDA”, com cercamento em grade metálica;
  - Em frente aos Lotes 07 e 08, há implantação de área de estacionamento privativo, não previsto no Projeto de Urbanismo URB 086/1992, para atendimento da demanda de trabalhadores locais, com cercamento irregular da área pública, conforme indicado na **Figura 15**;
  - Nos Lotes 05 e 06 há uma grande área gramada e poucas espécies arbóreas, com área delimitada com cercamento em madeira;
  - Não existem calçadas, mobiliário urbano, paisagismo, entre outros;
  - Há alguns postes de iluminação pública no perímetro dos Lotes 05, 06 e 07.





Vistas A e B – Vista dos Lotes 07 e 08, ocupados pela “Café Export – Indústria e Comércio LTDA”, com estacionamento implantado não previsto e cercamento de área pública em grade metálica



C – Vista da área, gramada, sem urbanização e sem calçadas      D – Vista da área, gramada, sem urbanização e sem calçadas



E – Vista da área com cercamento em madeira e iluminação      F – Vista da área, gramada, sem urbanização e sem calçadas

Figura 16: Imagem da ocupação atual da área. Fonte: Google Earth

7.2. De acordo com a URB 086/1992, os principais acessos à área se dão pelas vias de Circulação e Coletoras/Secundárias, conforme Hierarquia Viária indicada na **Figura 17**.

