



**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/SEADUH/COGEST/DISUL

<b>Processo SEI nº</b> 00080-00159529/2020-01
<b>Elaboração:</b> Renata Freitas Carvalho Caldeira – Assessora – (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Cooperação:</b> Ricardo José Câmara Lima – Assessor, Vanessa Gonçalves Torres – Assessora (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Isabel Cristina Joventino de Deus – Diretora – DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH
<b>Supervisão:</b> Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH), Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC/SEGEST
<b>Interessado:</b> Administração Regional do Gama – RA II / RA - GAMA
<b>Endereço:</b> EQ 11/13, EQ 10/15 e EQ 12/14, Setor Leste, Gama - RA II/ RA-GAMA.

### 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 para a alteração de parcelamentos/Requalificação Urbana em parcelamentos urbanos registrados em cartório, 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 12/2023 foi motivada pela solicitação da Coordenação Regional de Ensino do Gama – Escola Classe 03 do Gama, Objeto do SEI nº 00080-00159529/2020-1 de recuperação da via na indicação do Projeto de Urbanismo – PR 2/1, registrado em cartório.
- 1.3.** Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projetos que viabilizem a adequação do parcelamento urbano da área correspondente ao objeto desta DIREQ 12/2023 e seu entorno, área a qual, de acordo com o Plano Diretor Local do Gama – PDL, instituído pela [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), se destina à “urbanização e tratamento paisagístico”.
- 1.4.** Esta DIREQ 12/2023 é fundamentada no artigo 2º, §8º da [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE;
- 1.5.** Este documento é elaborado com base nos critérios estabelecidos nos incisos do §8º do art.2º da [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), 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;
- 1.6.** Este documento define: **Diretrizes Gerais, Diretrizes Específicas de: Desenho Urbano, Sistema Viário e Acessibilidade, Uso e Ocupação do Solo, Paisagismo, Acessibilidade, Mobiliário Urbano, Infraestrutura, Sinalização;**
- 1.7.** Esta DIREQ 12/2023 está de acordo com a [Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS](#);
- 1.8.** Os arquivos georreferenciados desta DIREQ 12/2023 serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);
- 1.9.** A localização da poligonal da área, com aproximadamente 27.600,00 m<sup>2</sup>, objeto desta DIREQ 12/2023 encontra-se indicada na **Figura 01**;

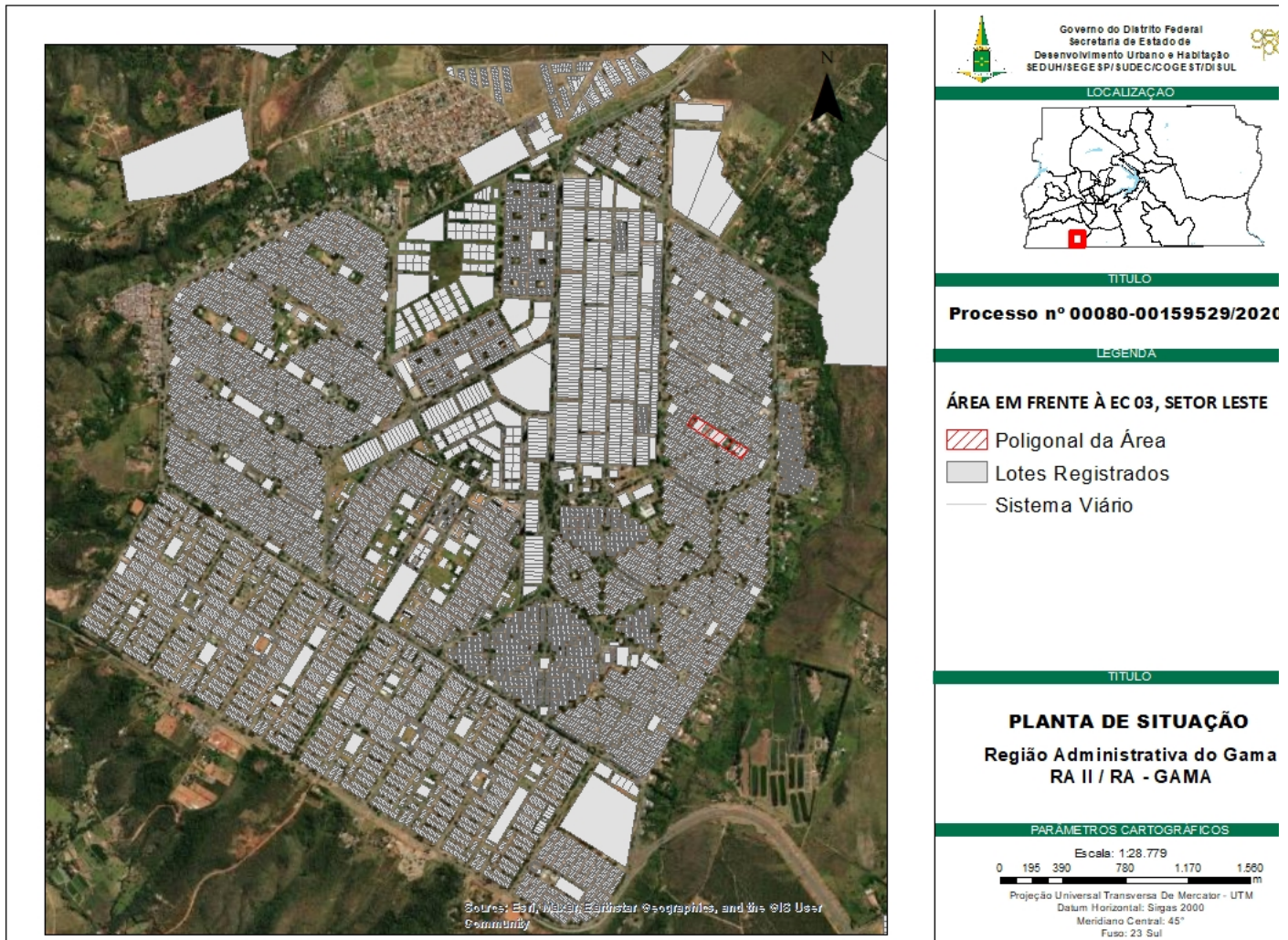


Figura 01. Mapa com indicação da poligonal da área localizada entre as Quadras EQ 11/13, EQ 10/15 e EQ 12/14, Setor Oeste do Gama – RA II / RA GAM. Fonte. Mapoteca/GDF

## 2. Objetivo e Justificativas

### 2.1. Esta DIREQ 12/2023 tem como objetivo:

- Alterar o parcelamento de forma a regularizar a situação implantada em desconformidade com o Projeto de Urbanismo - PR 2/1, registrado em cartório;
- Atender à solicitação da Escola Classe 03, objeto do SEI nº 00080-00159529/2020-01, quanto à criação de via implantada não prevista no Projeto de Urbanismo - PR 2/1;
- Criar área de embarque e desembarque para atendimento à EC 03 com bancos, sombreamento e estacionamento, este condicionado à área disponível a ser averiguada em levantamento topográfico;
- Adequar a permeabilidade das fachadas de acesso do Lote 2, EQ 10/15, e Lote EQ 11/13 Serviço Social, para tornar o desenho urbano na área mais seguro e sustentável para a comunidade;
- Indicar equipamentos de lazer, como parquinho infantil, praça, calçadas, vegetação e mobiliário urbano, todos com acessibilidade, sombreamento e iluminação pública;
- Criar estacionamento e qualificar a Praça próxima ao Lote EQ 11/13 Serviço Social;
- Regularizar o estacionamento implantado em desconformidade ao Projeto de Urbanismo – PR 2/1, próximo ao Lote 1, EQ 12/14;
- Valorizar e qualificar o espaço público e da paisagem urbana;
- Preservar a identidade local e promover o desenvolvimento econômico e social;
- Incentivar a socialização e o efeito de pertencimento dos habitantes locais;
- Promover a integração entre os espaços públicos e privados, por meio do atendimento aos critérios de acessibilidade estabelecidos por lei específica;
- Promover a sensibilização e conscientização da preservação ambiental;
- Promover conforto, segurança, entretenimento e qualidade de vida para a população;

## 3. Histórico

3.1. Esta DIREQ 12/2023 originou-se a partir da demanda da Coordenação Regional de Ensino do Gama por meio de solicitação de recapeamento da via de acesso à escola no Setor Leste do Gama, objeto do Processo SEI n.º 00080-00159529/2020-01.

3.2. Foi feita solicitação de recapeamento da via, objeto desta DIREQ 12/2023, à NOVACAP, porém, não foi possível realizá-lo, por essa via não encontrar prevista no Projeto de Urbanismo PR 2/1 aprovado para o local.

3.3. Constatou-se que os Lote 2, EQ 10/15 e EQ 11/13, Serviço Social, foram implantados de forma diversa do Projeto de Urbanismo PR 2/1, em função topografia local, que possui declividade bastante acidentada.

3.4 O deslocamento dos Lote 2, EQ 10/15 e EQ 11/13, Serviço Social, alteraram o parcelamento, e essas alterações de implantação em desconformidade ao Projeto de Urbanismo PR 2/1 prejudicaram a recuperação da via, por esta se encontra implantada na área prevista para o Lote 2, EQ 10/15.

3.3. Nesse sentido, por se tratar de alteração de parcelamento e a implantação dos lotes não corresponder à área registrada em cartório, faz-se necessário o estabelecimento de diretrizes para toda a área que a área objeto dos autos e seu entorno, área a qual, de acordo com o Plano Diretor Local do Gama – PDL, instituído pela [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), se destina à “urbanização e tratamento paisagístico”.

3.4. Por todo o exposto, foi desenvolvida essa DIREQ 12/2023 para subsidiar a alteração do Projeto de Urbanismo – PR 2/1, criar a via de acesso à Escola Classe 03 do Gama.

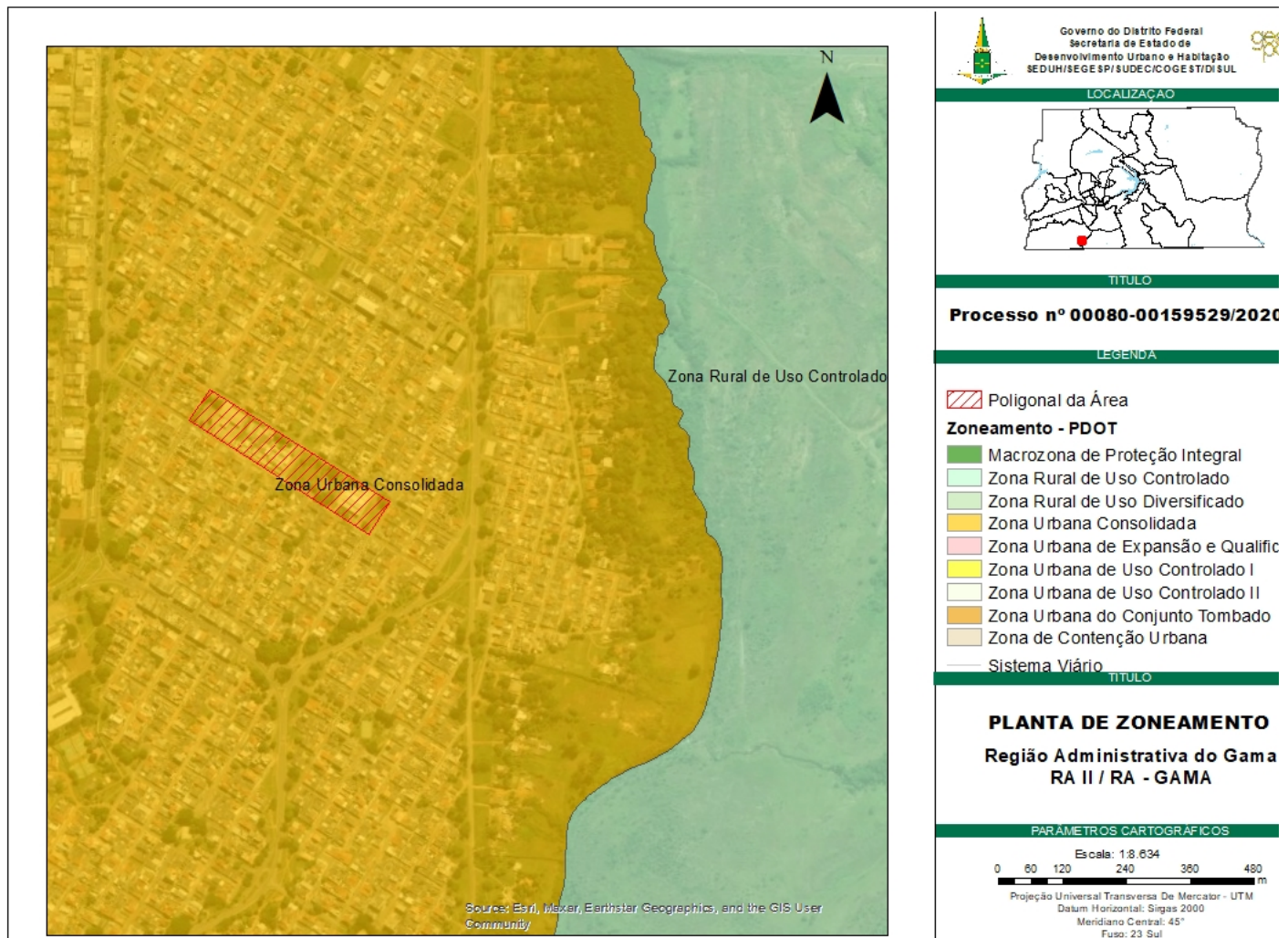


#### 4. Ordenamento Urbanístico/Ambiental

##### 4.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

4.1.1. A área objeto desta DIREQ 12/2023, 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 02**);

4.1.2. 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 02.** Mapa com indicação da poligonal da área no contexto do Zoneamento PDOT. Fonte: Geoportais/SEDUH

