



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 Central
Adjacente II

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD II

DIREQ 10/2023 – Q 3C e Q 5C, Região Administrativa do SIA – RA XXIX

Processo SEI nº 00390-00002718/2023-71
Elaboração: Alecsandro de Andrade – Diretor (DICAD-II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Cooperação: Bruna Cardoso de Sousa – Assessora (DICAD-II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Matheus Rodrigues Lustosa – Assessor (DICAD-II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Rafaela Silva Marques – Assessora (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Ana Elise Machado Arraes – Estagiária (DICAD-II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Emanuelle Junqueira Pistilli – Estagiária (DICAD-II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta (SEADUH/SEDUH)
Interessado: Administração Regional do SIA
Endereço: Q 3C e Q 5C, Região Administrativa do SIA – RA XXIX

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. As Diretrizes de Requalificação Urbana/Alteração – DIREQ têm como objetivo subsidiar projetos de intervenção urbana para alteração de dimensões de lotes, alteração de parâmetros de uso e de ocupação do solo e para criação de novas unidades imobiliárias, em parcelamentos do solo registrados em cartório. Além disso, visam fornecer orientações

para elaboração de Projetos de Lei Complementar (PLC), que antecedem a aprovação de projetos de parcelamento do solo;

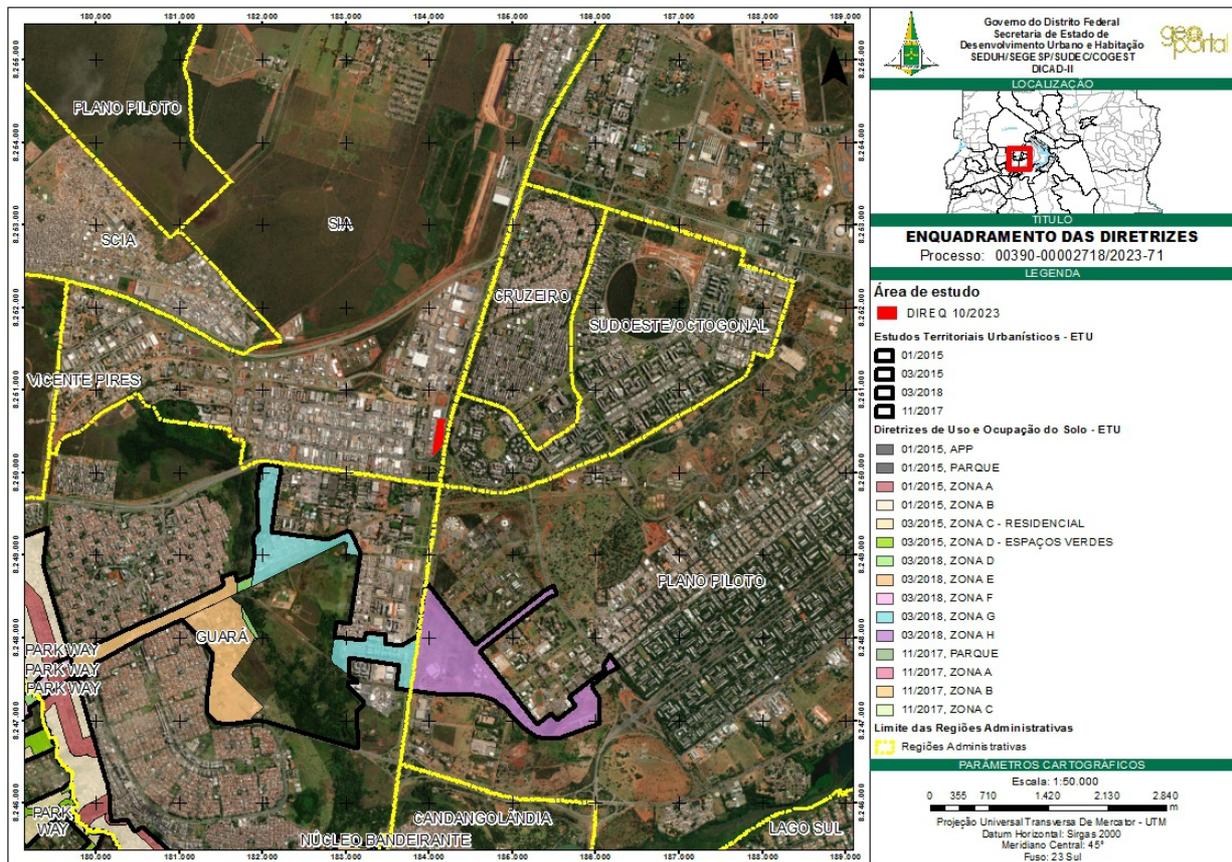
1.3. A elaboração destas Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ foi motivada pela requisição da Administração Regional do SIA, por meio do processo SEI nº 00309-00000581/2019-15;

1.4. Esta DIREQ 10/2023 é fundamentada no Artigo 2º da Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022, que institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório;

1.5. Esta Diretriz de Requalificação, por sua vez, define diretrizes gerais de Parcelamento Urbano, de Sistema Viário e Circulação, Uso e Ocupação do Solo, de Áreas Públicas e de Paisagismo;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 10/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

1.7. A localização da poligonal da área objeto desta DIREQ encontra-se indicada na Figura 1.



2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

2.1. A elaboração desta DIREQ se deu em função da solicitação registrada por meio do Processo SEI 00309-00000581/2019-15, da Administração Regional do SIA, para criação de lotes nas Quadras Q 3C e Q 5C, na Região Administrativa do SIA – RA XXIX, e criação de estacionamento;

2.2. Esta Diretriz subsidiará a elaboração de projetos de Parcelamento, de Sistema Viário e de Paisagismo, que têm como objetivo promover a melhora da relação dos

pedestres com o local, bem como de veículos automotores, dando prioridade aos transeuntes, conectados às unidades imobiliárias que serão criadas;

3. HISTÓRICO

3.1. A área em estudo insere-se na Zona Urbana Consolidada (ZUC – 3), conforme Figura 2, cuja descrição e orientação para seu desenvolvimento constam dos arts. 72 e 73. Essa Zona integra a Macrozona Urbana;

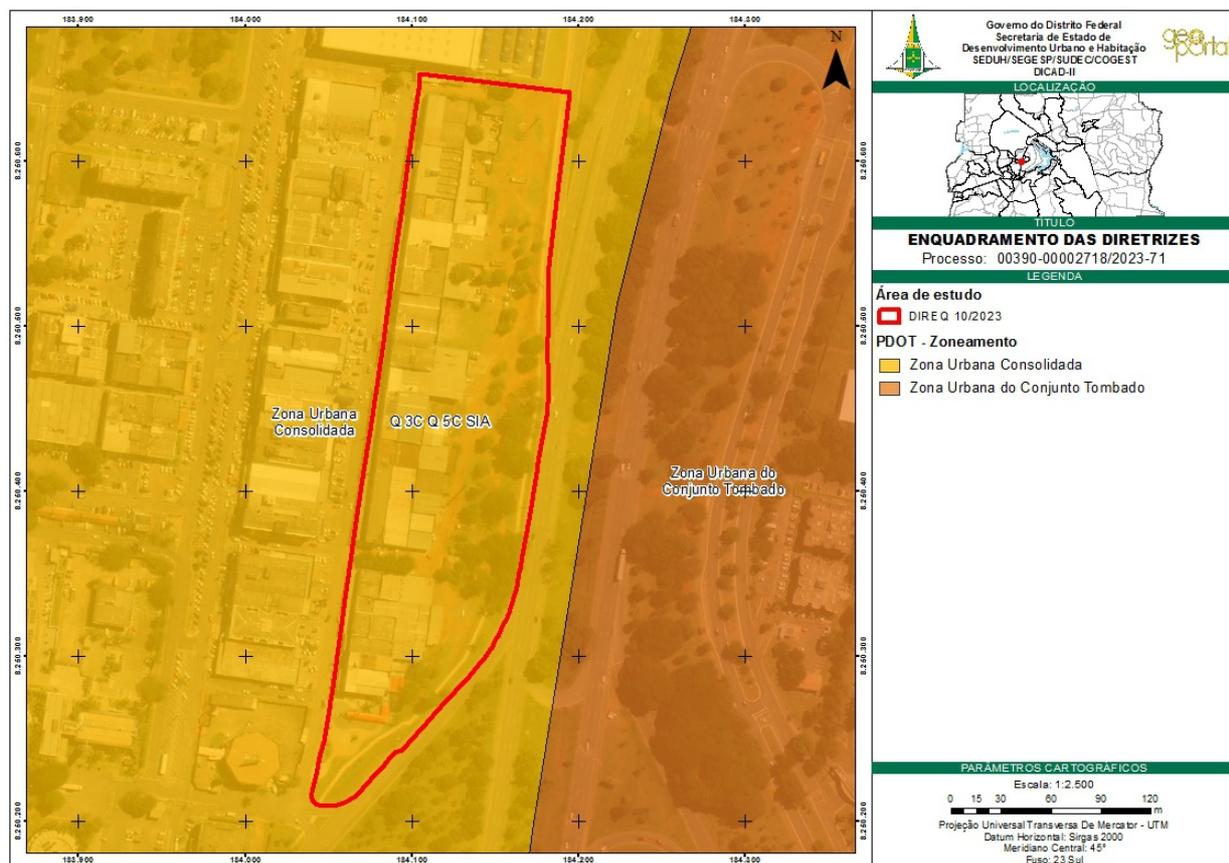


Figura 2 : Enquadramento da área em estudo no Zoneamento do PDOT

Art. 72. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

[...]

X – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA;

[...]

Art. 73. 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)

3.2. O coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada é igual a 9, segundo o art. 42, inciso IV. 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;

3.3. Em relação à quantidade de habitantes, o PDOT define em seu Anexo III – Mapa 5 – Densidades Demográficas, que a região onde se localiza a área em estudo deve ter média densidade, entre 50 e 150 hab/h (Figura 3);

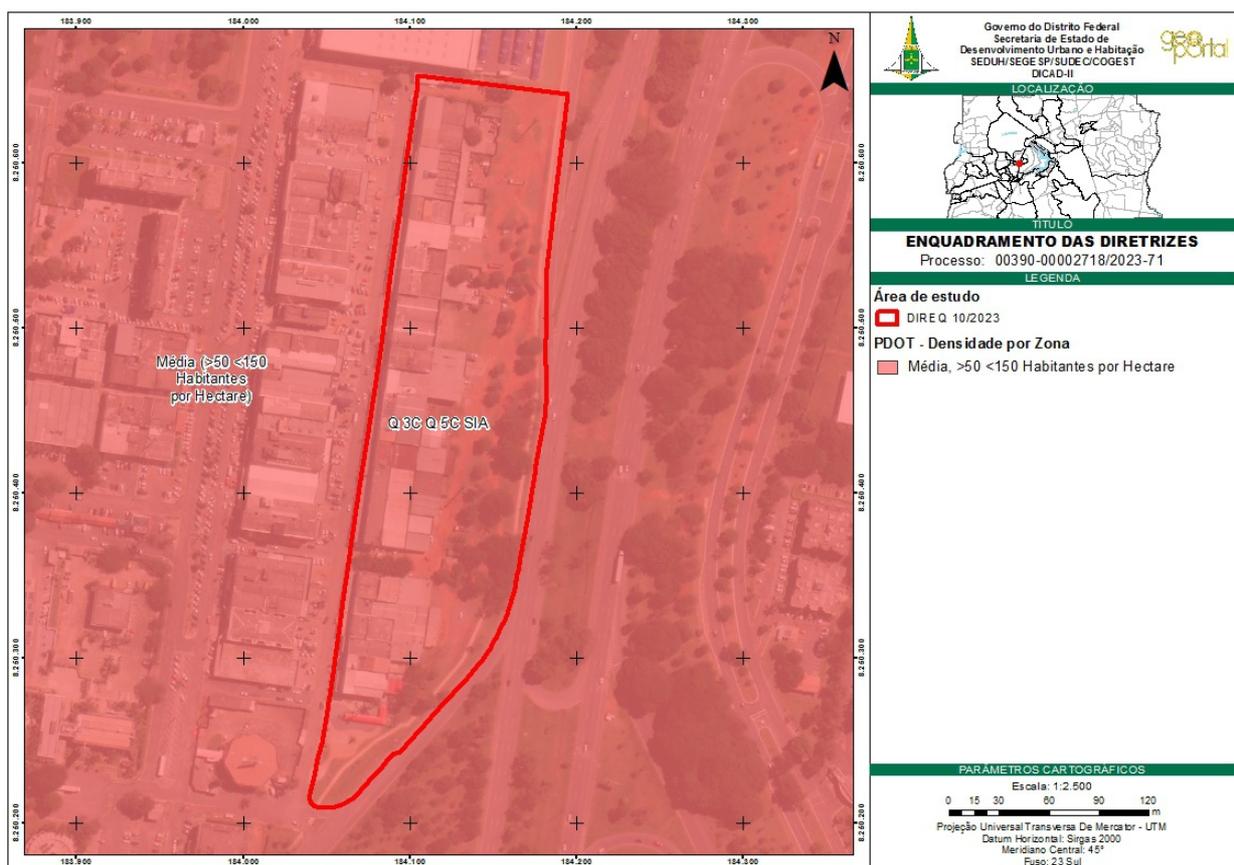


Figura 3: Densidade prevista para a área em estudo

3.4. No entanto, no caso de que trata esta DIREQ, não cabe o cálculo de densidade populacional previsto pelo PDOT por se tratar de criação de unidades imobiliárias cujo uso não permite o desenvolvimento de atividade habitacional;

4. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

4.1. A área interfere com Projeto Especial, definido no Plano Diretor Local do Guar4, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006: o PEA 6, cujas diretrizes encontram-se no Artigo 15, Inciso VI (Figura 4);

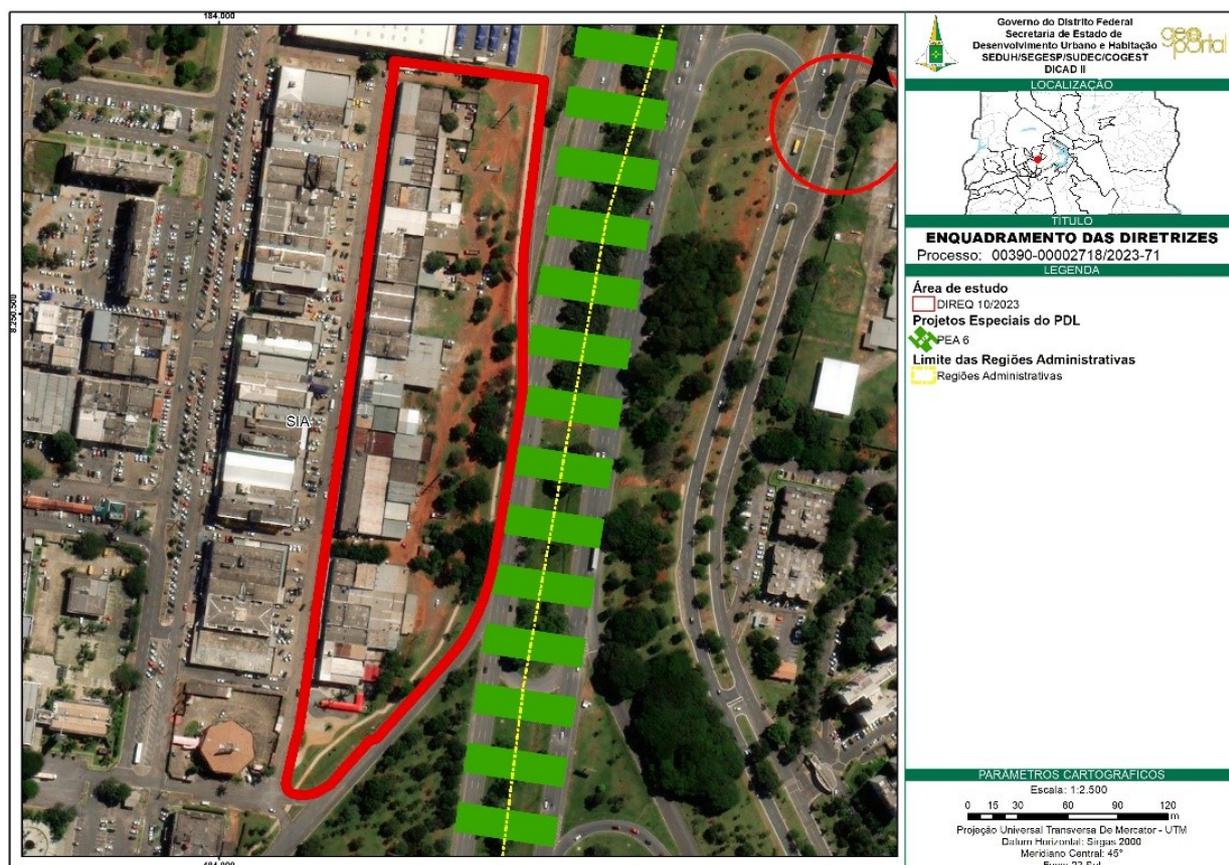


Figura 4: PDL do Guar4 – Anexo IV – MAPA 4A, 4B e 4C, Mapa de Projetos Especiais

Art. 15. Os Projetos Especiais da Rede Estrutural Ambiental - PEA constantes no Anexo IV - Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E apresentam os seguintes objetivos e diretrizes:

[...]