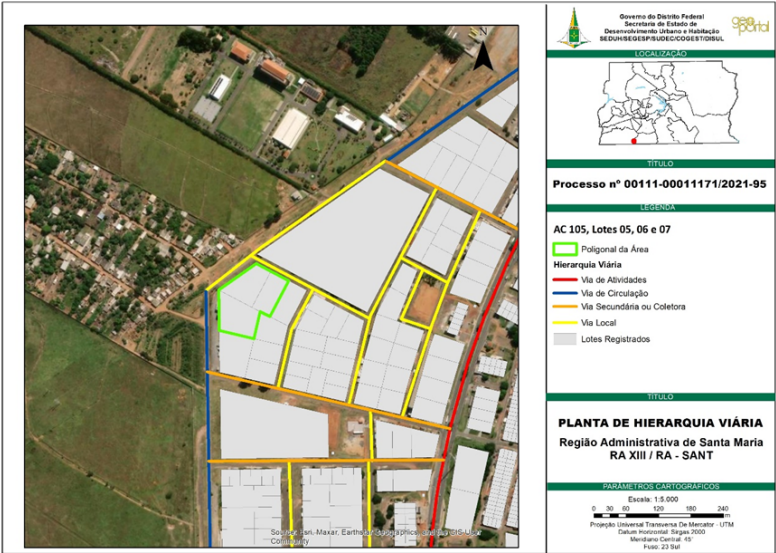


Figura 17. Mapa Hierarquia Viária – Fonte: Geoportal/SEDUH

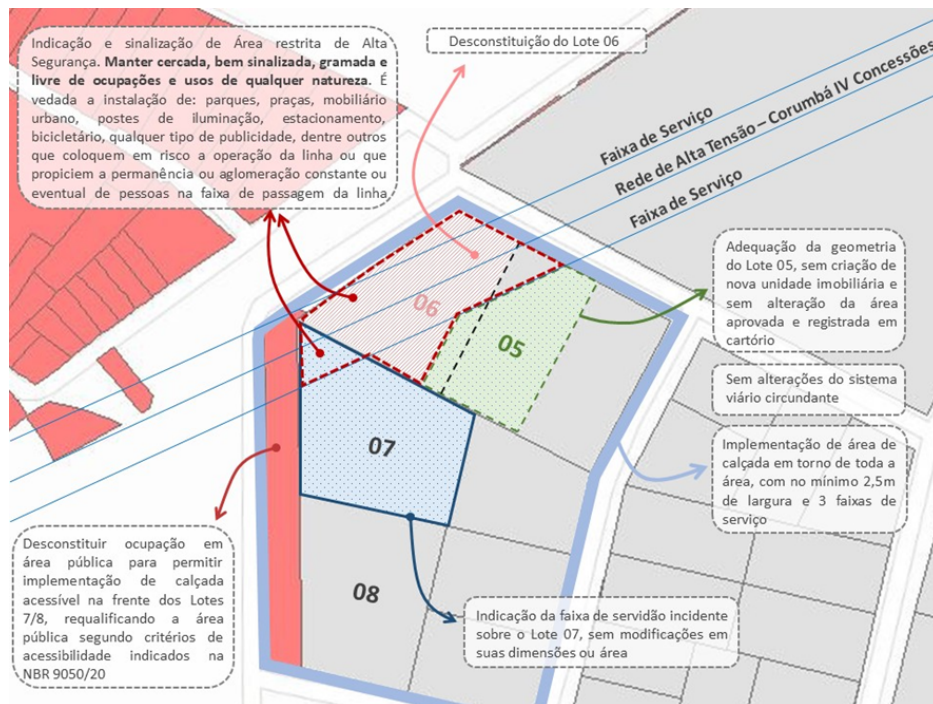
8. DIRETRIZES GERAIS

- 8.1. Garantir a segurança dos usuários em Área Restrita de Alta Segurança, em todo o perímetro do local de passagem da Rede de Alta Tensão da Corumbá IV Concessões e faixa de serviço correspondente, com indicação de sinalização de segurança, com restrições à ocupação;
- 8.2. Sanar a interferência com a Rede de Alta Tensão, com a modificação das dimensões do Lote 05, desconstituição do Lote 06 e indicação de faixa de serviço incidente no Lote 07, do Conjunto C, da Área Complementar – AC 105, Santa Maria;
- 8.3. Melhorar a circulação de pedestres com a implementação de calçadas e rotas acessíveis em torno de toda a área;
- 8.4. Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;

- 8.5. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 8.6. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 8.7. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 8.8. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 8.9. Buscar integrar o projeto às vias, ciclovias, calçadas e estacionamentos adjacentes, considerando os fluxos e deslocamentos motorizados e não motorizados existentes no entorno da área de estudo para a setorização das atividades a serem propostas;
- 8.10. 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.

## 9. INDICAÇÕES DE INTERVENÇÃO URBANA

- 9.1. Considerando as diretrizes elencadas neste documento, o croqui apresentado na **Figura 18** trata de condicionantes de projeto para a área:



**Figura 18.** Condicionantes para intervenção com base nas Diretrizes de Projeto propostas pela Disul para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

## 10. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

### 10.1. Desenho Urbano

- 10.1.1. Adequar geometria do Lote 05, do Conjunto C, da Área Complementar – AC 105, Santa Maria, de forma a sanar a interferência existente com Rede de Alta Tensão implantada, mantendo a área original aprovada no Projeto de Urbanismo URB 86/92, conforme indicado na **Figura 19**;
- 10.1.2. Desconstituir o Lote 06, do Conjunto C, da Área Complementar – AC 105, Santa Maria, conforme indicado na **Figura 19**;
- 10.1.3. Manter as dimensões e área, conforme registrado no Projeto Urbanístico URB 86/92, do Lote 07, do Conjunto C, da Área Complementar – AC 105, Santa Maria, com indicação da faixa de serviço incidente no Lote, conforme indicado na **Figura 19**;
- 10.1.4. Desconstituir ocupação em área pública em frente aos Lotes 07 e 08, para requalificação da área segundo critérios de acessibilidade indicados na NBR 9050/20, conforme indicado na **Figura 19**;
- 10.1.5. A adequação do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 10.1.6. Proibir fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público - entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;
- 10.1.7. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 10.1.8. Não poderá ser alterada a área original dos lotes ou projeções, em metros quadrados, em nenhuma hipótese;
- 10.1.9. Submeter os projetos urbanísticos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a esta DIREQ 04/2023.