4.1.3. Para esta Zona Urbana Consolidada – ZUC são definidas diretrizes no 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\)](#)”*

4.1.4. 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;

4.1.5. 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 03**);

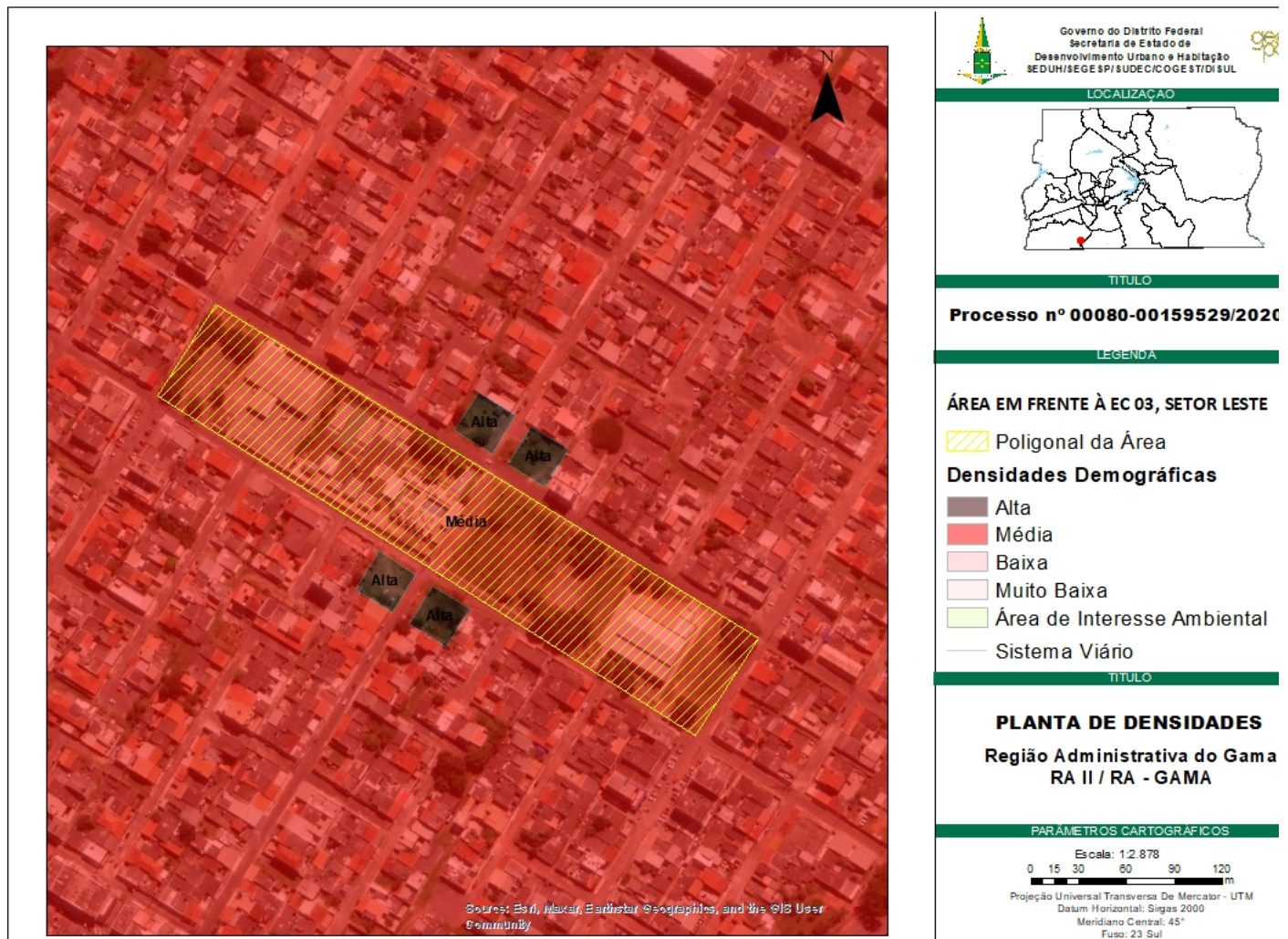


Figura 03. Mapa com indicação das zonas de densidades do PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH

#### 4.2. Plano Diretor Local – PDL

4.2.1. A área de estudo está definida no Plano Diretor Local do Gama, instituído pela [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), como área de Projetos Especiais de Urbanismo, conforme indicado na **Figura 04**, em conformidade com o Art. 55:

*Art.55. Projetos Especiais de Urbanismo são aqueles elaborados pelo Poder Público para as áreas públicas ou de interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este PDL ou por lei específica, e aprovados pelo CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.*

*§ 1º Na elaboração e implantação dos Projetos Especiais de Urbanismo, poderão ser utilizados os instrumentos de política de desenvolvimento urbano constantes neste PDL.*

(...)

*Art. 96. Os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais de que trata esta Lei Complementar terão a participação da comunidade local e serão submetidos a audiência pública e ao Conselho Local de Planejamento.*

*Parágrafo único. Para a audiência pública, será obrigatória a convocação formal dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas e a convocação geral da comunidade limreira.” (grifo nosso)*



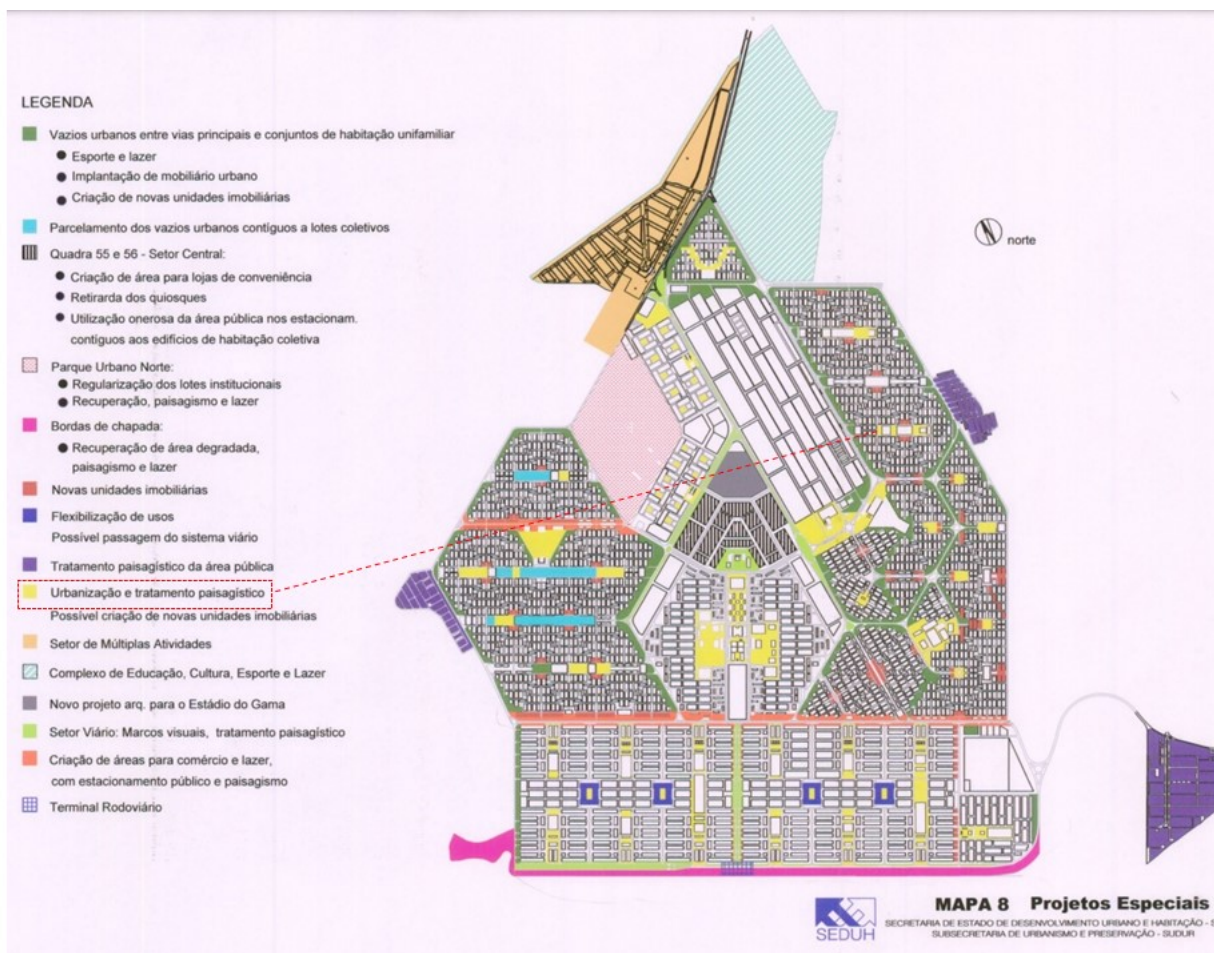


Figura 04. Mapa 8 – Projetos Especiais - Plano Diretor Local do Gama – PDL com a indicação da destinação da área. Fonte. Mapoteca/GDF

4.2.2. A área objeto de intervenção, conforme ilustrado na **Figura 04** – Mapa 8 – Projetos Especiais, Anexo do PDL do Gama, se destina a “urbanização e tratamento paisagístico”;

### 4.3. Projetos Urbanísticos

4.3.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do Projeto de Urbanismo – PR 2/1, registrado em cartório, conforme ilustrado na **Figura 05**;

4.3.2. De acordo com o Projeto de Urbanismo – PR 2/1, a área possui destinação de área reservada para serviço de utilidade pública pública, com área total de aproximadamente 27 600,00m<sup>2</sup>;



Figura 05. Recorte do Projeto de Urbanismo PR 2/1, com a localização da área de estudo localizada próxima à Escola Classe 03, Setor Oeste do Gama. Fonte. Mapoteca/GDF.

4.3.3. O Lote EQ 12/14, AE 2 também se encontra situado no interior da poligonal de intervenção, tendo sido criado pelo Projeto de Urbanismo URB 88/87, conforme Figura 06:



Figura 06. Recorte do Projeto de Urbanismo URB 88/87, com o destaque lote criado dentro da área de intervenção localizada próxima à Escola Classe 03, Setor Oeste do Gama. Fonte. Mapoteca/GDF.