VI - PEA 6 - criação de área verde ao longo da EPIA, a ser denominada Alameda Metropolitana, e definição de diretrizes urbanísticas em toda a porção leste da RA X, lindeira à EPIA, conforme indicado no Anexo IV - Mapas 4B, 4C, 4D e 4E; de forma a garantir uma correta transição entre a área de tombamento do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília e a Região Administrativa do Guar4, cujo projeto deverá:

- a) ~~prever uma grande faixa verde com a instalação de atividades compatíveis com a função de transição e com as características metropolitanas da via;~~ (Alínea declarado(a) inconstitucional pelo(a) ADI 7279-2 de 19/05/2010)
- b) ser objeto de concurso público;

5. PORTARIA IPHAN Nº 68, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2012

5.1. A área em questão é definida como Setor de Entorno 03 – Urbanização Consolidada (SE-03), conforme o Artigo 7º da Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, conforme Figura 5. Essa Portaria deve ser consultada, quando da elaboração do projeto, tendo em vista a proximidade com o Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB);

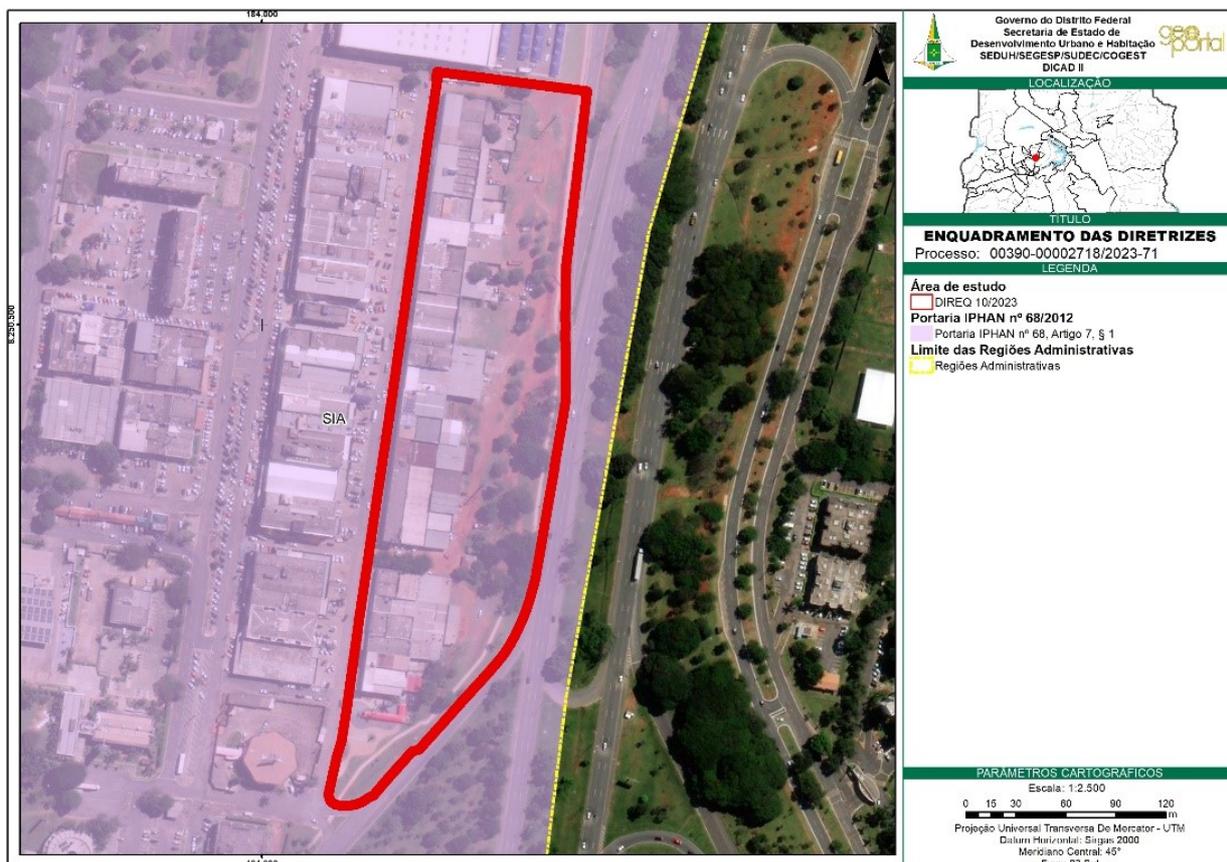


Figura 5: Portaria nº 68 IPHAN

Art. 7º O Setor de Entorno 03 – Urbanização Consolidada (SE-03) abrange o Guará, Águas Claras, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Setor de Oficinas Sul (SOFS), Vicente Pires e Núcleo Bandeirante.

§ 1º Para os lotes total ou parcialmente localizados na faixa de 500 (quinhentos) metros paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 2º Ao longo da faixa de cumeada da Bacia do Lago Paranoá, considerando-se 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir do eixo da rodovia DF-001, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 3º Para lotes situados nas cotas inferiores a 1090 (mil e noventa) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 10 (dez) pavimentos ou 34 (trinta e quatro) metros de altura.

§ 4º Para lotes situados entre as cotas 1090 (mil e noventa) e 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis), ou 21 (vinte e um) metros de altura.

§ 5º Para lotes situados nas cotas superiores a 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura.

§ 6º Para a Região Administrativa de Águas Claras, de modo a manter o grau de ocupação atual consolidado no bairro, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 25 (vinte e cinco) pavimentos ou 80 (oitenta) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital, bem como a criação de novos lotes.

6. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

6.1. A área de que trata esta Diretriz está inserida na poligonal de Influência Indireta do empreendimento Praça Capital, estipulada pela Comissão Permanente de Análise – CPA/EIV, que tem raio de 1.500 metros, conforme Figura 6;

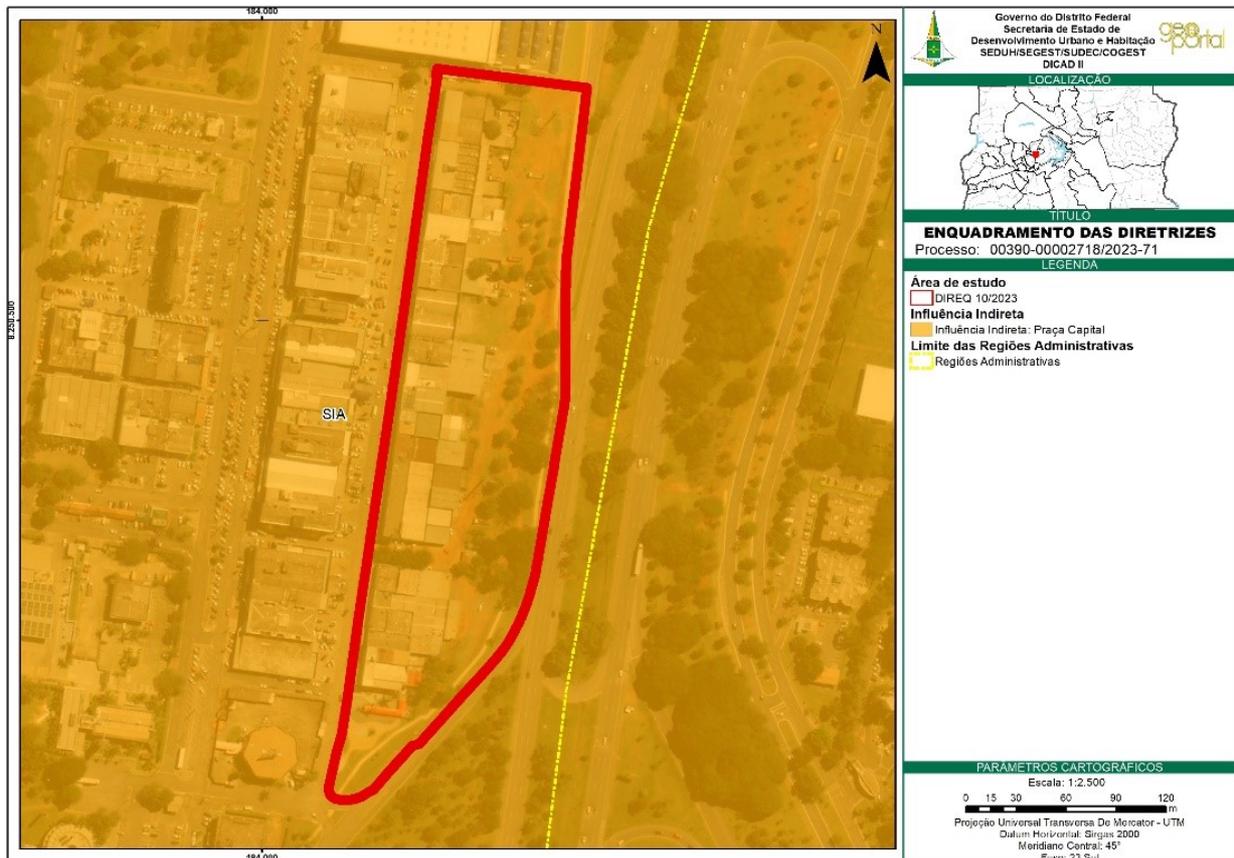


Figura 6: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

6.2. A Diretoria de Gestão do EIV deve ser consultada acerca das propostas para a área de Influência Indireta do empreendimento Pátio Capital antes da elaboração do projeto

7. PROJETOS URBANÍSTICOS E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

7.1. A área desta Diretriz é abrangida por diversos projetos de parcelamento, sendo eles:

7.1.1. SIA PR 6/2, Figura 7, que foi modificada pela SIA PR 14/1 no que se refere à reformulação das quadras 3C e 5C, conforme a solicitação do processo nº 100.621/72, em 01/06/73 [...];

7.1.2. SIA PR 7/2, Figura 8, que foi modificada pela SIA PR 10/1 no que se refere à unificação os lotes 1 e 2 da quadra 1C, doravante passando para Lote 1, conforme solicitação do processo nº 071.214/73 [...];

7.1.3. SIA PR 10/1, Figura 9;

7.1.4. SIA PR 14/1, Figura 10;

7.1.5. SAI PR 52/1, Figura 11, que retifica as plantas SIA PR 6/2, SIA PR 7/2 e SIA PR 14/1, registradas em cartório, no que se refere à reformulação das quadras 3C e 5C, localizadas no Setor de Indústria e Abastecimento, e foi executada conforme a Decisão nº 057/79 – CAU/DF, de 28 de agosto de 1979, pelo processo nº 008.544/76;