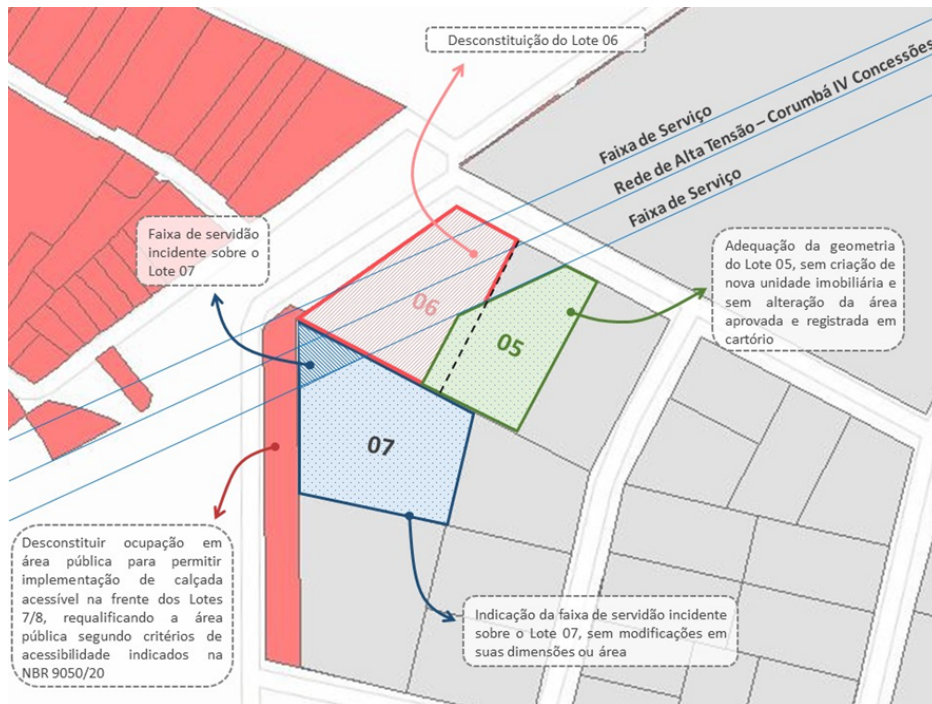


Figura 19. Diretrizes de Desenho Urbano para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

## 10.2. Sistema Viário e Acessibilidade

- 10.2.1. Garantir, em torno de toda a Área Complementar – AC 105, Conjunto C, calçadas com rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno, conforme indicado na **Figura 20**;
- 10.2.2. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima de 2,5m e 3 faixas de serviço, inclinação transversal máxima, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície conforme [ABNT NBR 9050/2020](#);
- 10.2.3. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizos, e resistente a intempéries;
- 10.2.4. Prever nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso principais às edificações: faixas de travessias de vias; rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via; sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência;
- 10.2.5. Utilizar o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, conforme ABNT NBR 9050/2020 e NBR 16537 (acessibilidade - sinalização tátil no piso);
- 10.2.6. Seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), que regulamenta o art. 20, da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal;
- 10.2.7. Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e [ABNT NBR 9050/2020](#);
- 10.2.8. Considerar as disposições da [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência;