#### 4.4. Lei de Uso e Ocupação do Solo

4.4.1. De acordo com a [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 – LUOS](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), a área objeto dessa DIREQ 12/2023 compreende lotes classificados nas Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS de categorias:



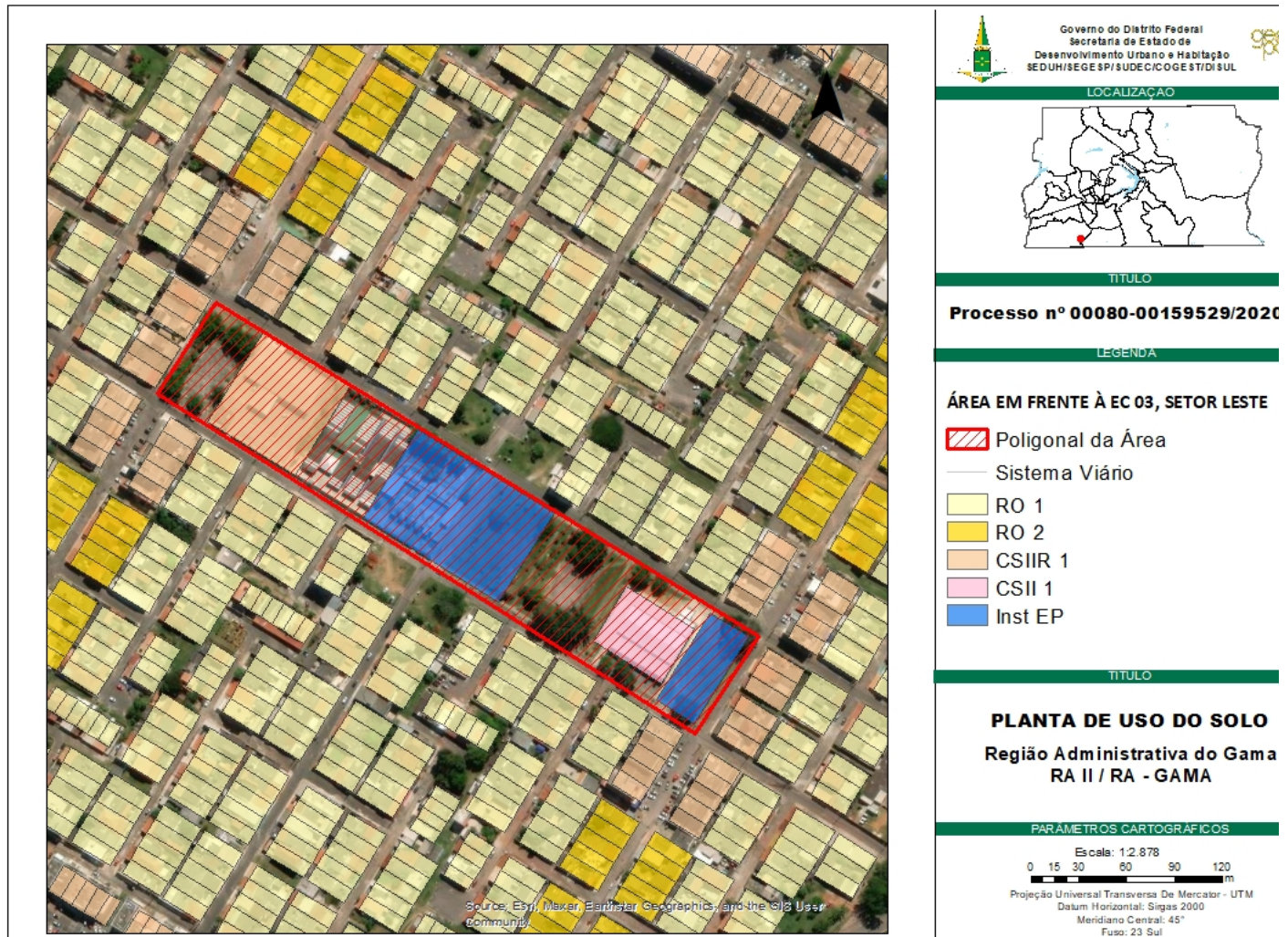
- **CSIIR 1** - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres;
- **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.

4.4.2. De acordo com a [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 – LUOS](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), o entorno da área a ser requalificada possuem unidades imobiliárias classificadas nas Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS de categorias:

- **RO 1** – Residencial Obrigatório, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- **RO 2** – Residencial Obrigatório, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

4.4.3. Trata-se de uma área com predominância de uso habitacional – UOS RO 1 e RO 2 e aqueles complementares ao atendimento desses, como o uso Institucional e Comercial – UOS Inst EP e CSIIR1, configurando a área para receber Equipamentos Públicos Comunitários de Lazer e Esportes de forma a complementar as funções urbanas, como ilustrado na **Figura 06**;

4.4.4. Os parâmetros urbanísticos das UOS citadas, observados na **Figura 07**, encontram-se no Anexo III da LUOS;



**Figura 07.** Indicação da área no contexto da LUOS/2022. Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.4.5. A área de estudo compreende:

- A área pública limítrofe à Escola Classe 03 do Gama Lote 2, EQ 10/15
- Lote 2, EQ 10/15, ocupado pela escola Classe 03 do Gama
- Lote Serviço Social, EQ 11/13, ocupado pela Instituição Religiosa Sara Nossa Terra;
- Lote 1, EQ 12/14, ocupado pela Igreja Batista da Lagoinha;
- Lote AE 2, EQ 12/14;
- Áreas Públicas (Praças, PEC, Quadra de esportes e áreas verdes livres contíguas)

#### 4.5. Aspectos Ambientais

4.5.1. 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 em tela 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 07**;

4.5.2. 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;

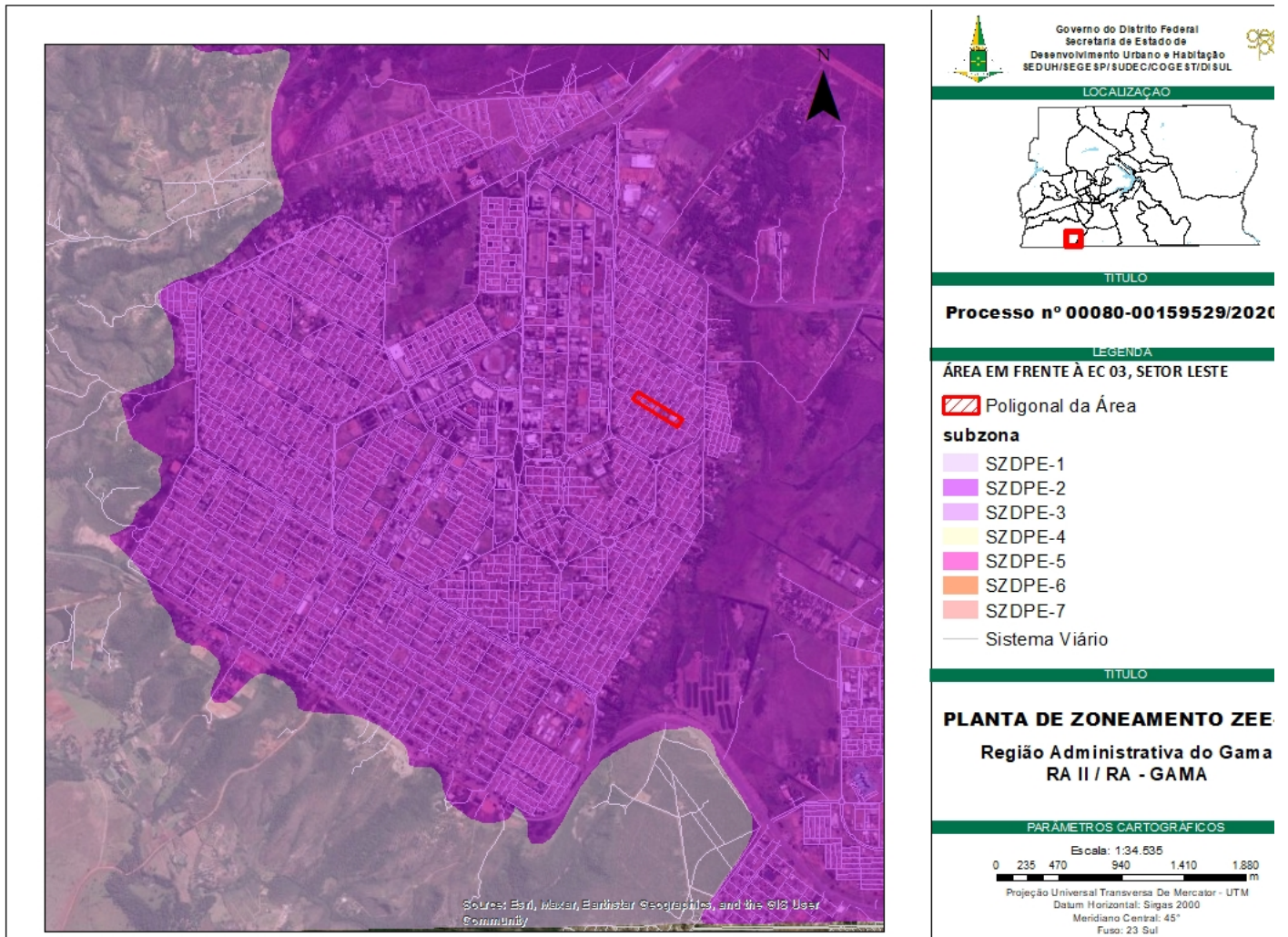


Figura 08. Indicação da área no contexto do Zoneamento ZEE-DF. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.5.3. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:

4.5.3.1 Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 riscos ambientais alto ou muito alto (Figura 09);



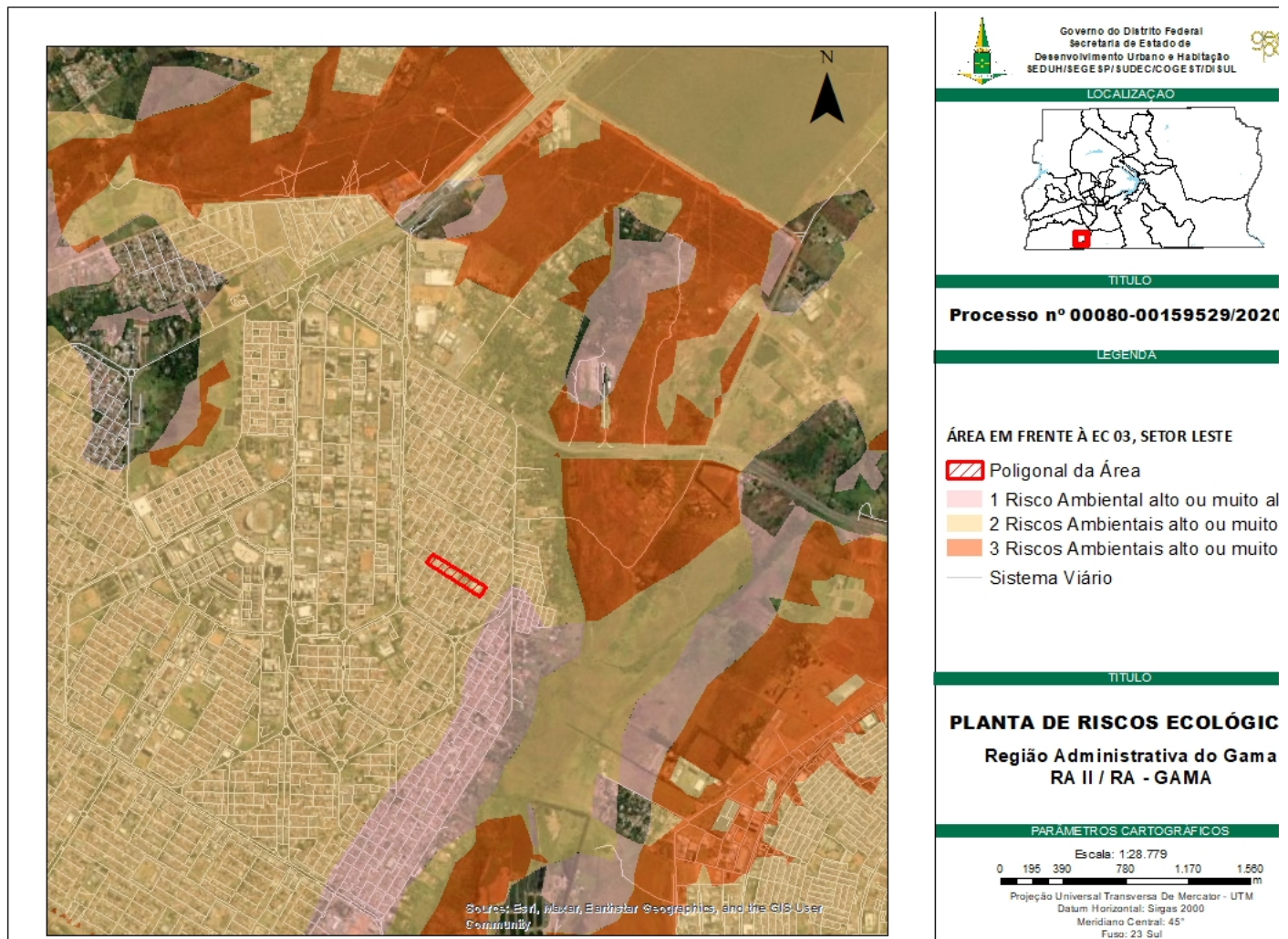


Figura 09. Indicação da área em relação ao Risco Ecológico Co-localizado. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.5.3.2. Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizado – 2 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;