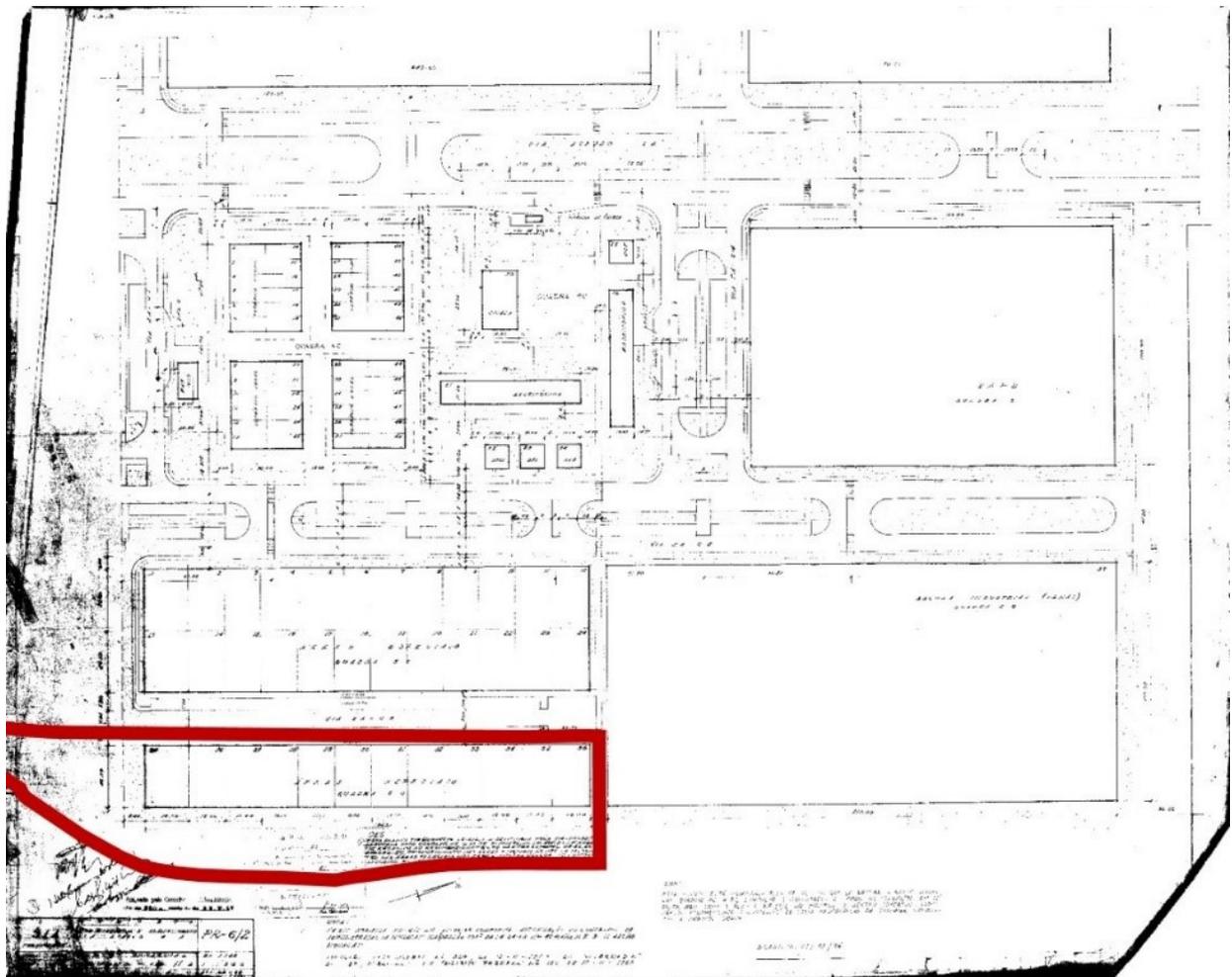


Figura 7: SIA PR 6/2; em vermelho, a poligonal da DIREQ 10/2023

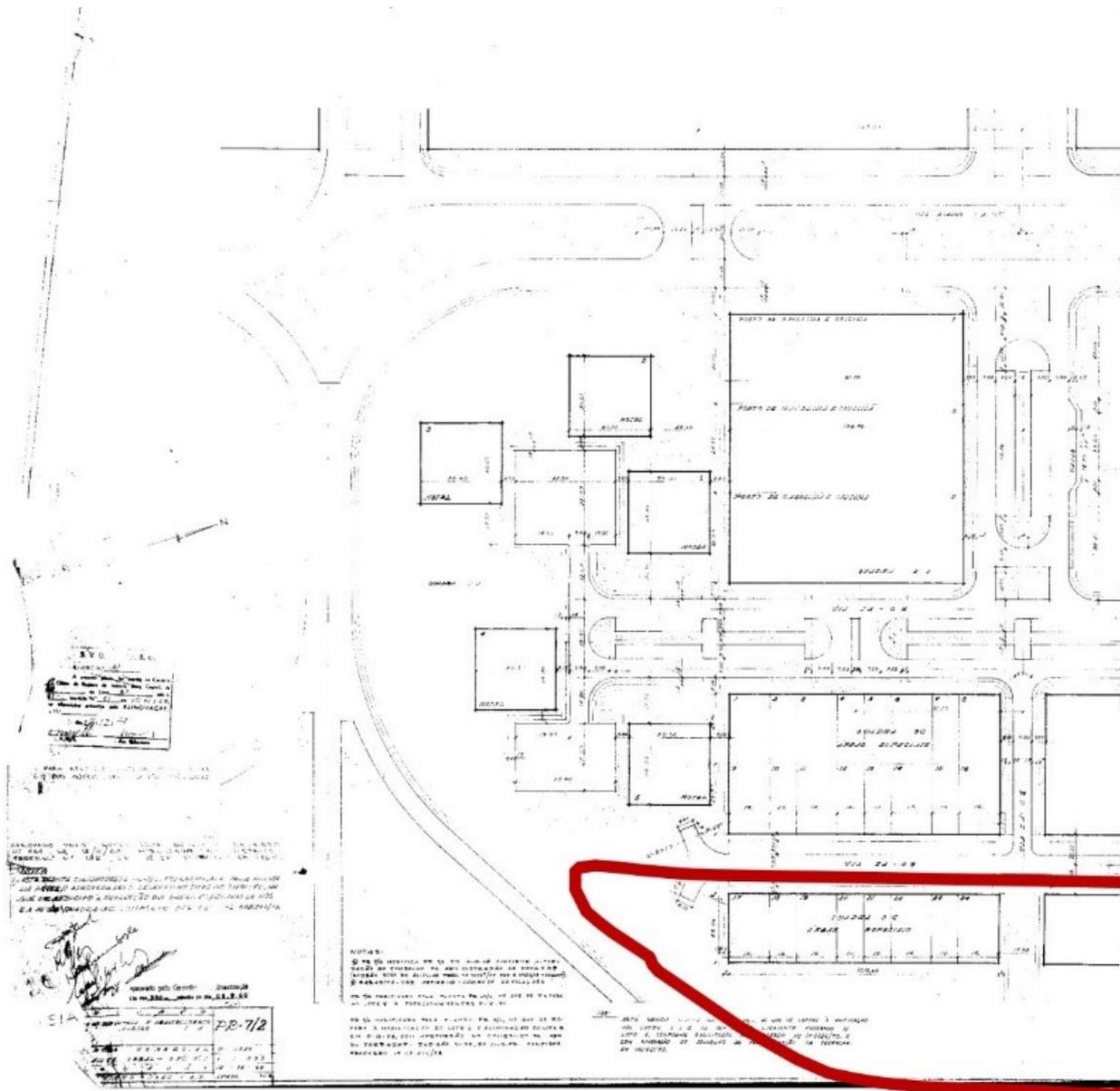


Figura 8: SIA PR 7/2; em vermelho, a poligonal da DIREQ 10/2023

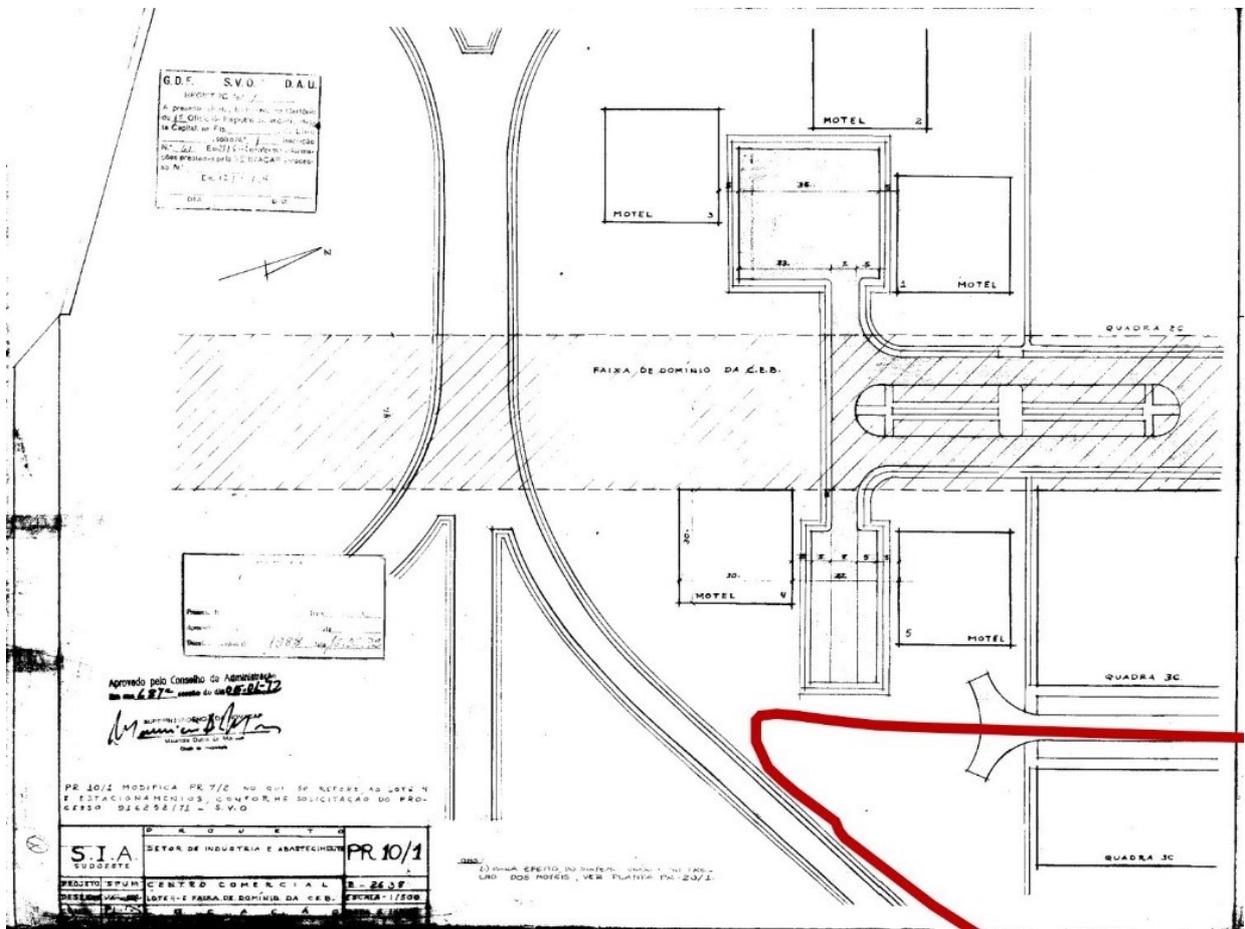


Figura 9: SIA PR 10/1; em vermelho, a poligonal da DIREQ 10/2023



Figura 10: SIA PR 14/1; em vermelho, a poligonal da DIREQ 10/2023



Figura 11: SIA PR 52/1; em vermelho, a poligonal da DIREQ 10/2023

7.2. À luz da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, os lotes circunvizinhos ao local da Diretriz são, em sua maioria, categorizados como CSIndR, Figura 12;

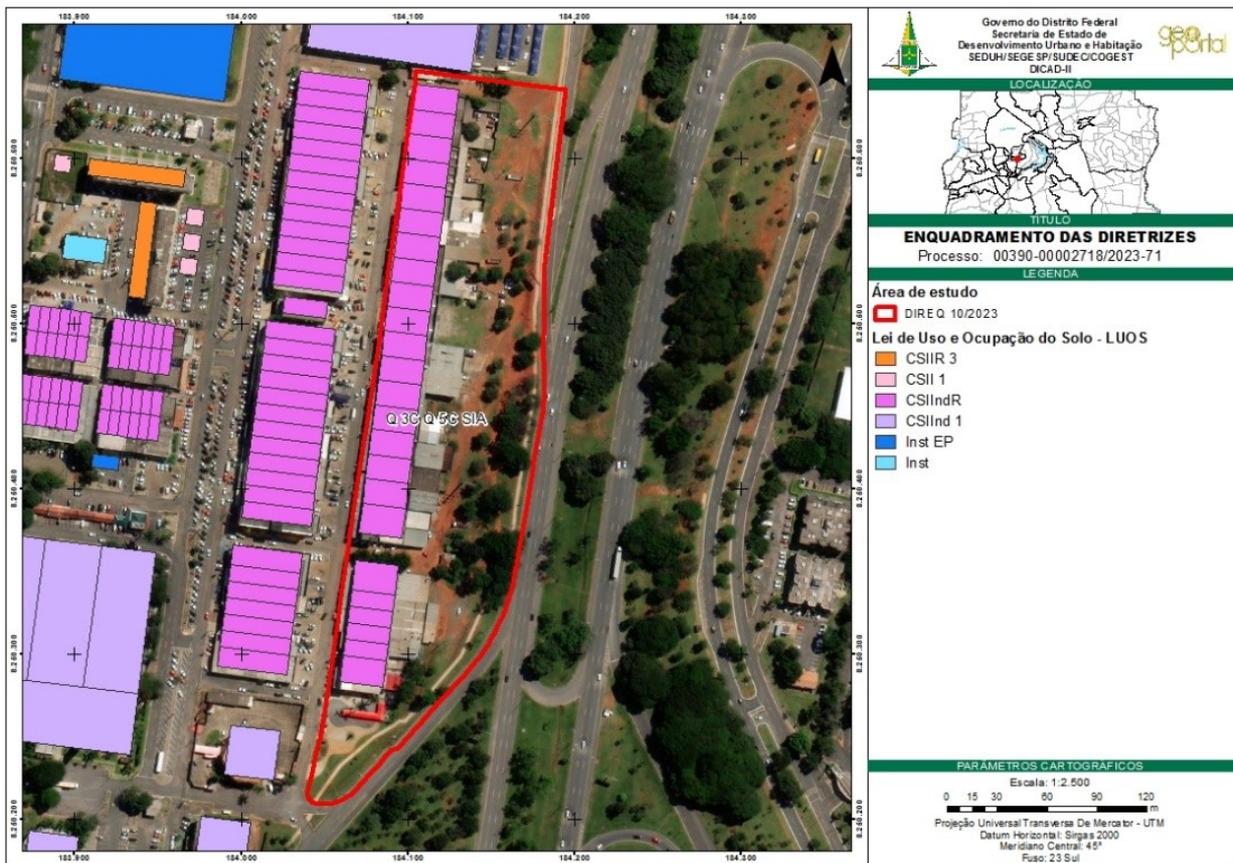


Figura 12: Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS

8. ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL – ZEE

8.1. O ZEE, de acordo com o seu art. 1º, parágrafo único, “é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos”, que deve ser considerado para a definição de zoneamentos de usos, no planejamento e gestão do território. Assim, o Distrito Federal foi dividido em duas zonas, que por sua vez, foram divididas em subzonas;