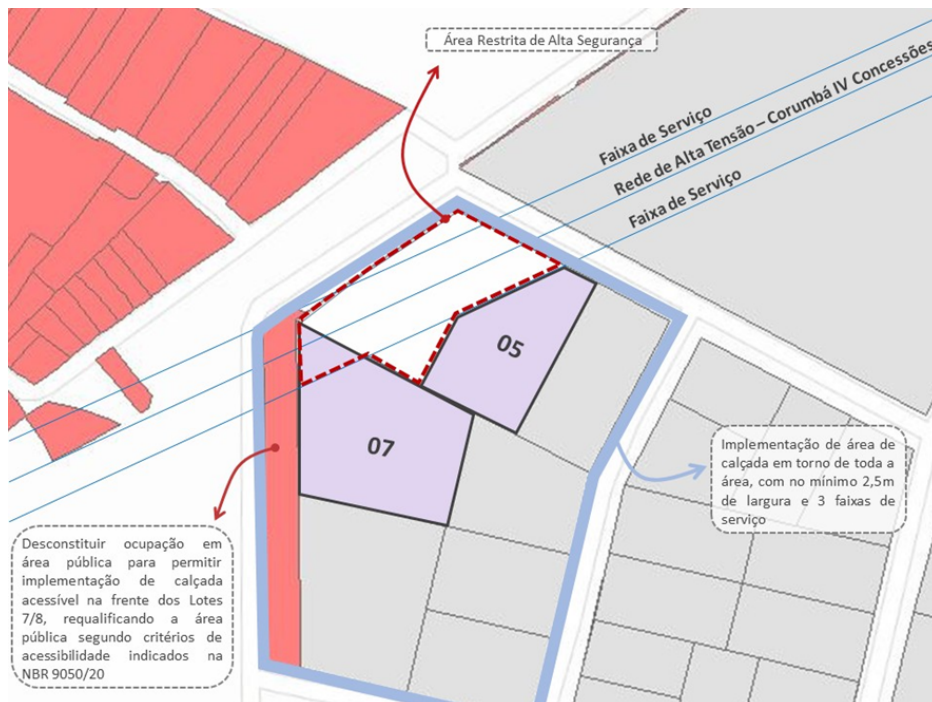


Figura 20. Diretrizes de Sistema Viário e Acessibilidade para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

## 10.3. Uso e Ocupação do Solo

- 10.3.1. A adequação das unidades imobiliárias desta DIREQ 04/2023 não poderá resultar em alteração de parâmetros de uso e ocupação dos lotes ou projeções;
- 10.3.2. Manter uso original dos Lotes 05 e 07, classificados na categoria Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS **CSInd 1**, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, *onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial*;
- 10.3.3. Indicar e sinalizar como “Área Restrita de Alta Segurança” todo o perímetro do local de passagem da Rede de Alta Tensão e faixas de serviço correspondentes, conforme indicado na **Figura 21**;
- 10.3.4. Atender ao disposto na [LTP-AA1.039/00 - Especificação Técnica Para Limitação Do Uso De Faixa De Linhas De Subtransmissão e Transmissão Da CELG PAR - 69 KV, 138 KV e 230 KV](#), quanto à **Limitação Do Uso Da Faixa De Passagem** (página 7):

(...)

“6.10.1 Não serão permitidas benfeitorias e atividades que coloquem em risco a operação da linha ou que propiciem a permanência ou aglomeração constante ou eventual de pessoas na faixa de passagem da linha. Essas benfeitorias e atividades basicamente são:

- Instalações e ou construções residenciais de qualquer natureza tais como: edículas, barracos, garagens, favelas e residências;
- Instalações e ou construções industriais de qualquer natureza, tais como olarias, fornos, chaminés, estações de bombeamento, depósitos, galpões, escritórios e guaritas;
- Instalações e ou construções comerciais de qualquer natureza, tais como bares, depósitos, bancas de jornal, barracas, “trailers”, lojas e salas de jogos;
- Instalações e ou construções agro-pastoris, tais como currais, chiqueiros, galinheiros, granjas, silos, cochos, bebedouros, estábulos ou similares, e estacionamentos de máquinas agrícolas;
- Instalações e ou construções de igrejas, salões comunitários, templos, escolas e cemitérios;
- Áreas para a prática de esportes e ou lazer, tais como praças, monumentos, clubes, piscinas, parques, campos de futebol, quadras esportivas, pistas de atletismo ou corrida, bancos de jardim, coretos, pistas de aero-modelismo, “motocross”, “bicicross” e “pesque-epague”;
- Feiras livres, festas, quermesses, calçadas ou passeios para pedestres ao longo da linha;
- Cabinas telefônicas, pontos de ônibus ou táxi, guaritas e portarias;
- Estacionamentos de veículos automotores, bicicletas e carroças;
- Placas de publicidade, “outdoors”, antenas de rádio, televisão ou celular;
- Postes de linhas de transmissão, subtransmissão, distribuição, iluminação, TV a cabo e de redes telefônicas;
- Depósito de materiais inflamáveis ou combustíveis, materiais metálicos, sucata, entulho, lixo, ferro velho, areia e explosivos;
- Movimentos de terra, escavações, depósitos de terra, buracos ou erosões cuja evolução possa colocar em risco a estabilidade das estruturas ou a integridade dos cabos condutores, cabos pára-raios ou fios contrapesos da linha;
- Realização de queimadas de qualquer natureza. No caso de queimadas de cana de açúcar deverá ser observada a faixa adicional de 15 metros a partir dos limites da faixa de passagem;
- Irrigação por aspersão ou com jato d’água dirigido para cima;
- Desvios de água que venham a comprometer a estabilidade das estruturas da linha;
- Pedreiras, exploração de jazidas, mineração ou outras atividades que venham a modificar o perfil do solo;
- Plantações de vegetação de médio e grande porte;
- Qualquer outra atividade que provoque redução da distância entre os cabos da linha e o solo”.