4.5.3.3. Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – alto (Figura 10);

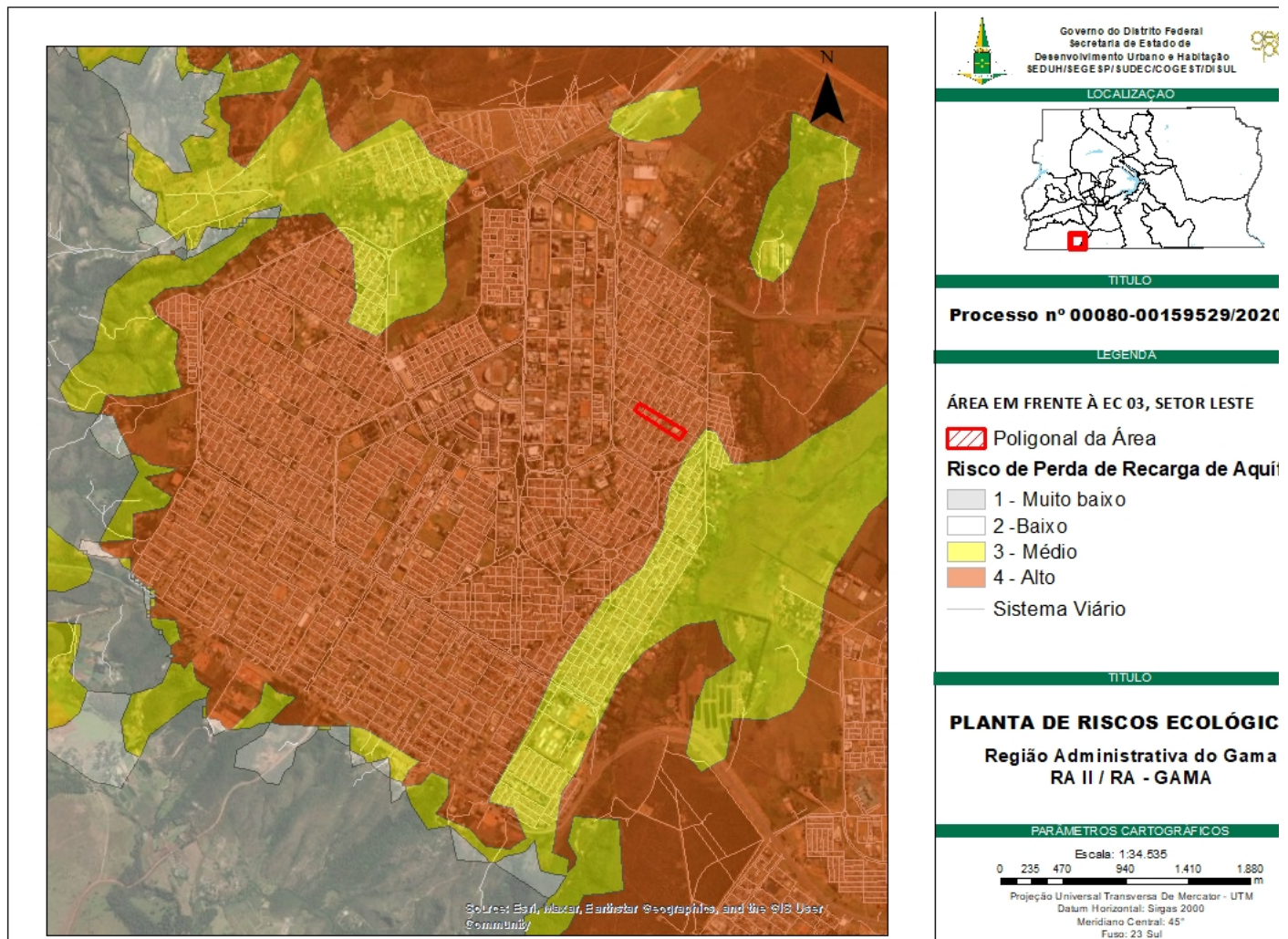


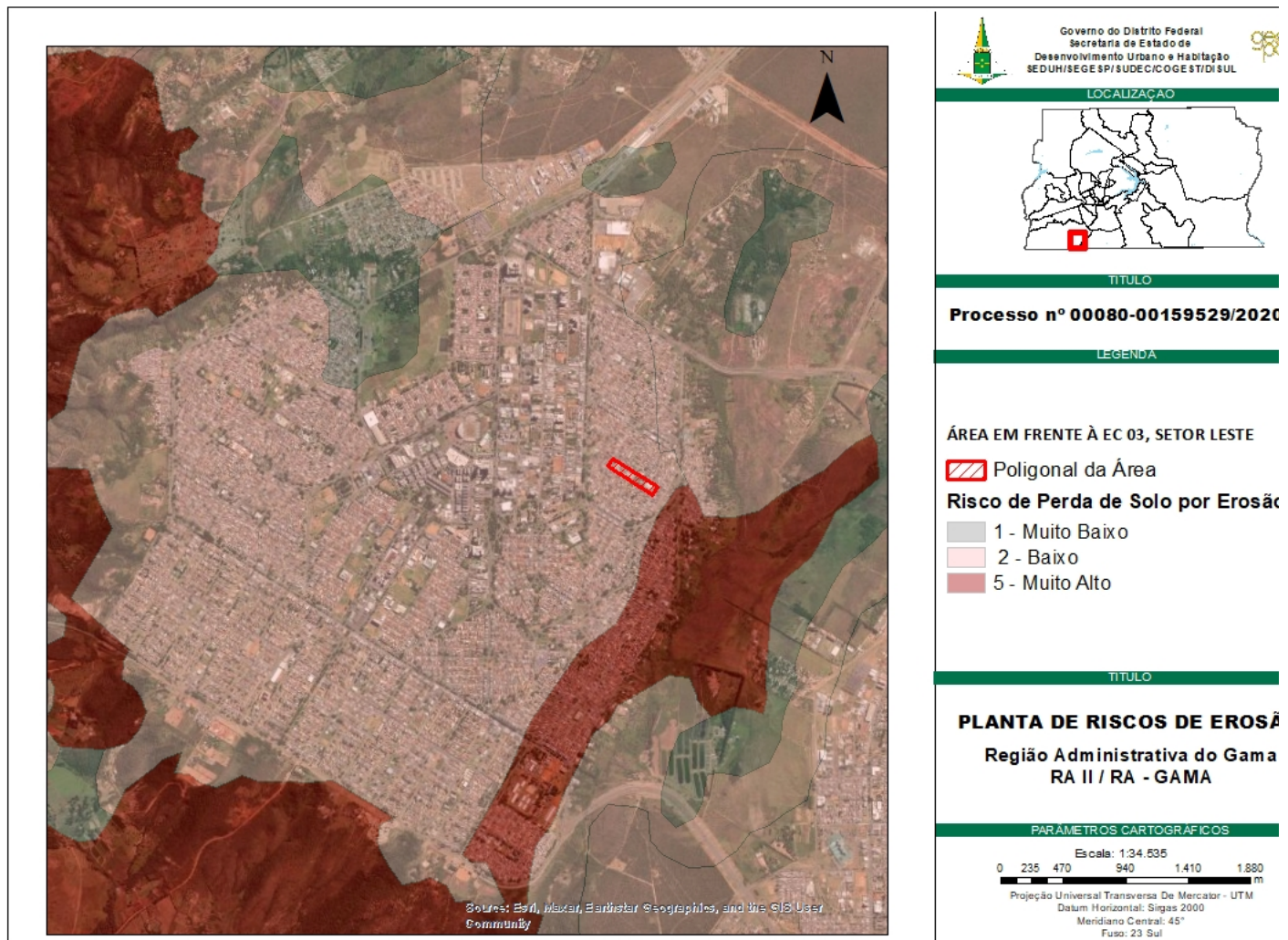
Figura 10. Indicação da área em relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.5.3.4. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área 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 de 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 e artificial;
- III - Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de 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;

4.5.3.5. Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 11);





**Figura 11.** Indicação da área em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte. Geoportal/SEDUH

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

*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;*

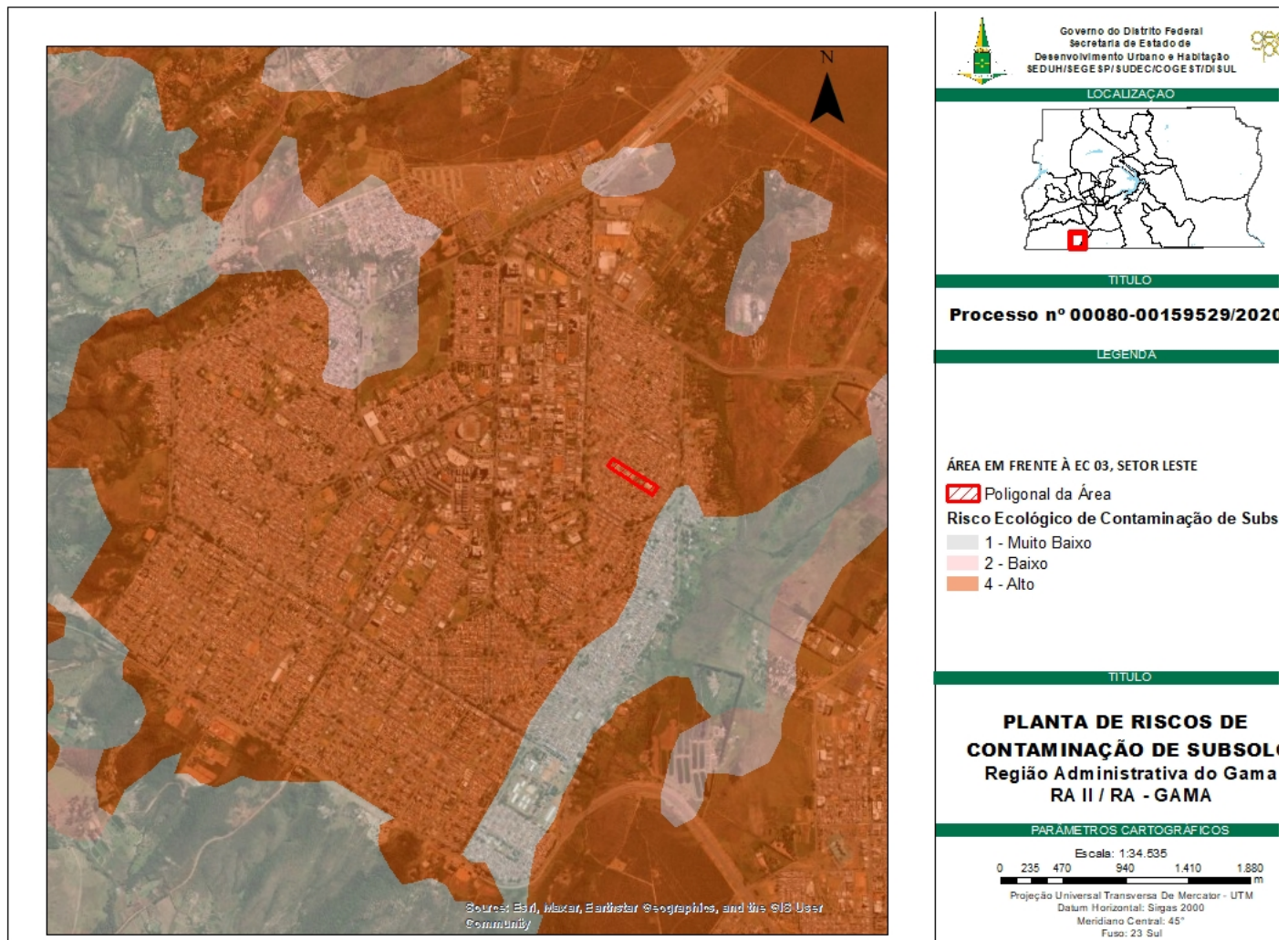
*II - Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;*