8.2. A área em estudo insere-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4, Figura 13, que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, cujas características constam dos arts. 11 e 13;

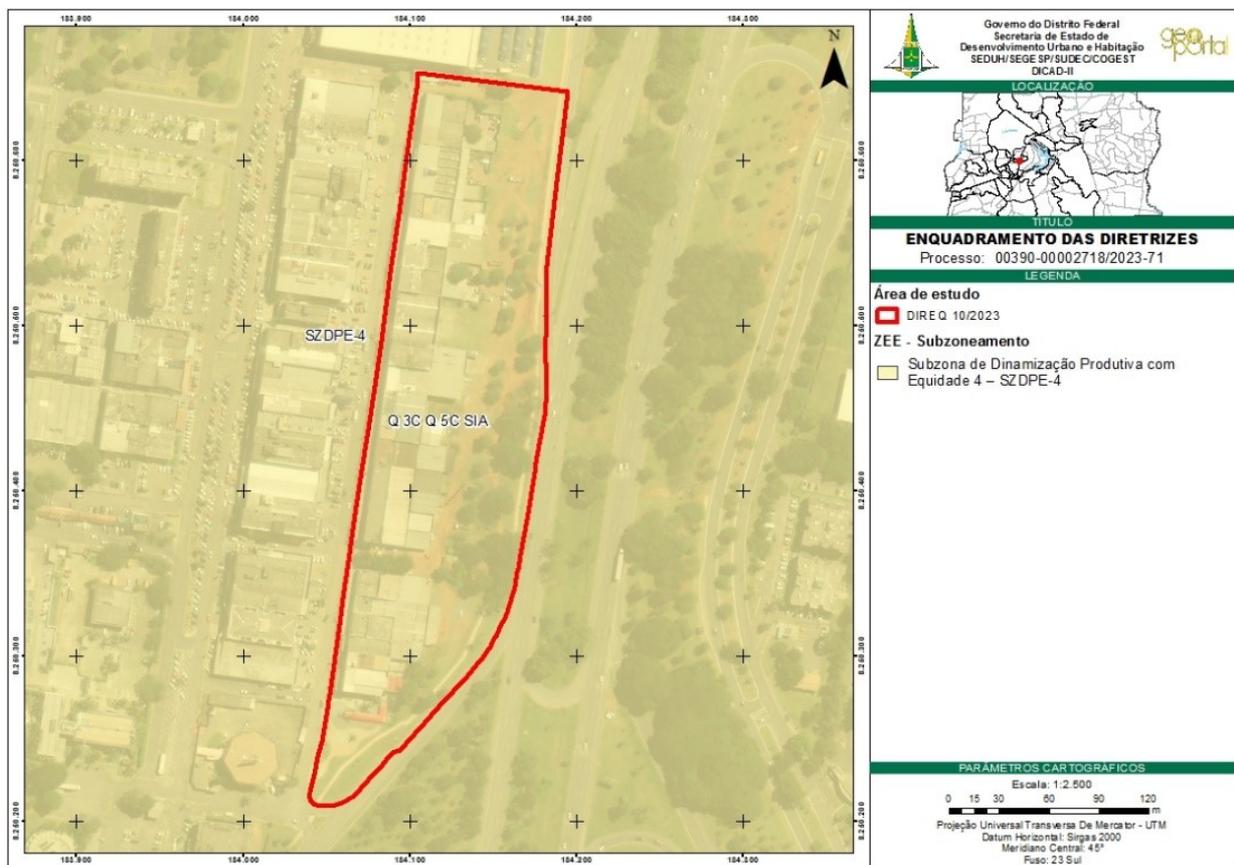


Figura 13: Classificação da área em estudo à luz do ZEE-DF

Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma:

I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;

II - **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE**, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos. (Grifo nosso)

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

IV - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 - SZDPE 4, destinada prioritariamente à promoção das atividades N3 relacionadas à cultura e ao turismo, compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional e a proteção do Lago Paranoá, resguardadas a quantidade e a qualidade das suas águas e seus usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes e

corpos hídricos; (Grifo nosso)

Parágrafo único. As subzonas da ZEEDPE constam do Mapa 3 do Anexo Único.

Art. 14. As diretrizes gerais das zonas e as específicas das subzonas devem orientar e fundamentar a elaboração e implementação de políticas, programas, projetos, obras e investimentos públicos e privados no Distrito Federal.

8.3. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-D.F. **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – alto ou muito alto (Figura 14); B. riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero – Médio (Figura 15); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 16); D. riscos ecológicos de contaminação do subsolo – Alto (Figura 17); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo (Figura 18);**

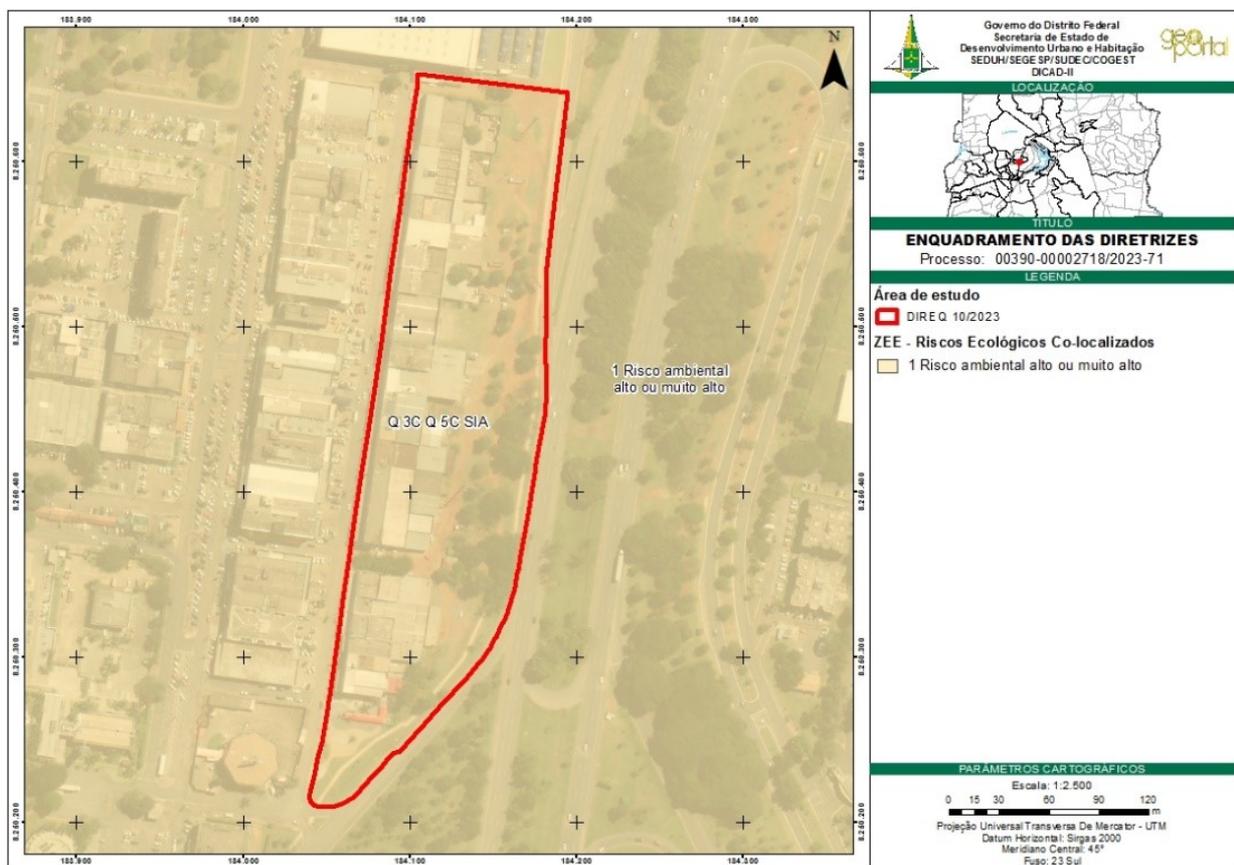


Figura 14: Riscos Ecológicos Co-localizados – Alto ou muito alto

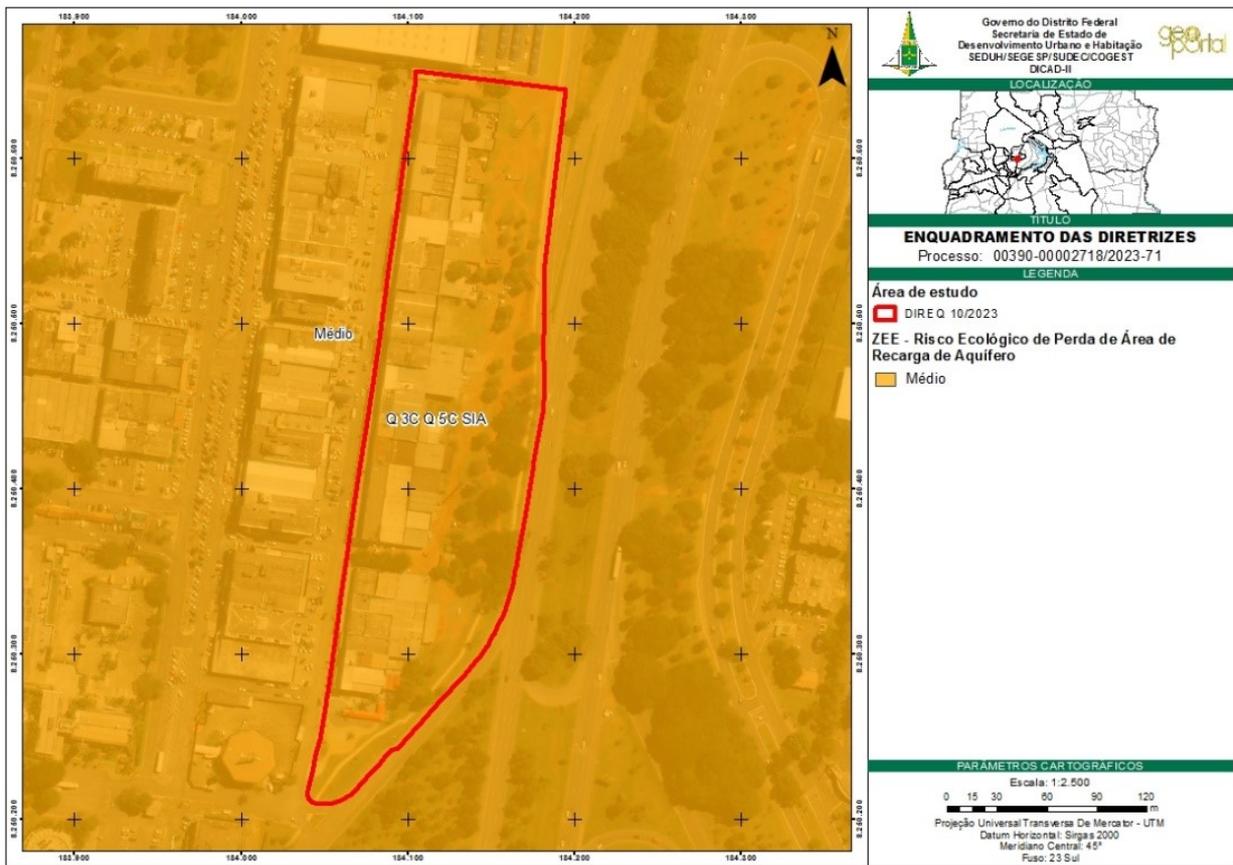


Figura 15: Risco Ecológico de Perda de área de Recarga de Aquífero – Médio

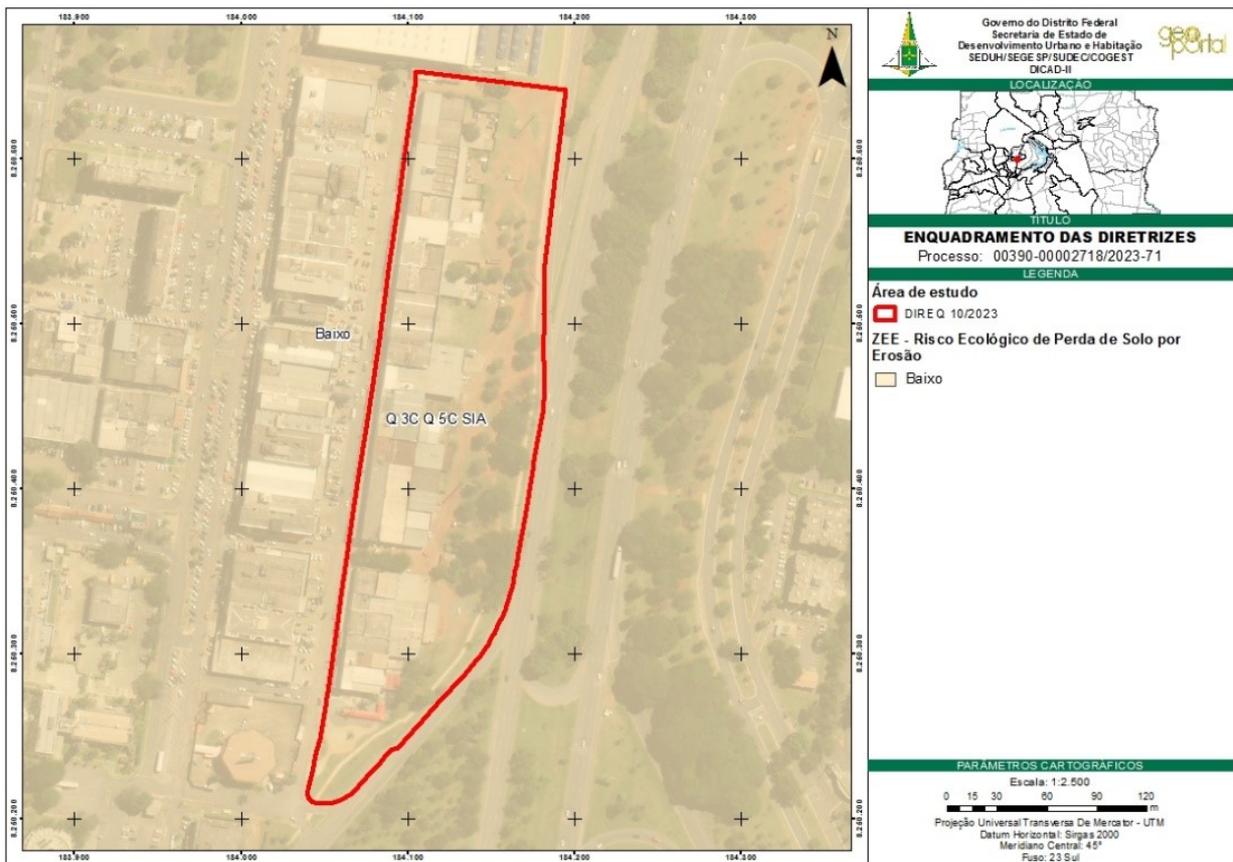


Figura 16: Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo

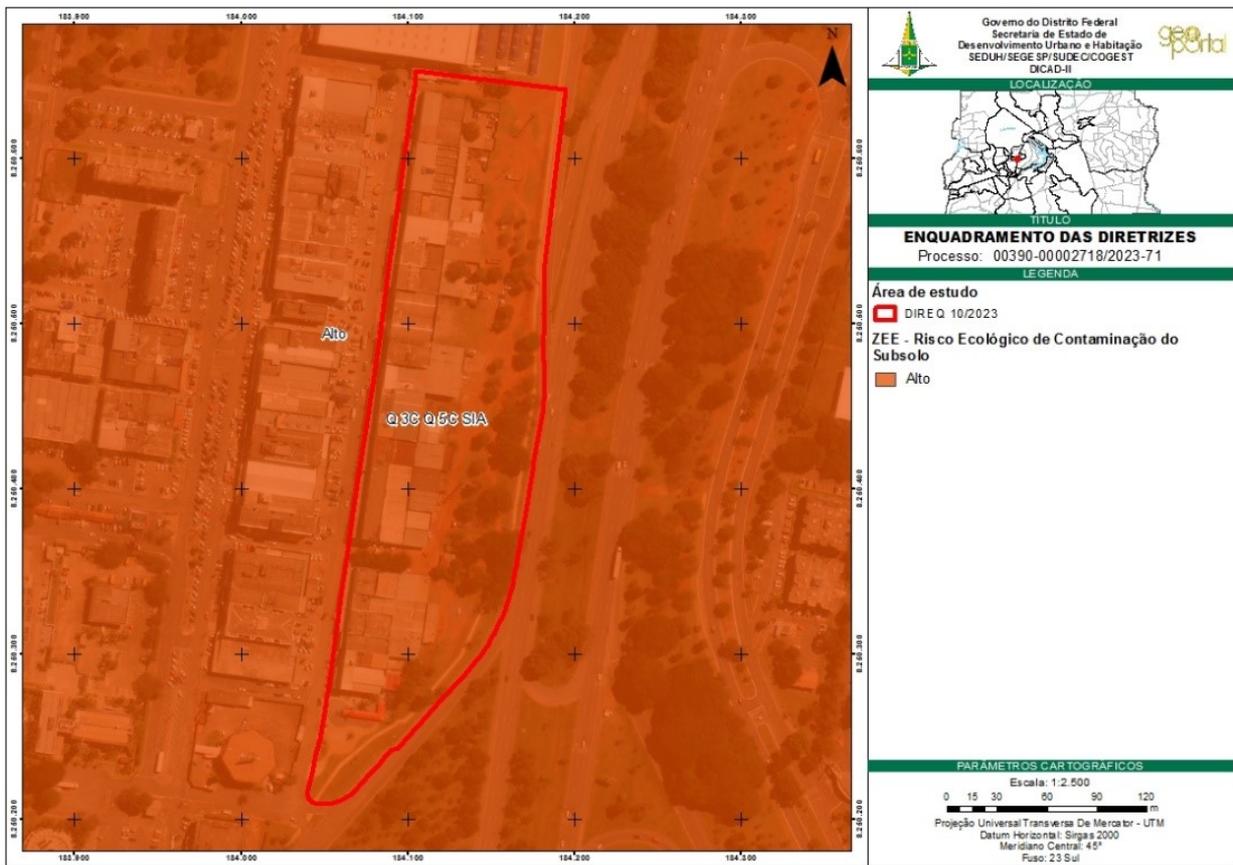


Figura 17: Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto

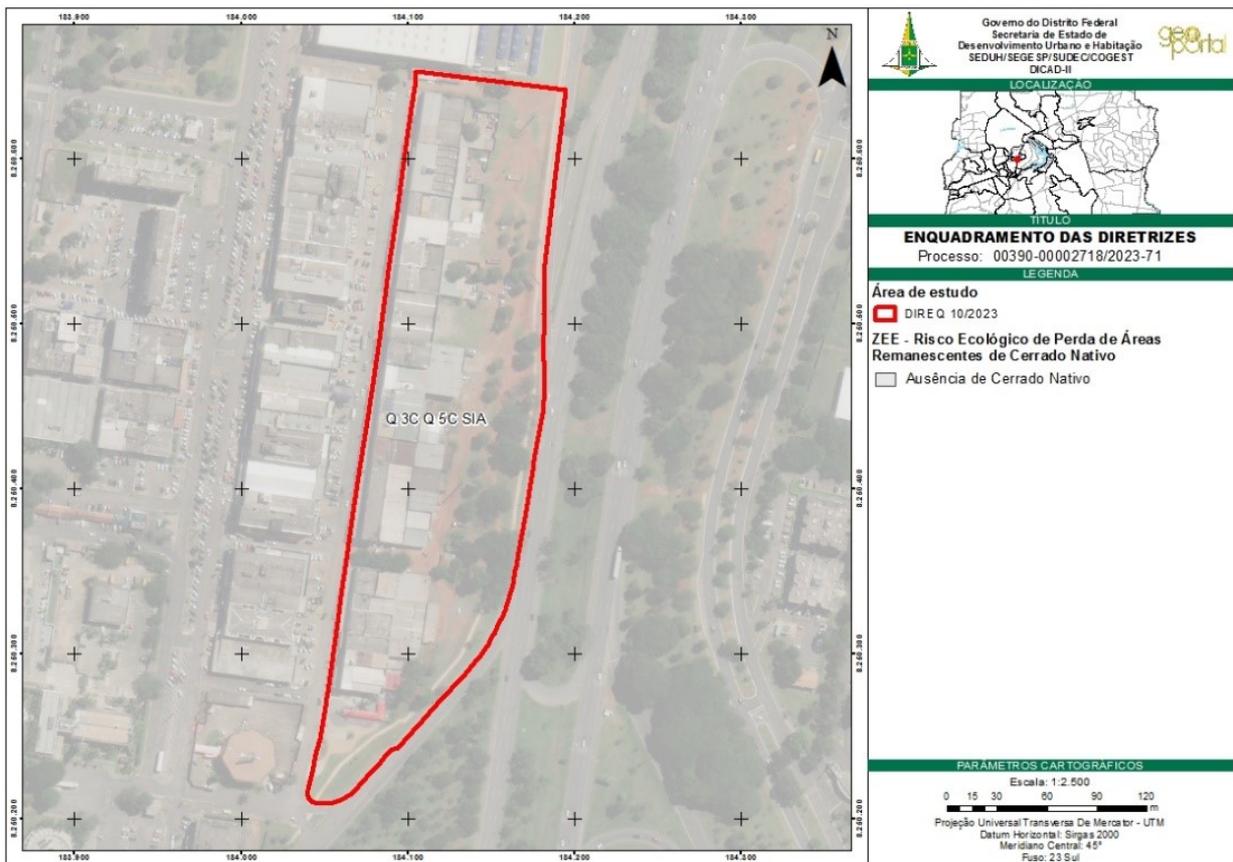


Figura 18: Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo

8.4. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos Co-localizados – alto ou muito alto**, recomenda-se:

8.4.1. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado 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;

8.4.2. 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;

8.5. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio**, recomenda-se:

8.5.1. 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;

8.5.2. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

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

8.6.1. Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, 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;

8.6.2. Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos;

8.7. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo – Alto**, recomenda-se:

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

8.7.2. Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

8.7.3. 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;

8.7.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

8.8. Para a ocupação na área com **Ausência de Cerrado Nativo** recomenda-se:

8.8.1. Prever nas áreas intersticiais do parcelamento reposição vegetal, preferencialmente com espécies nativas do cerrado com intuito de tornar o microclima menos árido e contribuir para o aumento do verde intraurbano.

8.9. 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;

8.10. 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;

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

9. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA E DO ENTORNO

9.1. A área posterior às quadras Q 3C e Q 5C conta com urbanização informal;

9.2. Algumas ocupações são expansões das construções dos lotes registrados, outras acontecem de forma independente;

9.3. A faixa entre as ocupações informais e a EPIA e sua faixa de domínio não conta com qualquer nível de urbanização, embora seja possível perceber a construção de um caminho, definido a partir da circulação de automóveis;

10. DIRETRIZES GERAIS

10.1. Este documento tem como objetivo emitir diretrizes para requalificação da área da poligonal e criação de lotes posteriores às quadras Q 3C e Q 5C, paralelos à EPIA e sua faixa de domínio;

10.2. A alteração de parcelamento de que trata esta DIREQ deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 104-A da [LUOS](#):

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de:

I – justificado interesse público;

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;

V – participação popular;

VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados;

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.

Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

10.3. Por se tratar de alteração de parcelamento registrado em cartório, o reparcelamento de que trata esta DIREQ deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 51 da LODF;

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.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.

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

10.4. Além de apresentadas de forma imagética, devem ser computadas as informações das áreas que serão objeto de afetação e desafetação;

Tabela 1: Áreas que serão objeto de afetação e desafetação

POLIGONAL	ENDEREÇO	UOS	ÁREA DO LOTE A SER REGISTRADO (m ²)	ÁREA AFETADA (m ²)	ÁREA DESAFETADA (m ²)	ENDEREÇO	UOS	ÁREA RESULTANTE DO LOTE ALTERADO (m ²)

10.5. 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;

10.6. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;

10.7. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;

10.8. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;

10.9. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;

10.10. Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;

10.11. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;

10.12. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

10.13. 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;

10.14. 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;

10.15. Implantar, se possível, medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;

10.16. Atender o que dispõe o Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, necessárias para a execução do projeto;

11. DIRETRIZES DE DESENHO URBANO

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

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

11.2.1. 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;

11.3. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

11.4. Considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa](#), disponível para download no site desta Secretaria;

11.5. Considerar as dimensões mínimas e máximas da unidade imobiliária a ser criada, de acordo com o estabelecido nos incisos II, IV e V do art. 43 do [PDOT](#)

II - área mínima igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana;

IV - área máxima de lote igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana;

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária.

12. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

12.1. A fim de subsidiar as intervenções na área de abrangência desta Diretriz foram elencados pontos específicos para melhor aproveitamento da área, tendo em vista seu potencial;

12.2. As unidades imobiliárias que serão criadas devem se confrontar com a fachada posterior dos lotes das quadras Q 3C e Q 5C;

12.3. As unidades imobiliárias que serão criadas não podem ter área superior às unidades mobiliárias com que fazem confrontação posterior;



Figura 19: Em amarelo, quadra Q 5C; em roxo, quadra Q 3C

- 12.4. Não devem existir unidades imobiliárias que interfiram com a faixa de domínio da EPIA;
- 12.5. Deve haver criação de caixa de via entre os lotes que serão criados e a faixa de domínio da EPIA, que deverá se conectar ao sistema viário projetado e não deve se conectar à EPIA;
- 12.6. O estacionamento deve ocorrer entre a caixa viária e a faixa de domínio da EPIA;



Figura 20: Unidades imobiliárias que serão criadas e sistema viário

12.7. Sistema Viário e Acessibilidade

- 12.7.1. Garantir rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno;

- 12.7.2. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima, inclinação transversal máxima, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície conforme ABNT NBR 9050/2020;
- 12.7.3. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizos, e resistente a intempéries;
- 12.7.4. 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;
- 12.7.5. 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);
- 12.7.6. 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;
- 12.7.7. Garantir que os estacionamentos contendam paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 12.7.8. 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;
- 12.7.9. Atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo nos estacionamentos, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 12.7.10. Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e ABNT NBR 9050:2020;
- 12.7.11. 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;
- 12.7.12. 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;
- 12.7.13. Garantir uma superfície de rolamento regular, antiderrapante, impermeável e se possível, de aspecto agradável, além de prever a drenagem adequada para evitar a formação de poças de água na via ciclável;
- 12.7.14. Prever medidas de moderação de tráfego motorizado priorizando a segurança dos ciclistas;
- 12.7.15. Incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com os modais de transporte público coletivo;
- 12.7.16. Para o caso de implantação de ciclovia próxima à calçada de pedestre, é aconselhável que a superfície da ciclovia e do passeio sejam visualmente diferenciadas para que não haja a invasão da ciclovia pelo pedestre e vice-versa;

12.8. **Uso e Ocupação do Solo**

- 12.8.1. Adotar os parâmetros de uso e ocupação do solo para a área objeto desta DIREQ, conforme Tabela 1, podendo os parâmetros serem ajustados, em atendimento ao disposto no §2º do artigo 43 da [LUOS](#);

Tabela 2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Parâmetros de Ocupação do Solo														
UOS	ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	a≤500	1	1	60	30	12	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

12.8.2. Adotar a UOS CSII 3 para os lotes do parcelamento;

12.8.3. O uso do solo estabelecido nesta DIREQ para as unidades imobiliárias foi definido em função da classificação do sistema viário indicado no Mapa de Sistema Viário, **Figura 14**;

12.8.4. O projeto urbanístico pode estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 2;

12.8.5. A altura máxima das edificações estabelecida na Tabela 2 deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos descritos no art. 15 da [LUOS](#);

12.8.6. São obrigatórios, nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público, o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da [LUOS](#);

12.8.7. Atender o parâmetro de vagas de veículos no interior de lote ou projeção, estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade, de acordo com o disposto nos artigos 25 a 32 da [LUOS](#).

12.9. Áreas Públicas

12.9.1. Observar o que estabelece o artigo 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro e 1979, que dispõe que a partir do registro do parcelamento do solo, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam a integrar o domínio do poder público.

12.10. Paisagismo

12.10.1. Preservar as espécies arbóreas existentes, localizadas próximas às vias locais, e relocar as mudas recém-plantadas inserindo-a no contexto do projeto;

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

12.10.3. 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;

12.10.4. Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto aos equipamentos e mobiliários urbanos, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;

12.10.5. Garantir que o espaçamento entre as árvores esteja de acordo com as

características da espécie utilizada;

12.10.6. Considerar para o 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;

12.10.7. 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;

12.10.8. Não é permitido junto às calçadas:

12.10.8.1. Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;

12.10.8.2. Árvores caducifólias;

12.10.8.3. Árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;

12.10.8.4. Plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;

12.10.8.5. Árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento.

12.11. **Mobiliário Urbano**

12.11.1. Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, quiosques, iluminação, PEC, playground e outros) adequados ao local, que proporcionem conforto e segurança a todos os usuários, inclusive a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

12.11.2. Padronizar o mobiliário urbano observando os critérios de segurança para o usuário e seguir o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;

12.11.3. Configurar espaços alinhados às dinâmicas urbanas locais;

12.11.4. Garantir a rápida compreensão do modo de uso de cada elemento;

12.11.5. Preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;

12.11.6. Garantir que os mobiliários urbanos não constituam obstáculos para a livre circulação e para o estar dos pedestres, devendo ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;

12.11.7. Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para a área;

12.11.8. 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, bem como os elementos vegetais;

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

12.11.10. Devem ser observadas as orientações contidas na Portaria nº 94/2020 e no [Guia de Urbanização](#) (SEGETH, 2017).

12.12. **Redes de Infraestrutura**

- 12.12.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;
- 12.12.2. Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;
- 12.12.3. Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;
- 12.12.4. Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;
- 12.12.5. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;
- 12.12.6. Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#).

12.13. Sinalização

- 12.13.1. 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;
- 12.13.2. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [NBR 9050/2015](#);
- 12.13.3. A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 13.1. 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;
- 13.2. 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”;
- 13.3. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 13.4. 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;
- 13.5. 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;
- 13.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;
- 13.7. 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 10/2023;

13.8. 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.

14. 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.

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 e dá outras providências.

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. **Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa – COINST/SUGEST/SEGETH.**

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

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

DISTRITO FEDERAL. **Lei complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **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 e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** – 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 nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências.

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 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. **Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022**- Regulamenta o detalhamento de classes e subclasses, bem como as restrições ambientais e de incomodidade à aplicação de atividades, grupos, classes e subclasses do Anexo I - Tabela de Uso e Atividades da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

DISTRITO FEDERAL. **Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022** – 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 **ALECSANDRO ALVES DE ANDRADE JUNIOR** - Matr.0276161-0, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II, em



03/05/2023, às 09:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS RODRIGUES LUSTOSA - Matr.0278608-7, Assessor(a)**, em 03/05/2023, às 09:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAELA SILVA MARQUES - Matr. 0275836-9, Assessor(a)**, em 03/05/2023, às 09:31, 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 03/05/2023, às 10:20, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 03/05/2023, às 21:04, 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=111727516)
verificador= **111727516** código CRC= **51275147**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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