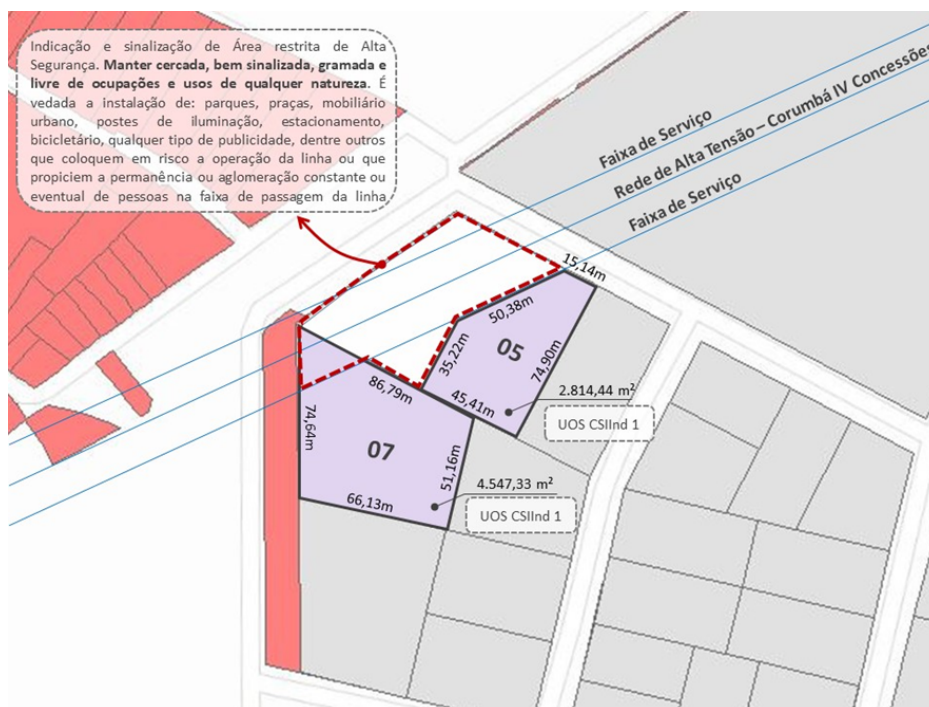


Figura 21. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

#### 10.4. Paisagismo

- 10.4.1. Preservar as espécies arbóreas existentes, localizadas no perímetro da Área Complementar – AC 105, Conjunto C;
- 10.4.2. Priorizar o plantio de espécies nativas do Cerrado, encontradas no viveiro da Novacap, conforme dispõe o [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#);
- 10.4.3. Atender o que dispõe o [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#), quanto à supressão e compensação de vegetação, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas, necessárias para a execução do projeto;

- 10.4.4. Garantir que o espaçamento entre as árvores esteja de acordo com as características da espécie utilizada;
- 10.4.5. Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem, utilizando-se da vegetação, sem, no entanto, comprometer a iluminação pública no período noturno e sem constituir obstáculos para a livre circulação dos pedestres, assim como para a sua permanência em determinados locais;
- 10.4.6. Não é permitido junto às calçadas:
- Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;
  - Árvores caducifólias;
  - Árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;
  - Plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
  - Árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;
- 10.4.7. Devem ser observadas as orientações contidas no [Guia de Urbanização](#) (SEGETH, 2017).