*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;*

**4.5.3.7.** Riscos Ecológicos de Contaminação de Subsolo – Alto (**Figura 12**);



**Figura 12.** Indicação da área em relação ao Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo. Fonte. Geoportal/SEDUH

**4.5.3.8.** 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;*

**4.5.3.9.** Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo (**Figura 13**);



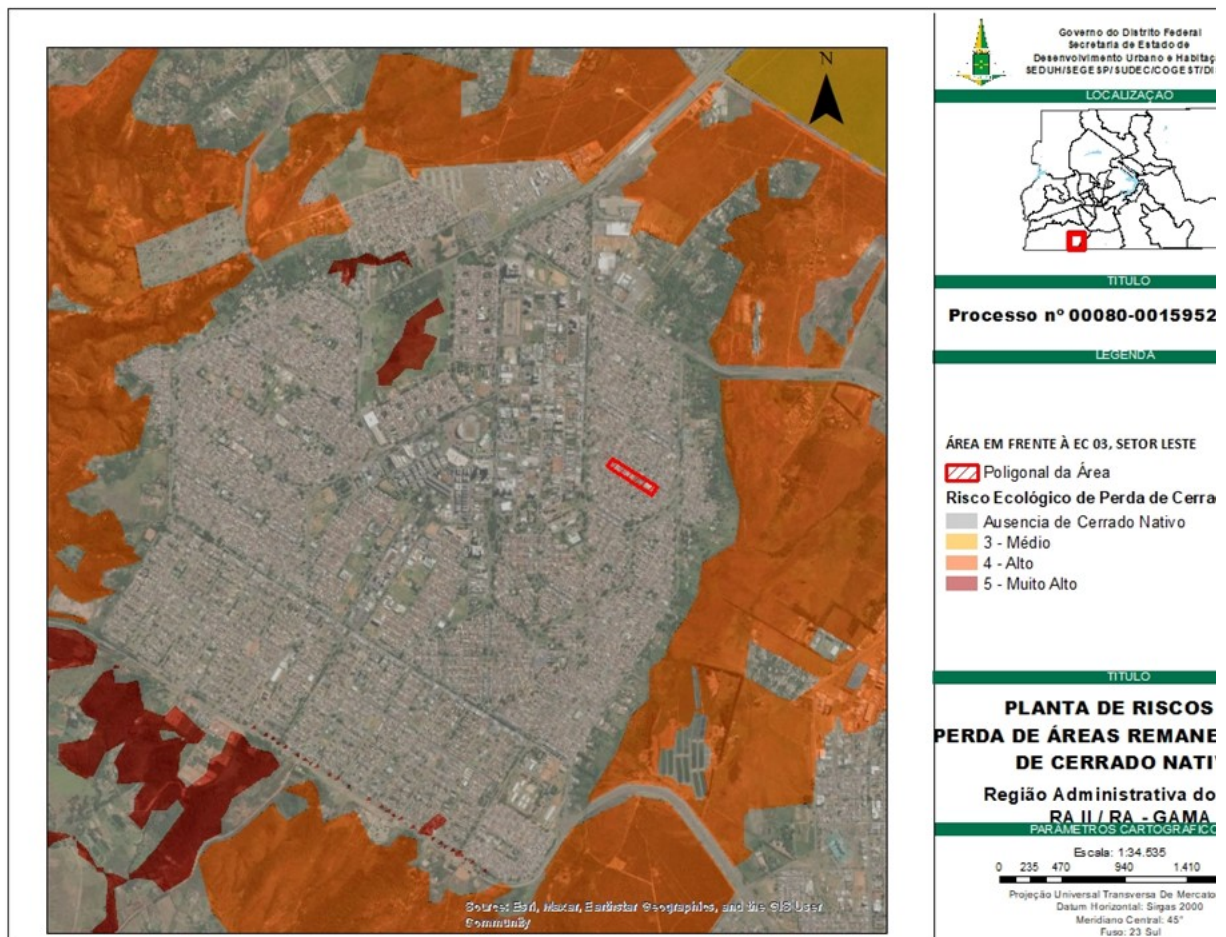


Figura 13. Indicação da área em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte. Geoportal/SEDUH

4.5.4. 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 sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

4.5.5. 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;

4.5.6. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

## 5. Caracterização da Ocupação da Área e do Entorno

5.1. A situação atual da ocupação, ilustrada nas Figuras 14, 15 e 16, configura-se distinta do Projeto de Urbanismo - PR 2/1, onde:

5.2. Há lotes implantados em inconformidade ao previsto no Projeto de Urbanismo - PR 2/1 e entorno da área, como o Lote ocupado pela Escola Classe 03 (EQ 10/15, Lote 2) e o Lote ocupado pelo Sara Nossa Terra Gama (EQ 11/13, Serviço Social), conforme indicado pelos lotes registrados e implantados destacados na Figura 14.



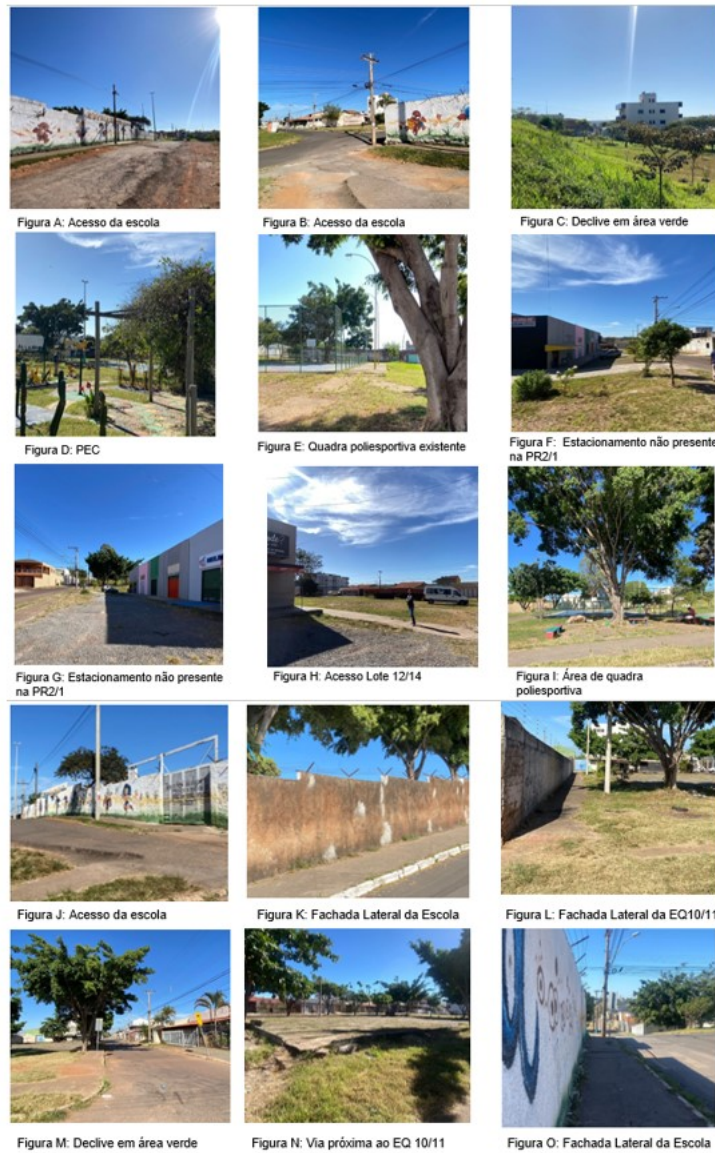
Figura 14. Imagem da implantação atual dos lotes e a área a ser urbanizada. Fonte. Google Earth.

- Na área pública próxima ao Lote 2, EQ 10/15, há uma via não prevista na PR 2/1 para acesso de veículos à Escola Classe 03, conforme indicado na **Figura 15, imagem A**;
- A via implantada é seguida de um desnível topográfico acentuado que impossibilitou a implantação da Escola conforme a PR2/1, conforme indicado na **Figura 15, imagem C**;
- Na área pública próxima ao Lote Serviço Social, EQ 11/13, há uma área de praça com poucas espécies arbóreas nas extremidades do lote, conforme indicado na **Figura 15, imagem N**;
- Existem calçadas desconectadas ou interrompidas por equipamentos de iluminação pública, pouco mobiliário urbano e falta paisagismo;
- Não há sombreamento ou arborização na área próxima à escola;
- Não há bolsão de estacionamento para atender aos equipamentos públicos implantados no local. conforme indicado na **Figura 14**;
- O acesso à área, definido no Projeto de Urbanismo PR 4/1, ocorre por Via Secundária ou Coletora;





Figura 15. Imagem da situação atual da área pública, a ser urbanizada com destaque das fotos realizadas em vistoria. Fonte. Google Earth.



**Figura 16.** Imagens da ocupação atual da área. Fonte DISUL. Vistoria realizada em 17/05/2023

5.2. As vias do entorno da área configuram-se como Vias de Circulação, Vias Secundárias ou Coletoras e Vias Locais, conforme Hierarquia Viária ilustrada na **Figura 17**;



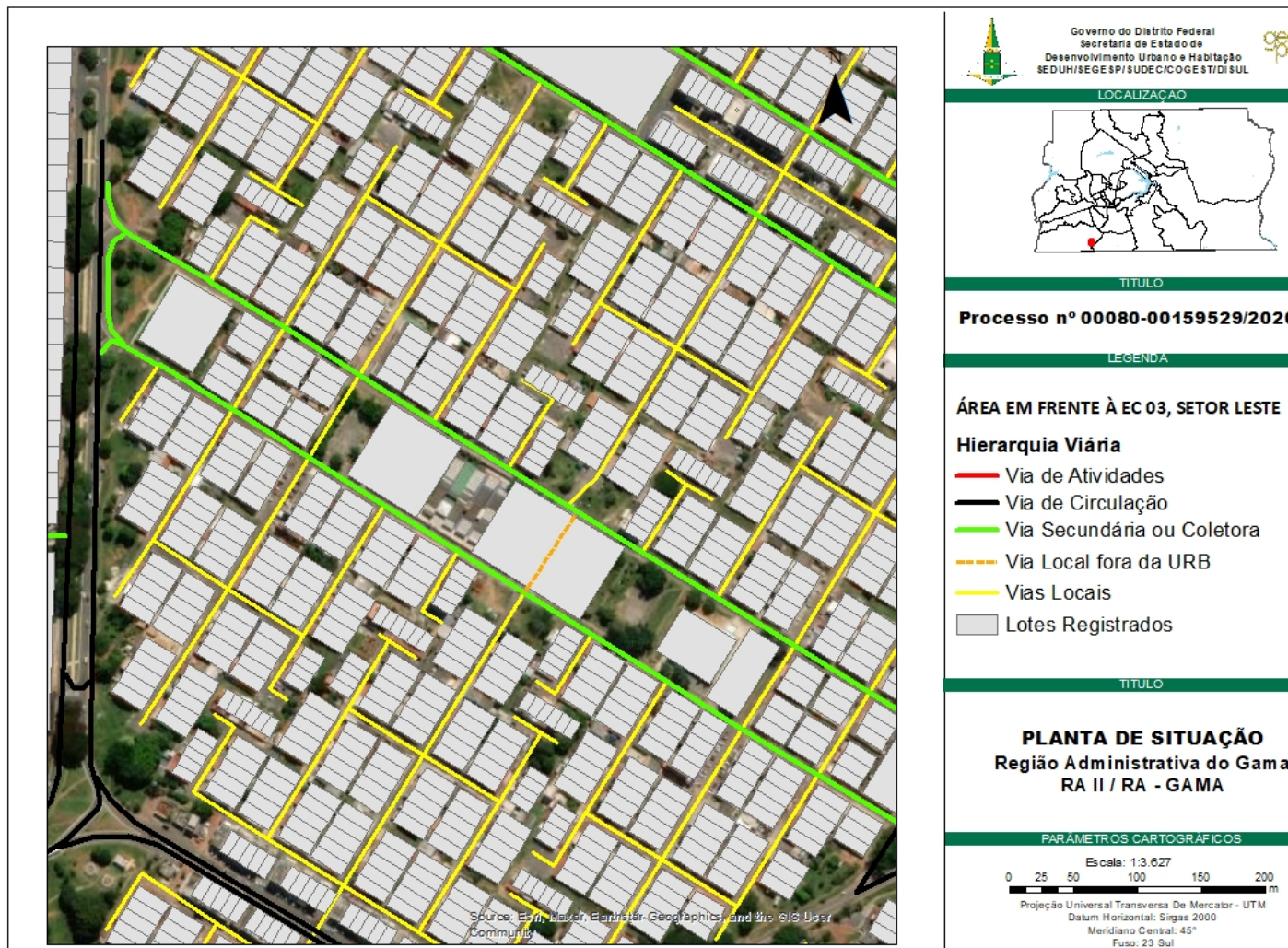


Figura 17. Mapa Hierarquia Viária – Fonte: Geoportal/SEDUH

5.3. Identifica-se no entorno da área objeto da DIREQ 12/2023:

- Escolas Públicas (CEF 10 do Gama, CAIC Carlos Castello Branco, CEF 5 do Gama, JI 4 do Gama, EC 6 do Gama, CEM integrado à Educação Profissional do Gama);
- Postos de Segurança da PMDF e PCDF;
- Parque Infantil;
- Quadras Poliesportivas, com a presença de alambrados e iluminação pública, mas com grande área gramada sem urbanização, conforme indicado na **Figura 18**;

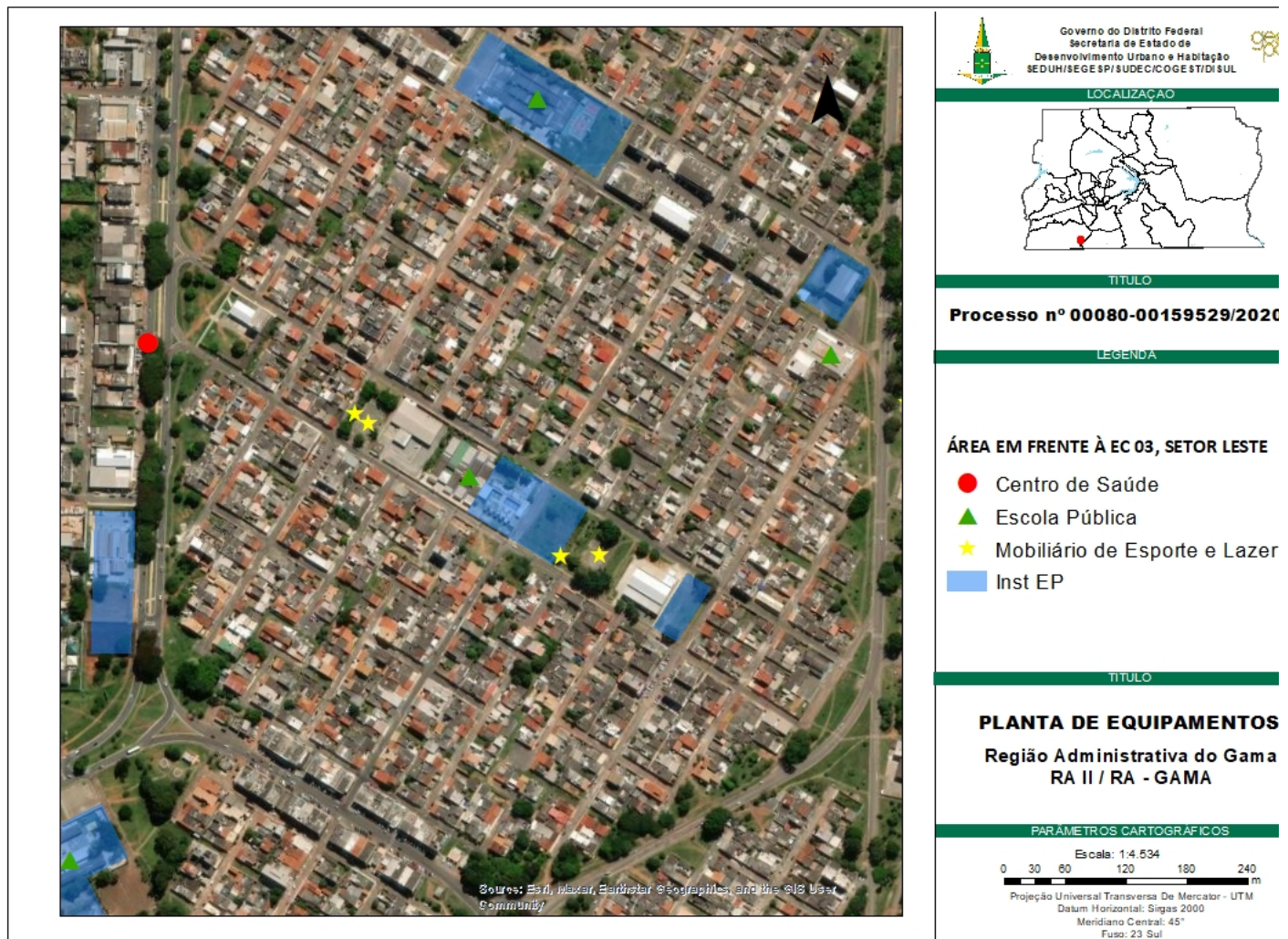


Figura 18. Identificação dos equipamentos públicos comunitários localizados no entorno da área – Fonte: Geoportal/SEDUH.

## 6. Diretrizes Gerais

- 6.1. Atender ao disposto na [Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006](#), que institui o Plano Diretor Local - PDL do Gama, como área de Projetos Especiais de Urbanismo, que estabelece no *Mapa 8 - Projetos Especiais*, diretrizes para a área, destinada a “urbanização e tratamento paisagístico”, conforme indicado na **Figura 04**;
- 6.2. Oferecer condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia do espaço urbano a todos os cidadãos;
- 6.3. Proporcionar e garantir a participação da comunidade local e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento dos estudos e projetos de intervenção urbana;
- 6.4. Prever espaços que reforcem a convivência da população e utilização do local durante o dia e a noite, contribuindo para uma maior vitalidade e proporcionando mais segurança para seus usuários, conforme indicado na **Figura 19**;
- 6.5. Possibilitar a implantação de Equipamentos de Lazer e Estar, tais como: área de estar, mobiliário urbano com característica de área de permanência, passagem, descanso, encontro, implantação de vegetação e arborização, implantação de paraciclos, calçada de pedestres, quadras de esporte e estacionamento de veículos, dentre outros, fundamentados nas demandas indicadas pela comunidade local e sempre embasados no que estabelece o desenho universal e legislação específica;
- 6.6. Garantir a participação da comunidade local na escolha das demandas relacionadas à implantação dos Equipamentos de Lazer e Estar, citados no **item 6.5.**;
- 6.7. Atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência, conforme disposto no [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 6.8. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 6.9. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 6.10. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 6.11. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;

## 7. Indicações de Intervenção Urbana



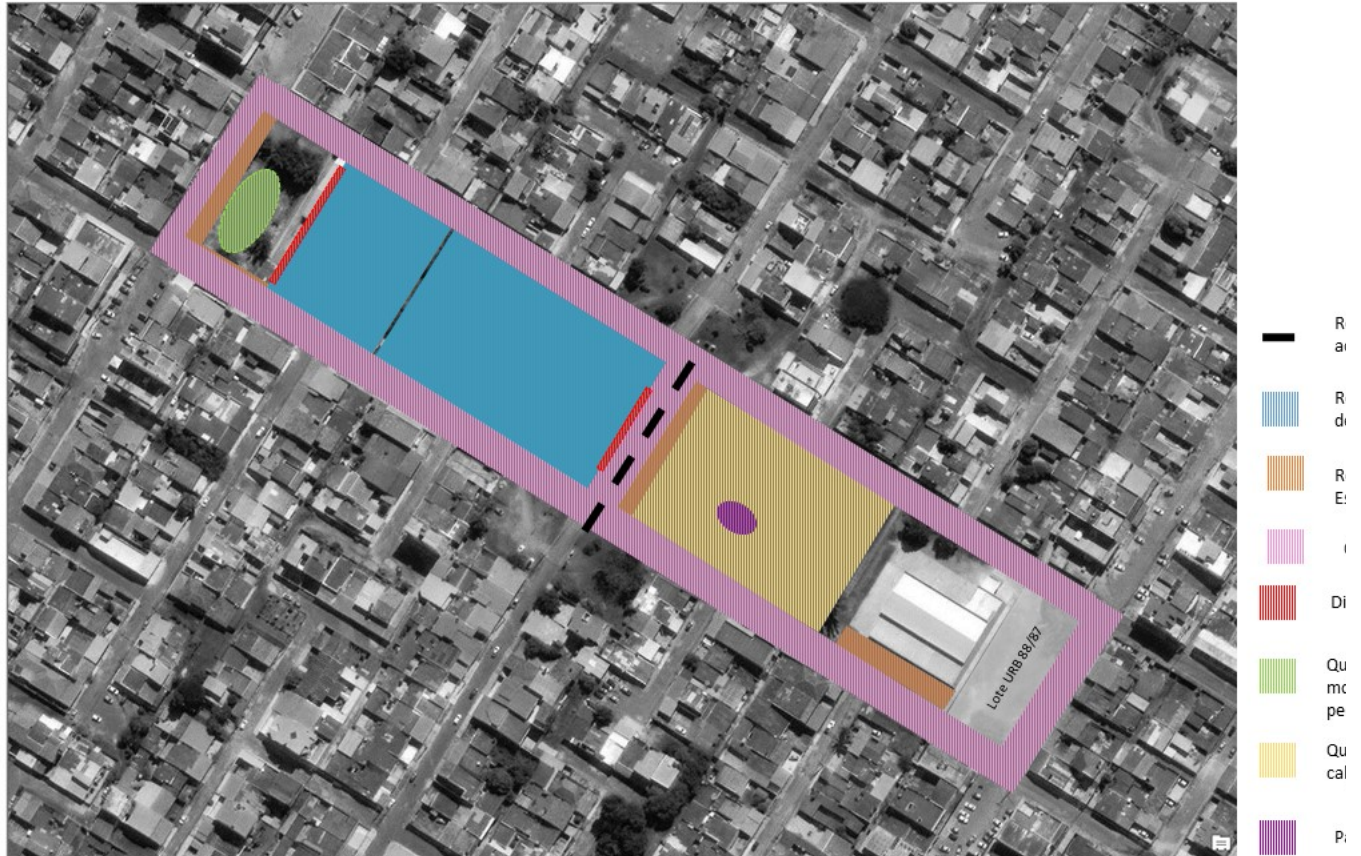


Figura 19. Indicação das proposições. Fonte: DISUL/SEDUH.