## 10.5. Redes de Infraestrutura

- 10.5.1. Sanar a interferência da Linha de Transmissão de energia de propriedade da Corumbá Concessões S.A, com os Lotes 05, 06 e 07 do Conjunto C, da Área Complementar 105 de Santa Maria;
- 10.5.2. Criar Área Restrita de Alta Segurança em toda a extensão da área de passagem da Rede de Alta Tensão e faixas de serviço correspondentes, com restrições a qualquer tipo de uso e atividade que favoreça a aglomeração constante ou eventual de pessoas;
- 10.5.3. Garantir o completo cercamento e sinalização de segurança na Área Restrita de Alta Segurança, mantendo toda sua superfície gramada com vegetação rasteira e livre de ocupações e usos de qualquer natureza;
- 10.5.4. É vedada a implantação, na Área Restrita de Alta Segurança, de: Parques, praças, mobiliário urbano, postes de iluminação, estacionamento, bicicletário, qualquer tipo de publicidade, dentre outros.

## 10.6. Sinalização

- 10.6.1. Prever sinalização vertical de alerta de alta segurança em toda a extensão da Área Restrita de Alta Segurança;
- 10.6.2. A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), de forma a não obstruir o passeio livre dos transeuntes;
- 10.6.3. A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas.

## 11. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1. A elaboração do projeto urbanístico decorrente desta DIREQ 04/2023 fica condicionada à anuência do proprietário do lote ou projeção objeto da adequação;
- 11.2. Deverão ser consultadas as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) e a capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;
- 11.3. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados em conformidade com a legislação vigente, em especial com o [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#), que “dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo”;
- 11.4. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 11.5. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;
- 11.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;
- 11.7. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e aprovados por decreto governamental;
- 11.8. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREQ 04/2023;
- 11.9. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS, estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

## 12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), que dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para idosos em estacionamentos públicos e privados do Distrito Federal;

[Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006](#) sobre a pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal;

[Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;

[Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal;

[Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), regulamenta o art. 20, [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;

[Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;

Norma Brasileira [ABNT-NBR-9050/2020](#), Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

Guia de Urbanização disponível em <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>, publicação que sintetiza normativos de projetos de calçadas, travessias, rampas, estacionamentos, estrutura cicloviária e mobiliário urbano, com foco na melhoria dos espaços públicos do Distrito Federal;

Norma Brasileira ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

[Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência.

BRASIL. [Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997](#) - Institui o Código de Trânsito Brasileiro.

BRASIL. [Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000](#). Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

BRASIL. [Resolução nº 160, de 22 de abril de 2004](#) - Aprova o Anexo II do Código de Trânsito Brasileiro.

DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#). Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias.

DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#). Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.

DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#). Dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. **Instrução de Serviço nº 149, de maio de 2004**. Departamento de Trânsito do Distrito Federal. Dispõe sobre vagas para idosos em áreas de estacionamentos públicos e privados.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/DF. 2009.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#). Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. 2012.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar 948 de 16 de janeiro de 2019](#) - Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#). Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS. 2022.

**10.22.** DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#) - Dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 3.036, de 18 de julho de 2002](#). Plano Diretor de Publicidade do Distrito e Decreto nº 29.413, de 20 de agosto 2008, que o regulamenta.

DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#) - Institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência, consolida as normas de proteção e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#). Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#) - Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Portaria nº 86, de 03 de março de 2022](#). Aprova o Regimento Interno da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

**ABNT (2012a) NBR 5101:** iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2012b) NBR 15129:** luminárias para iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2016) NBR 16537:** acessibilidade - sinalização tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalação. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**ABNT (2020) NBR 9050:** acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

**Guia de Urbanização** - Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação, 2017. Disponível em <[http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao\\_Revisao\\_Eleicoes.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisao_Eleicoes.pdf)>

**Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito** – Disponível em: <<https://www.gov.br/infraestrutura/pt-br/assuntos/transito/noticias-senatran/manual-brasileiro-de-sinalizacao-de-transito-1>>

DISTRITO FEDERAL. - Institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.

**Manual de drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal.** Disponível em: <<https://www.adasa.df.gov.br/drenagem-urbana/manual-drenagem>>.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4**, **Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 02/02/2023, às 14:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5**, **Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 02/02/2023, às 14:44, 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 **RICARDO JOSÉ CAMARA LIMA - Matr.0158036-1**, **Assessor(a)**, em 03/02/2023, às 09:32, 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 **AMANDA CARVALHO FERNANDES - Matr.0281327-0**, **Assessor(a)**, em 03/02/2023, às 10:01, 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= **105080219** código CRC= **72DA4808**.