7.1. São elementos de intervenção urbana objeto dessa DIREQ 12/2023, conforme Figura 19:

- Alterar o Projeto de Urbanismo registrado na PR 2/1 para regularização da situação de implantação do Lote Serviço Social, EQ 11/13 e Lote 2, EQ 10/15 e criação de via local de acesso à Escola Classe 03 - EQ 10/15, Lote 2, conforme indicação no Mapa de Situação, **Figura 14**.
- Criação de faixa de travessia com ampliação da calçada em frente da escola para acomodação dos estudantes na chegada e saída, equipada com diversos tipos de mobiliário urbano no entorno, como lixeiras, bancos, vegetação e paraciclo, conforme croqui **Figura 22**.
- Sugere-se a qualificação da fachada para garantir a permeabilidade visual adequada, de forma a promover a segurança e dinamização da área conforme [Estudo Técnico nº03/2017](#) e ao disposto na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#) haja vista que se trata de um UOS CSIR 1, a exemplo da escola ilustrada na **Figura 24**.
- Regularização do estacionamento implantado próximo aos lotes comerciais e criação de linha de Estacionamento na área limítrofe ao Lote Serviço Social, EQ 11/13 conforme **Figura 20**
- Criação de escadaria para acesso, conforme **Figura 20**
- Qualificação das vias limítrofes existentes, de acordo com o [Guia de Urbanização/ SEDUH, Figura 26](#).
- Regularização do estacionamento implantado (com o máximo de área permeável) e calçadas (mín. 2,50m na área da Praça e 3m na frente da escola);
- Sinalização horizontal e vertical promovendo a redução da velocidade na via.
- Instalação de rampa de acesso junto à vaga para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida
- Indicação de área para Parque Infantil na área próxima à quadra de esportes e à PEC e espaços de Jardim com arborização e percursos sombreados e livres de obstáculos;

7.2. Implementar atividades que garantam a socialização, integração, encontro, lazer para a comunidade local e turistas, contato com a natureza, descanso e permanência;

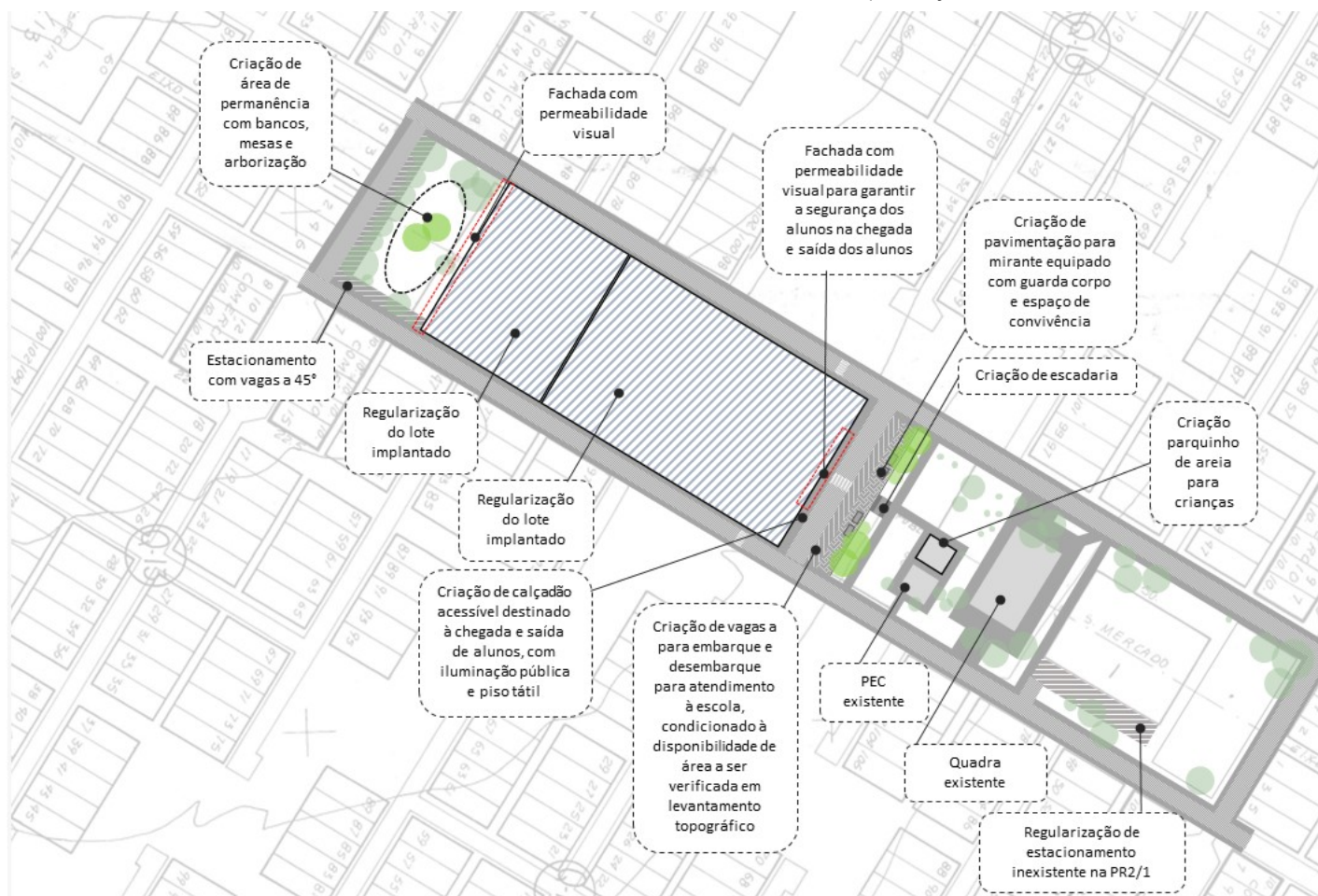


Figura 20. Condicionantes para intervenção com base nas Diretrizes de Projeto propostas pela Disul para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

## 8. Diretrizes Específicas

### 8.1. Desenho Urbano

8.1.1. Regularizar a ocupação existente com a adequação das unidades imobiliárias: Lote Serviço Social, EQ 11/13 ocupada pela entidade religiosa *Sara Nossa Terra* e Lote 2, EQ 10/15, ocupada pela *ECO3 do Gama*, indicadas na **Figura 19**, com desafetação da área pública ocupada pela Escola, e afetação da área pública remanescente após a adequação de implantação dos lotes, conforme estabelece a [Lei Orgânica do Distrito Federal](#):

*Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.*

*§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei. (Parágrafo ressaltado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)*

*§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada. (Parágrafo ressaltado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)*

*§ 3º O Distrito Federal utilizará, seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada do território.*

*Art. 52. Cabe ao Poder Executivo a administração dos bens do Distrito Federal, ressalvado à Câmara Legislativa administrar aqueles utilizados em seus serviços e sob sua guarda.*

8.1.2. Conforme o 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, a alteração de Parcelamento do Solo em projeto urbanístico registrado em cartório deverá ser precedida de:

I – justificado interesse público; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

V – participação popular; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

*Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))*

8.1.3. Regularizar a via implantada, não prevista no Projeto de Urbanismo – PR 2/1, conforme indicado na **Figura 19**;





Figura 21. Via implantada. Fonte: Google Earth



Figura 22. Simulação da Intervenção com base nas Diretrizes de Projeto propostas pela Disul para a área. Fonte: DISUL/SEDUH.

8.1.4. Garantir o percentual adequado às fachadas de acesso do Lote Serviço Social, EQ 11/13, ocupado pela entidade religiosa *Sara Nossa Terra*, de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, haja vista ser um UOS Inst EP:



Art. 34. **A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter o seguinte tratamento:**

I - fachada com **percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%** nas UOS:

(...c) RE 3, CSIR 1, CSIR 1 NO, CSII 1 e CSIR 3, quando o pavimento acima da cota de soleira é utilizado para ofertar vagas de veículos;

**8.1.5.** Garantir o percentual adequado às fachadas de acesso do Lote 2, EQ 10/15, ocupada pela *EC03 do Gama*, para atender ao disposto na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, haja vista que se trata de um UOS CSIR 1, a exemplo da escola ilustrada na **Figura 24**.

Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da **UOS Inst EP** são:

(...IV - **taxa de permeabilidade mínima de 20%** para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.



**Figura 24.** Referência possível de fachada para a EC03 do Gama. Fonte: Google Street View

**8.1.6.** Garantir o acesso de pedestres à porção mais baixa da área verde em frente ao Lote 2, EQ 10/15, ocupado pela Escola Classe 03 do Gama por meio de escadaria central e rampas laterais acessíveis conforme [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#), a exemplo indicado na **Figura 25**.



**Figura 25.** Referência possível de escadaria de acesso à área de Lazer e Permanência. Fonte: DISUL/SEDUH



8.1.7. 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 esta DIREQ 12/2022;

## 8.2. Sistema Viário e Acessibilidade

- Regularizar e qualificar a via implantada não prevista na PR 2/1, em frente à EC03 do Gama - EQ 10/15, Lote 2, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#);
  - Qualificar as vias lindeiras implantadas, prevista na PR 2/1, em frente à EC03 do Gama- EQ 10/15, Lote 2, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#);
  - Criar área de estacionamento não previsto na PR – 2/1, para atendimento à EC03 do Gama, localizado no Lote 2 EQ 10/15, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#), estando este condicionado ao dimensionamento disponível, averiguado em levantamento topográfico;
  - Criar área de estacionamento não previsto na PR – 2/1, para atendimento ao supermercado, localizado no Lote 1 EQ 12/14, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#);
  - Criar área de estacionamento não previsto na PR – 2/1, nas laterais da praça em frente ao Lote Serviço Social EQ 11/13, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#);
- 8.2.6. 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;
- 8.2.7. Promover a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 8.2.8. Garantir a mobilidade e a acessibilidade dos pedestres e das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#);
- 8.2.9. As calçadas devem acompanhar o greide da rua e conter faixas de serviço e de passeio;
- 8.2.10. Integrar os espaços públicos às áreas de lazer, de estar, dentre outros através de rotas acessíveis;
- 8.2.11. 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;
- 8.2.12. Adequar os pontos de travessias aos principais fluxos de circulação dos pedestres. Nos pontos de travessia das vias, o meio fio e o passeio devem ser rebaixados por meio de rampa, baseados na legislação viária vigente e [ABNT-NBR-9050/2020](#);
- 8.2.13. Nivelar com a calçada os poços de visita, grelha ou caixa de inspeção;
- 8.2.14. Constituir um sistema de circulação de pedestres com a previsão de rotas acessíveis, contínua e facilmente perceptível, sem obstáculos que impossibilitem ou dificultem a acessibilidade e a mobilidade dos pedestres, objetivando a segurança e a qualidade estética;
- 8.2.15. Utilizar na calçada limítrofe da praça piso podotátil de alerta padrão, de alta resistência, demarcar o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, em conformidade com a norma técnica de acessibilidade [ABNT-NBR-9050/2020](#) e [NBR 16537](#) (acessibilidade - sinalização tátil no piso);
- 8.2.16. Garantir rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno e a modais de transporte público;
- 8.2.17. Propor calçadas nos caminhos vicinais existentes na área, que indicam o fluxo natural de pedestres e em frente aos lotes comerciais, com largura mínima de 2,50m;
- 8.2.18. Garantir passeio com superfície nivelada, regular, firme, antiderrapante e livre de quaisquer obstáculos como mobiliário urbano, elemento vegetal, sinalização, iluminação pública, tampa de inspeção, grelha de exaustão e de drenagem;
- 8.2.19. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima de 1,50m, inclinação transversal constante, não superior a 3%;
- 8.2.20. Além de respeitar a largura mínima de calçadas de acordo com a Norma Brasileira [ABNT-NBR-9050/2020](#), considerar formas diversas de deslocamento, como dois ou mais pedestres andando juntos, pedestres portando compras, carrinho de bebê, guarda-chuva, entre outras situações do cotidiano da população;
- 8.2.21. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizos, e resistente a intempéries;
- 8.2.22. Assegurar que os acessos aos lotes, como rampas e escadas não ocorram fora dos limites dos lotes, evitando configurar barreiras e interromper a livre circulação de pedestres e ciclistas, exceto nos casos previstos em legislação;
- 8.2.23. 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;
- 8.2.24. Prever calçadas constituídas por três faixas de setorização, destinadas a abrigar cada uma das suas funções, de forma organizada e planejada, devendo observar as disposições do [Decreto nº 38.047/2017](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Guia de Urbanização \(SEGETH, 2017\)](#). São elas: (1) faixa de serviço - para instalação de mobiliário urbano (lixeiras, balizadores, placas de endereçamento e afins), sinalização viária, elemento vegetal e redes de infraestrutura urbana; (2) faixa de passeio livre - para circulação de pedestres; (3) faixa de acesso ao lote - para acesso de pedestres e veículos ao lote;
- 8.2.25. 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;
- 8.2.26. Prever rota acessível para circulação de pedestres no estacionamento público e em toda área de projeto da Praça;
- 8.2.27. 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;
- 8.2.28. Prever percursos que priorizem os trajetos dos pedestres nos estacionamentos;
- 8.2.29. Garantir que os estacionamentos conttenham paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 8.2.30. Observar as proporções necessárias para atender o percentual de vagas destinadas às pessoas com mobilidade reduzida, aos idosos, às motocicletas e a bicicletas conforme definidos em legislação específica;
- 8.2.31. Atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 8.2.32. Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos;

8.2.33. Considerar as disposições da [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para idosos em estacionamentos públicos e privados do Distrito Federal;

8.2.34. Os estacionamentos públicos e as calçadas devem ser arborizados com espécies que:

- Possuam raízes profundas;
- Não soltem resinas;
- Não sejam caducifólias;
- Propiciem o sombreamento;
- Possuam frutos que não coloquem em risco pessoas ou bens.

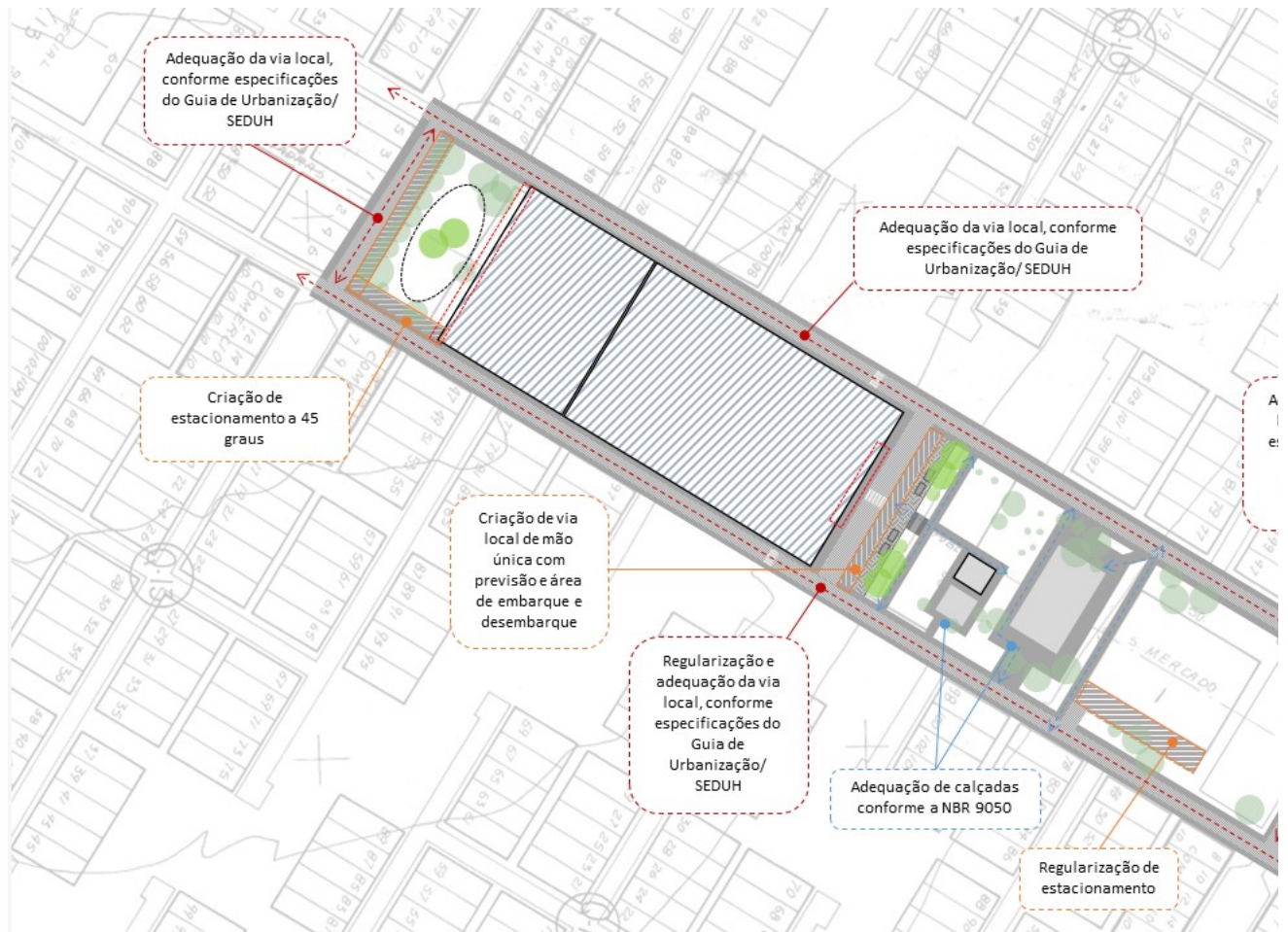


Figura 25. Indicação das proposições de sistema viário na área de intervenção. Fonte: DISUL/SEDUH





Vias  
**Via de Bairro / Vizinhança**



Simulação de revitalização de Via Local Residencial adaptada para o trânsito compartilhado de veículos e ciclistas-Taguatinga.

**Figura 26.** Condicionantes para intervenção com base nas Diretrizes de Projeto propostas pela Disul para a área. Fonte: Guia de Urbanização/SEDUH

### 8.3. Uso e Ocupação do Solo

**8.3.1.** A [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#), estabelece parâmetros de ocupação para os lotes inseridos no contexto desta DIREQ 12/2023.

**8.3.2.** Para o Lote Serviço Social EQ 11/13, **UOS CSIR 1**, é permitido o uso *Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial (...)* localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local (LUOS/2019).

**8.3.3.** Compatibilizar os parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo III da LUOS/DF, conforme indicado na **Figura 27**:

Anexo III - Quadro 1A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIR 1 <sup>o</sup>	3500<as5000	2,00	2,75	80	30	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da edificação	permitted-tipo 2

**Figura 27.** Indicação dos parâmetros de ocupação para o Lote EQ 11/13, Serviço Social, ocupado pela instituição religiosa Sara Nossa Terra. Fonte: [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#).

**8.3.2.1.** A taxa de permeabilidade mínima deve ser mantida obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração;

**8.3.2.2.** Manter a permeabilidade visual com grade, em todo o perímetro, de 70%, retirando muro em alvenaria existente;

**8.3.3.** Para o Lote 2, EQ 10/15, **UOS Inst EP** é permitido o uso *Institucional, indicado para lotes dispersos na malha urbana, onde são desenvolvidas atividades de natureza institucional, simultâneas públicas* (LUOS/2019).

**8.3.4** Compatibilizar aos parâmetros de Unidades de Uso e Ocupação – UOS, definidos na [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

Lotes - 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;*

**8.3.4.1.** Os parâmetros de ocupação do lote com categoria **UOS - Inst EP** criado são os estabelecidos na [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da **UOS Inst EP** são:

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III – altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa; (*Inciso Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022*).

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

V – para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%; (*Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022*).

VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. (*Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022*).

*Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. ([Parágrafo Revogado\(a\), pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#)).*

*§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. ([Acrescido\(a\), pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#)).*

*§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar. ([Acrescido\(a\), pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#)).*

*§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público. ([Acrescido\(a\), pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#)).*

**8.3.5.** O cercamento das divisas dos lotes criados é aquele estabelecido na [Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

*Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:*

*I - altura máxima de 2,70 metros;*

*II - no mínimo 70% de transparência visual.*

**8.3.6.** Compatibilizar os endereços dos lotes regularizados ao disposto no Art.28 do [Decreto 38.047, de 09 de março de 2017](#);

#### **8.4. Paisagismo**

**8.4.1.** Elaborar projeto de paisagismo com característica de Praça, com o propósito de qualificar os espaços de uso público interagindo, visual e fisicamente, com os elementos que a circundam;

**8.4.2.** Incentivar a integração da área da Praça aos espaços privados lindeiros;

**8.4.4.** Criar espaços com pontos sombreados para os pedestres;

**8.4.5.** Conservar atributos naturais da paisagem urbana do entorno;

**8.4.6.** Preservar as espécies arbóreas existentes, localizadas nas extremidades norte e sul da área, e realocar as mudas recém-plantadas, inserindo-as no contexto do projeto;

**8.4.7.** Criar áreas de sombreamento nos espaços de convivência no interior da Praça;

**8.4.8.** Priorizar espécies arbóreas nativas do Cerrado, encontradas no viveiro da Novacap, conforme dispõe a [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#);

**8.4.9.** Atender ao disposto no [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;

**8.4.10.** Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto à praça, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;

**8.4.11.** Garantir a segurança dos transeuntes, a estética e a harmonia dos espaços;

**8.4.12.** Considerar no projeto de paisagismo a largura das calçadas e canteiros, caracterização das vias, presença de fiação aérea e redes subterrâneas de infraestrutura, recuo e tipologia das construções, características do solo, clima da região, orientação solar, atividades predominantes e arborização existente;

**8.4.13.** Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e também de permanência, 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;

**8.4.14.** Garantir que o espaçamento entre as árvores esteja de acordo com as características da espécie utilizada;

**8.4.15.** Considerar estudos de insolação na arborização localizada ao longo das calçadas;

**8.4.16.** Não é permitido junto às calçadas:

- Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;
- As árvores caducifólias;
- As árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;
- As plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
- As árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;

#### **8.5 Mobiliário Urbano**

**8.5.1.** Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, poste de iluminação, quiosques e outros) adequados ao local, em pontos desobstruídos e que permitam sua utilização por todos os usuários com conforto e segurança, inclusive por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Devem ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;

**8.5.2.** Padronizar o mobiliário urbano e observar os critérios de segurança para o usuário e seguindo o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;

**8.5.3.** Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para a Praça de forma padronizada;

**8.5.4.** Propor projeto de iluminação pública para servir, principalmente, aos pedestres e ciclistas, com espaços públicos sombreados durante o dia e bem iluminados durante a noite, valorizando os espaços de convívio da Praça, bem como os elementos vegetais;

**8.5.5.** A altura da iluminação pública deve estar situada, preferencialmente, na escala do pedestre, entretanto, dificultando o acesso imediato à luminária;

**8.5.6.** Sugere-se que o sistema de iluminação seja complementado com a instalação de postes solares fotovoltaicos movidos à luz solar;

#### **8.6. Infraestrutura**

**8.6.1.** Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;



**8.6.2.** Dotar toda a área da praça com postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

**8.6.3.** Observar e executar a rede de drenagem de águas pluviais na área da Praça;

**8.6.4.** Recomendamos a utilização de método construtivo que vise auxiliar a drenagem pluvial para percolação hídrica natural – blocos de concreto intertravados e drenos subsuperficiais, ou mesmo jardins de chuva, com o fim de atenuar as descargas nas galerias de águas pluviais;

**8.6.5.** Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#);

**8.6.6.** Considerar o disposto na [Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006](#) sobre a pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal e o 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, disponível no site desta SEDUH;

## **8.7. Sinalização**

**8.7.1.** 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;

**8.7.2.** Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motociclistas, conforme a [ABNT-NBR-9050/2020](#);

**8.7.3.** A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas;

**8.8.** Utilizar como sugestão o **Fluxo para Elaboração de Projetos** constante no endereço <http://www.seduh.df.gov.br/>, na aba “Gestão de Territórios”, inserido em “Diretrizes Urbanísticas”;

**8.9.** Usar como referência o **Curso de Elaboração de Projetos Urbanísticos – Formatação e Soluções de Projeto** constante no endereço <http://www.seduh.df.gov.br/seminarios-oficinas/>;

## **9. Disposições Finais**

**9.1.** O Projeto de Paisagismo deve estar em conformidade com as legislações vigentes;

**9.2.** 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) para nortear e viabilizar as intervenções;

**9.3.** O Projeto deve ser elaborado 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”;

**9.4.** 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;

**9.5.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIPA 08/2022 e;

**9.6.** Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da [LUOS/2022](#), estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

## **10. Legislação Pertinente**

**10.1.** [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;

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

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

**10.4.** [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;

**10.5.** [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;

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

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

**10.8.** 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;

**10.9.** Norma Brasileira ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

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

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

**10.12.** 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.

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

**10.14.** 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.

- 10.15.** DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#). Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.
- 10.16.** 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.
- 10.17.** 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.
- 10.18.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/DF. 2009.
- 10.19.** DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012](#). Atualiza a Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009. 2012.
- 10.20.** 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.
- 10.21.** 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.
- 10.23.** 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.
- 10.24.** 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.
- 10.25.** 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.
- 10.26.** 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.
- 10.27.** 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.
- 10.28.** 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.

## 11. Referências Bibliográficas

**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>>

**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 **RENATA FREITAS CARVALHO CALDEIRA - Matr.0282981-9, Assessor(a)**, em 27/06/2023, às 16:38, 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 29/06/2023, às 15:14, 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, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul substituto(a)**, em 29/06/2023, às 17:15, 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= 115981364 código CRC= 7311FF3E.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF