



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 Oeste

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEADUH/COGEST/DIOEST

**DIREQ 15/2022 - ADEQUAÇÃO DE LOTE UOS INST-EP - SETOR P NORTE QNP 1 – RA IX/ RA –
CEILÂNDIA**

FEIRA DO PRODUTOR DE CEILÂNDIA

Processo SEI nº 00390-00006501/2022-59
Elaboração: Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (SEDUH/SEADUH/SUDEC/COGEST/DIOEST) e Giovanna Marinho de Souza Almeida - Assessora (SEDUH/SEADUH/SUDEC/COGEST/DIOEST)
Coordenação: Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária Interina (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Adjunta (SEADUH/SEDUH)
Interessado: Governo do Distrito Federal - GDF
Endereço: SETOR P NORTE QNP 1 - Ceilândia RA - CEIL (RA - IX)

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 Art. 62 A. da [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;

1.2. Esta DIREQ 15/2022 indica diretrizes em virtude de solicitação constante dos processos SEI nº 00010-00002547/2021-45 e 00390-00001802/2022-96, referentes à adequação de lote para a Feira do Produtor Rural e Atacadista da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, de interesse do Governo do Distrito Federal – GDF;

1.3. Esta DIREQ 15/2022 não trata das questões relativas à Regularização Fundiária das ocupações, abordando apenas a reformulação do desenho urbano com alteração da área do lote registrado AE 1, QNP 1 situado no Setor “P” Norte e para adequação do lote institucional público;

1.4. Os arquivos referentes a esta DIREQ 15/2022 serão disponibilizados no sítio eletrônico da SEDUH - <http://www.seduh.df.gov.br/direq-diretrizes-de-requalificacao-urbana/>;

1.5. Esta DIREQ 15/2022 apresenta diretrizes para a elaboração de projetos que viabilizem a adequação de lote registrado para a área hoje ocupada pela Feira do Produtor Rural e Atacadista de Ceilândia, já consolidada no local, viabilizando a continuidade das atividades exercidas no local;

1.6. Este documento define: **Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes de**

Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo;

1.7. A área objeto desta DIREQ 15/2022 localiza-se na área urbana da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX (Figura 1 e 2);

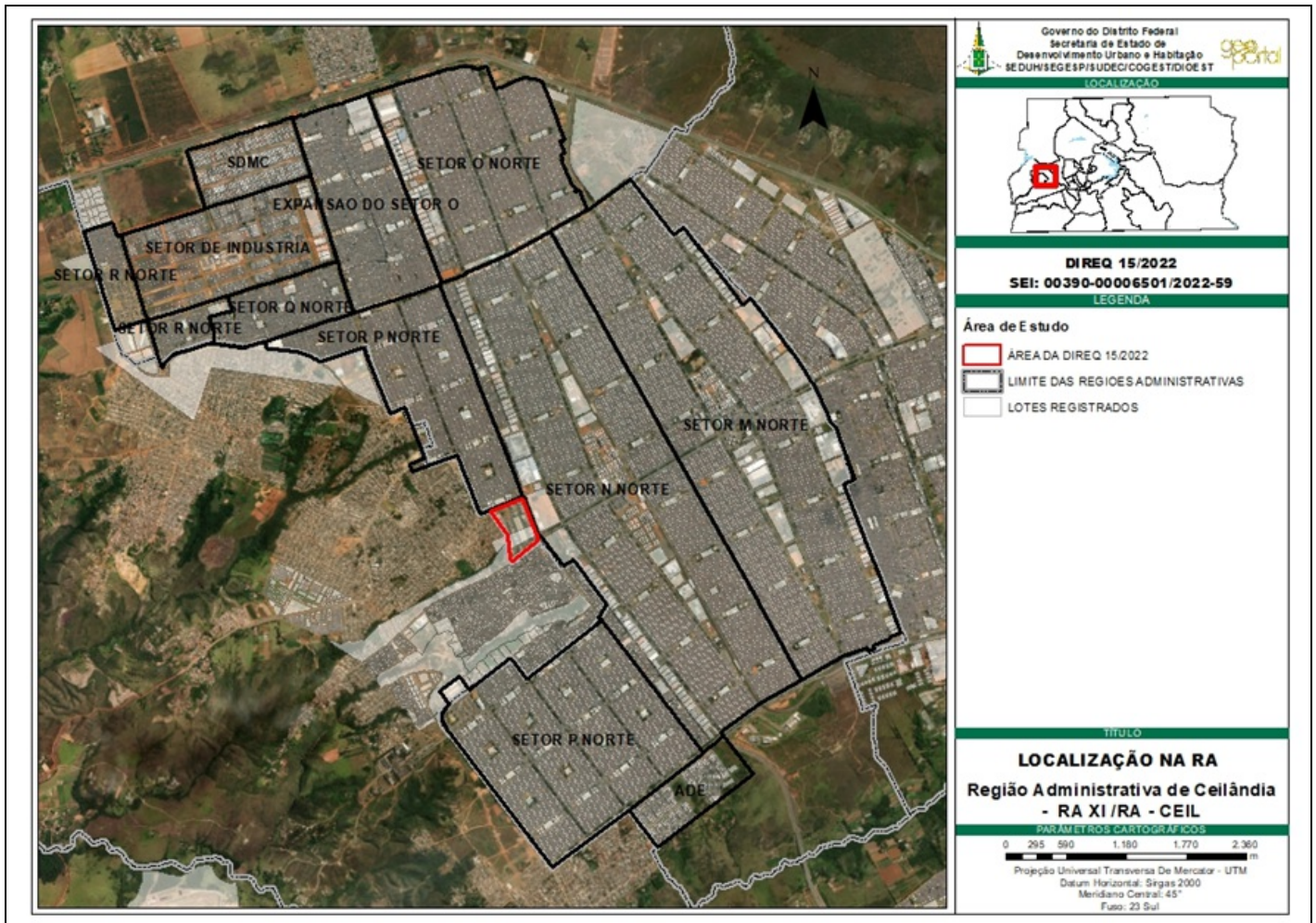


Figura 1: Localização da área na RA - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

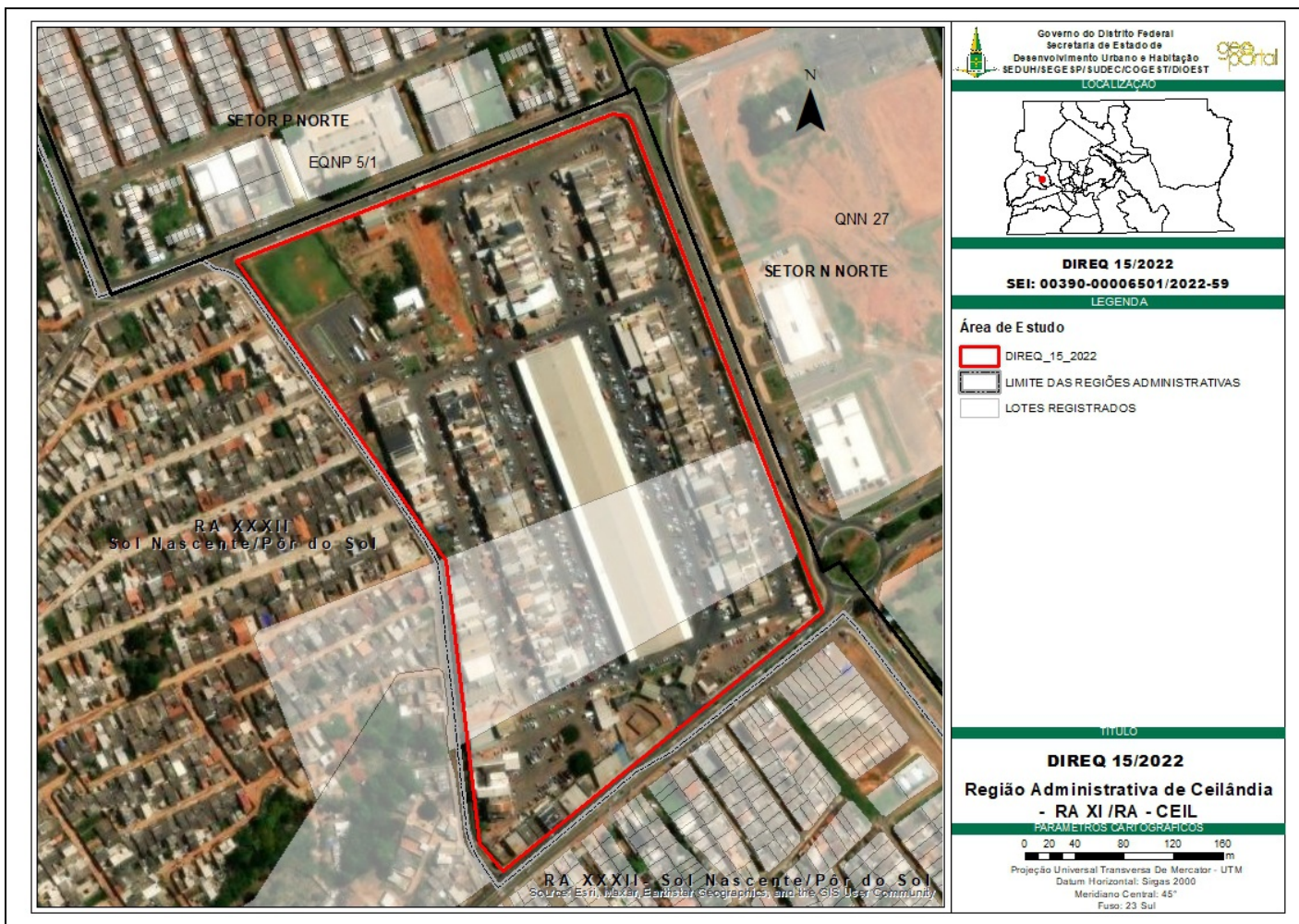


Figura 2: Área de Estudo - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

2. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

2.1. A área abrangida por esta DIREQ 15/2022, 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](#) e suas atualizações, está inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC, conforme indicado na Figura 3, composta por áreas predominantemente urbanizadas, dentro da faixa de média densidade demográfica (Figura 4), servida de infraestrutura e com a presença de equipamentos comunitários implantados;

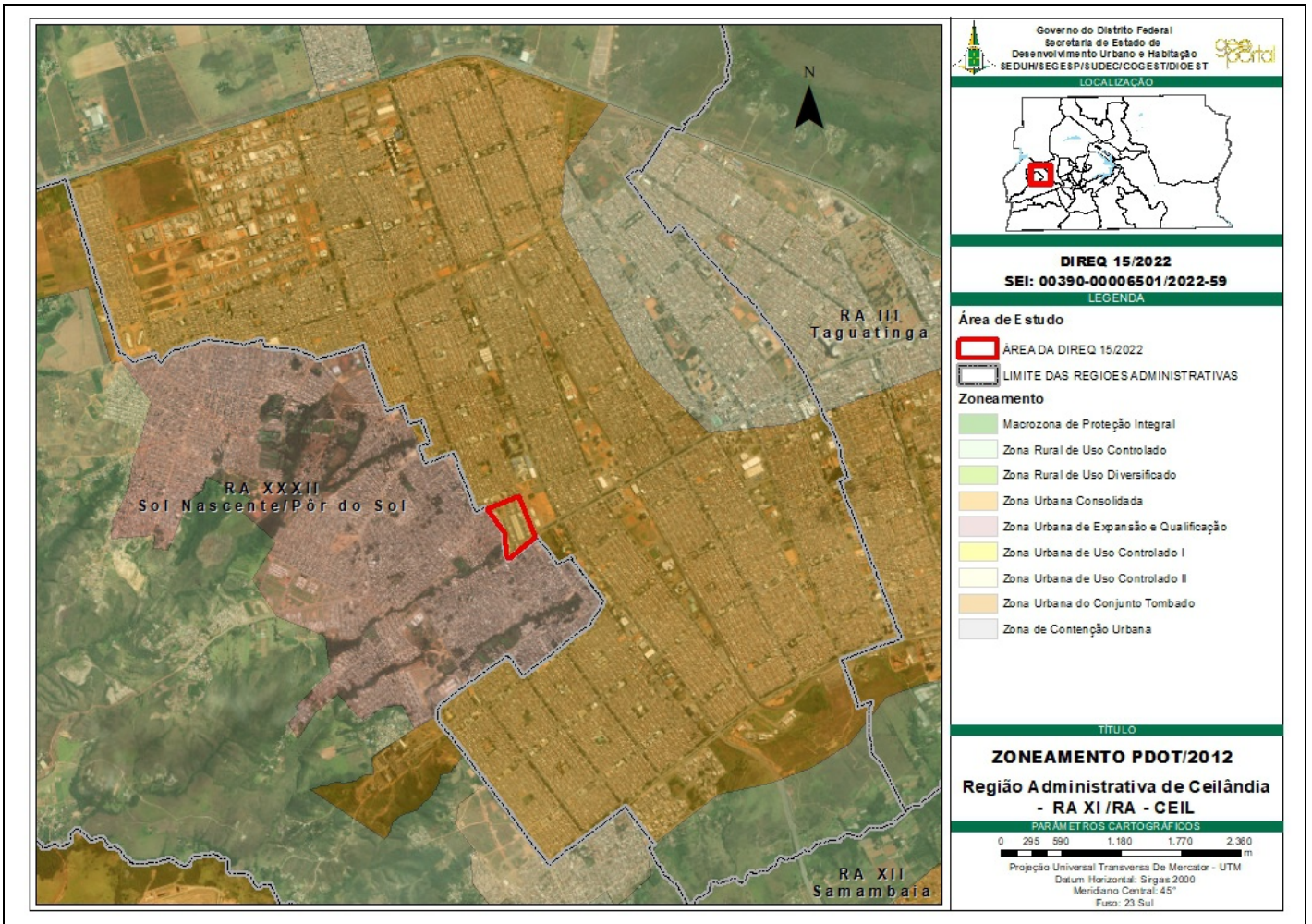


Figura 3: Área objeto da DIREQ 15/2022 no Zonamento - PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH.

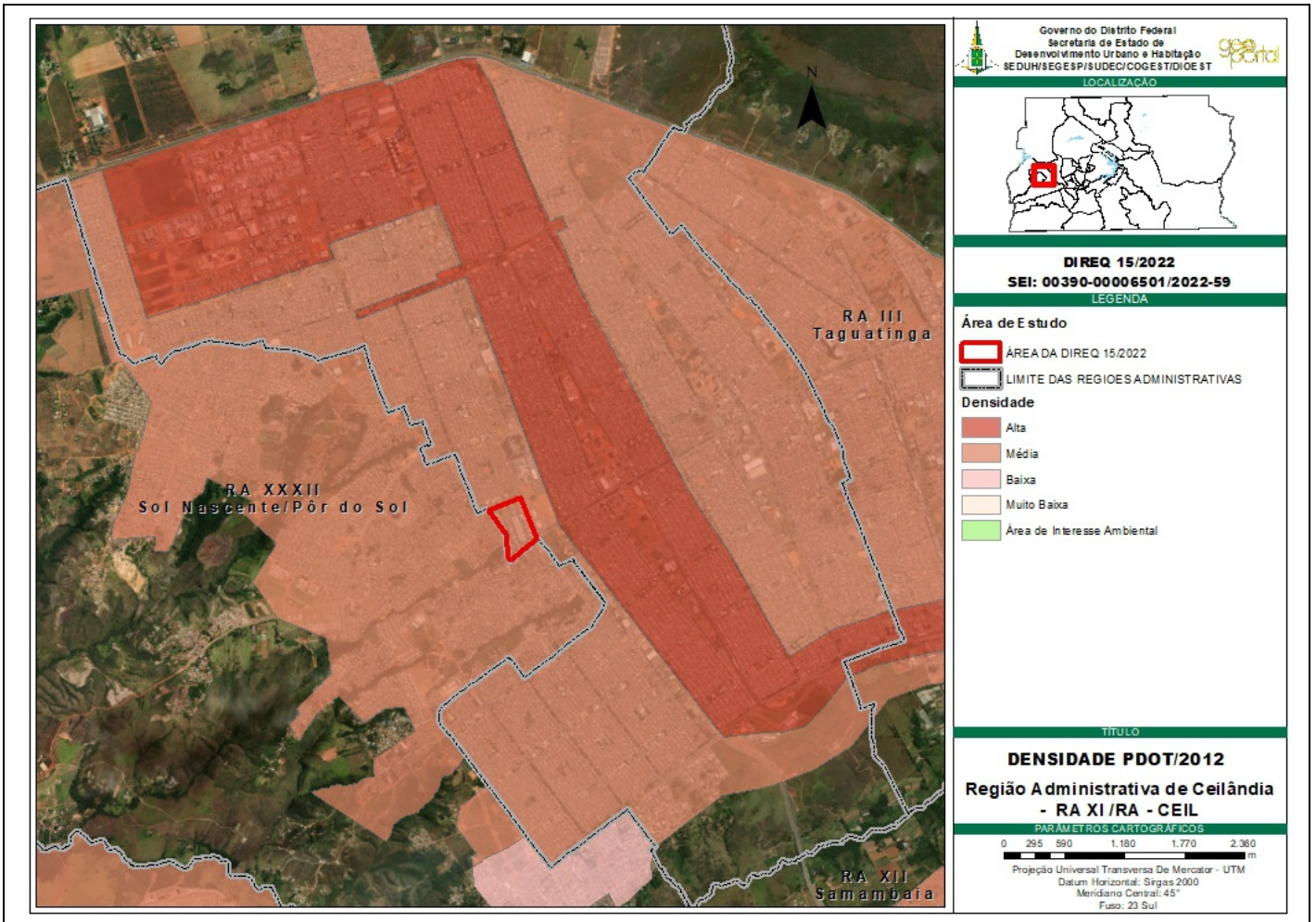


Figura 4: Área objeto da DIREQ 15/2022 na faixa de Densidade - PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH.

2.2. Parte do lote atualmente destinado para a feira que sobrepõe a área da DIREQ 15/2022, tem como interferência a Área de Regularização de Interesse Social - ARIS 21.S-1 - SOL NASCENTE, conforme o Anexo II - Mapa 2 - Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais e o Anexo II - Tabela 2B - Áreas de Regularização do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Figura 5);

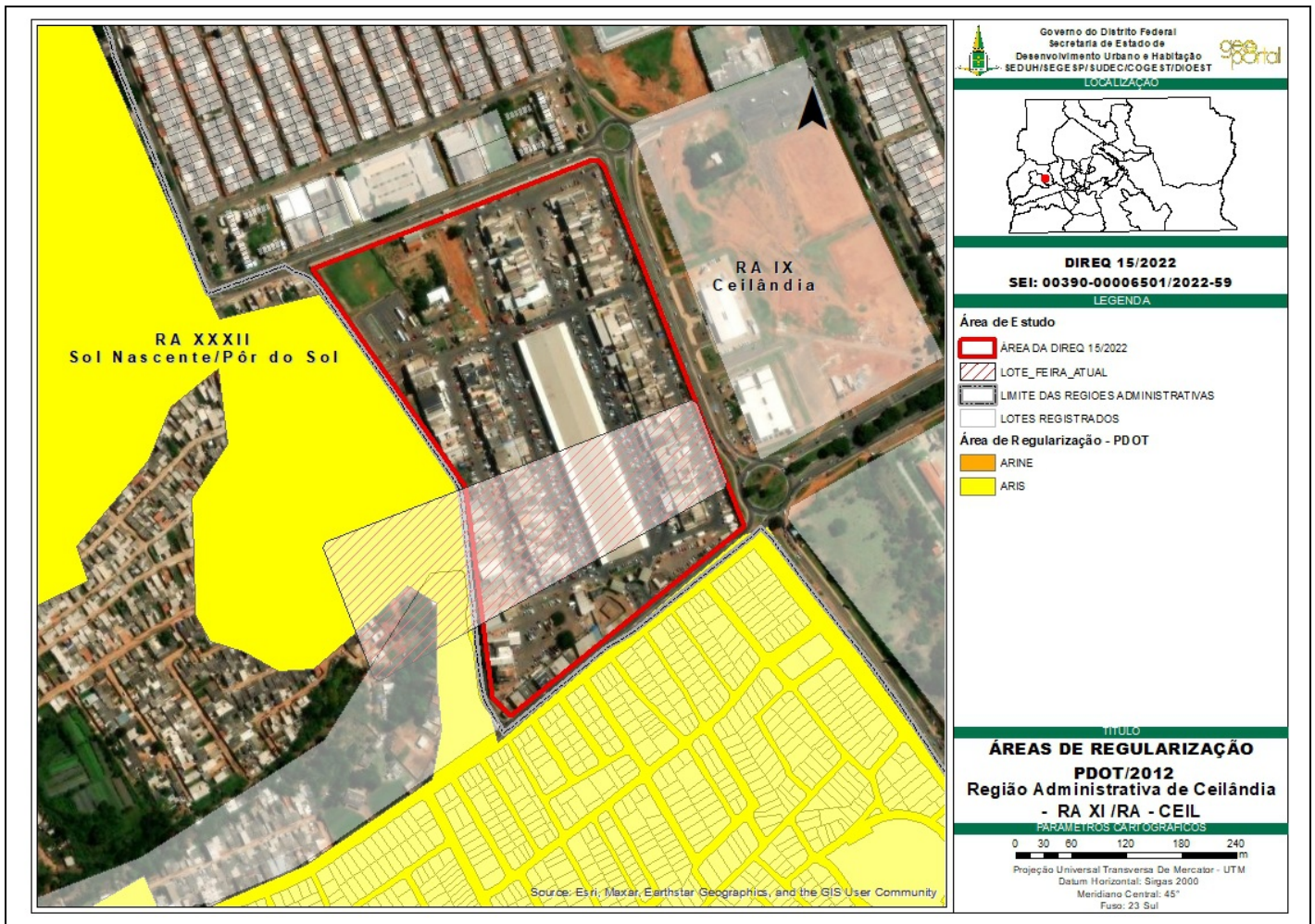


Figura 5: Enquadramento nas áreas de regularização previstas no PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH.

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

3.1. A área objeto desta DIREQ 15/2022 está antropizada e o lote AE1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91) está parcialmente inserido na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo [Decreto s/n.º de 10 de janeiro de 2002](#), Subzona Urbana, mas não interfere diretamente com a poligonal do lote a ser criado, conforme a Figura 6;

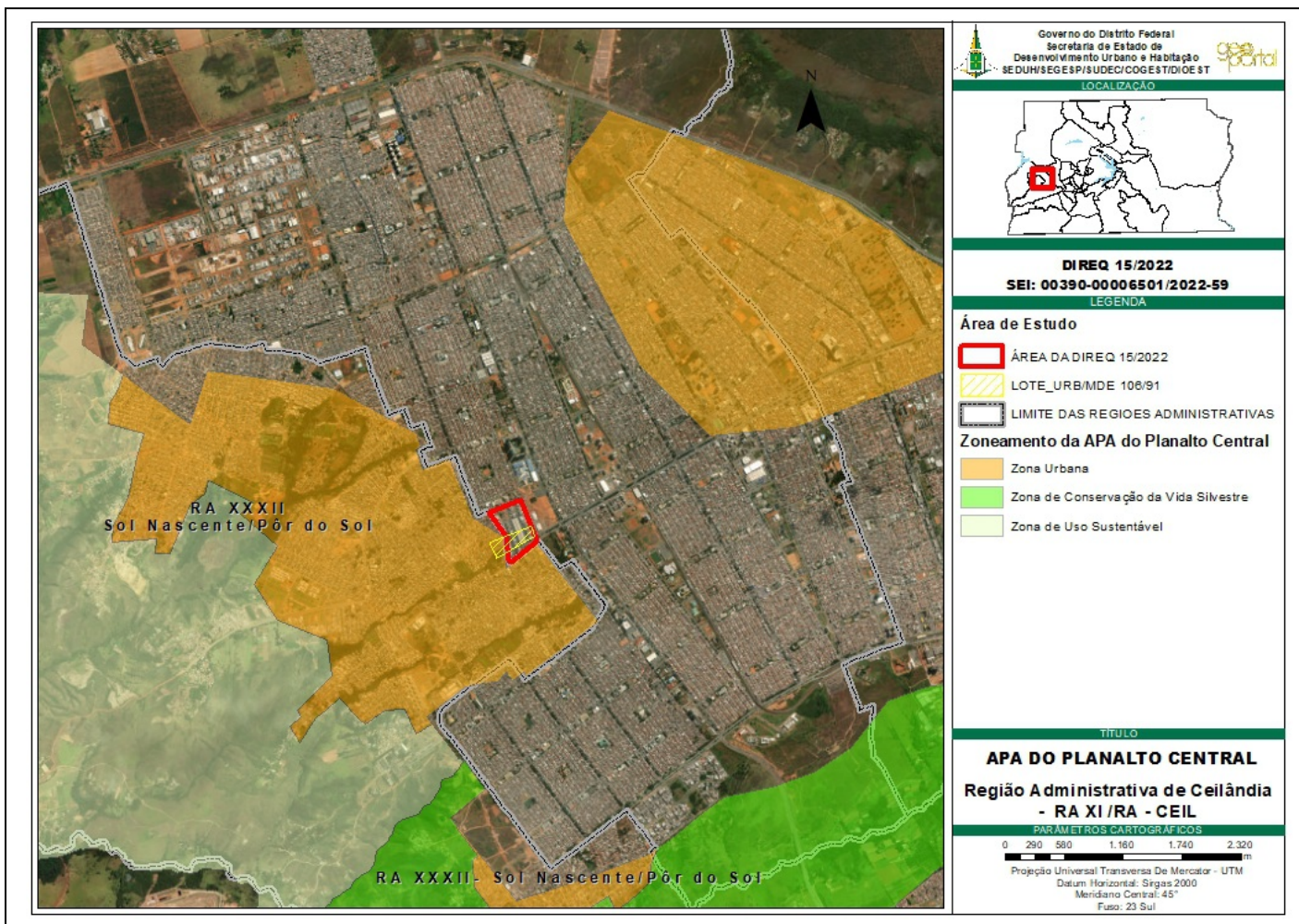


Figura 6: Localização da área em relação ao zoneamento da APA do Planalto Central - Fonte: Geoportal/SEDUH.

3.2. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área está inserida na Subzona Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2 da Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (Figura 7);

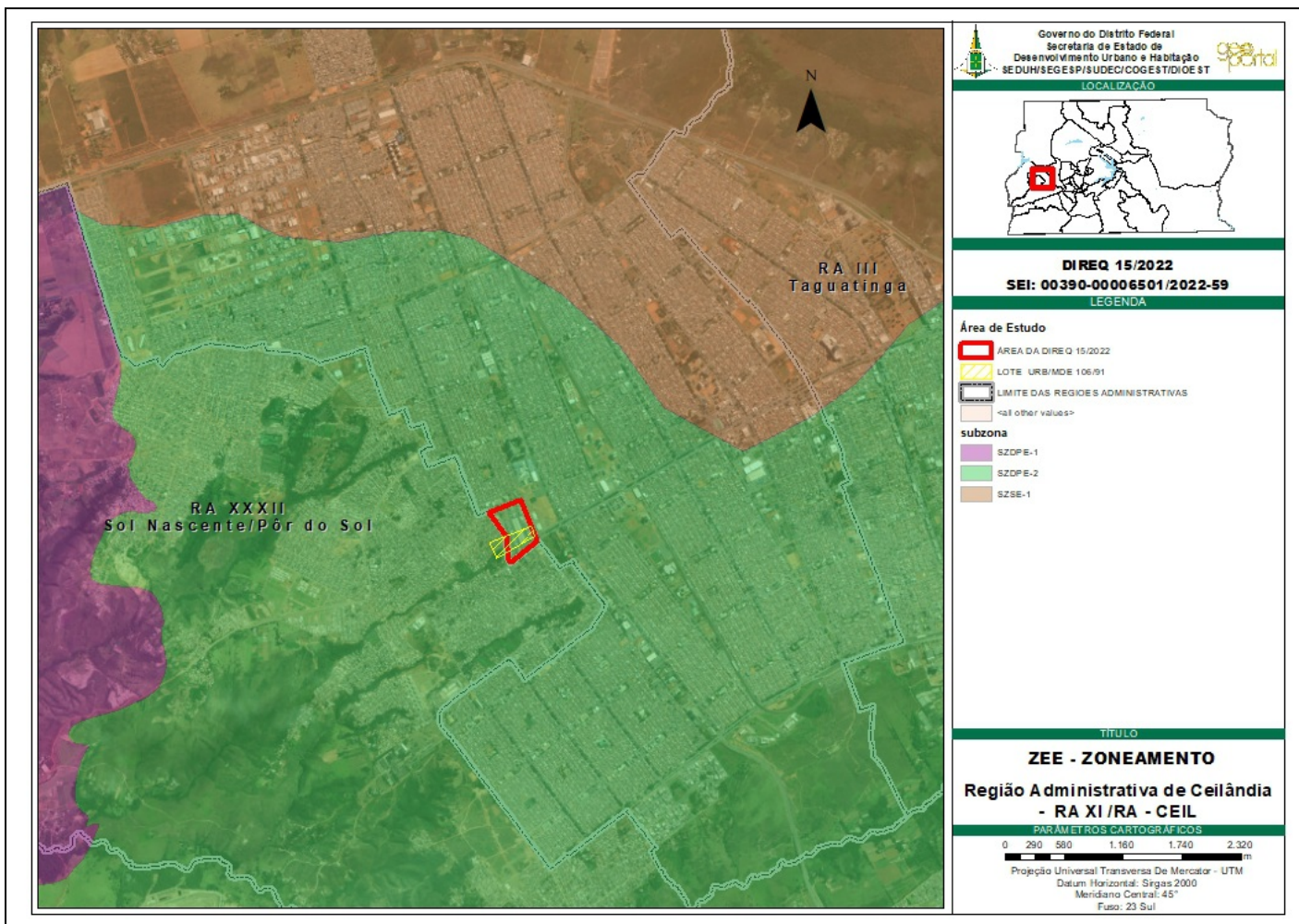


Figura 7: Localização da área em relação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF.

3.3. As diretrizes específicas para a Zona ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona SZDPE 2, definidas no art. 25;

“Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:

I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;

III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;

IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;

V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;

VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;

VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;

IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos”.

3.4. A área da DIREQ 15/2022 está inserida no Risco 1 dos Riscos Ecológicos Colocalizados conforme o ZEE-DF, zona que ocupa 29,3% do Território do DF (Figura 8) e a Figura 9 indica que não há interferência com APP e está em área de baixo potencial de riscos ecológicos significativos;

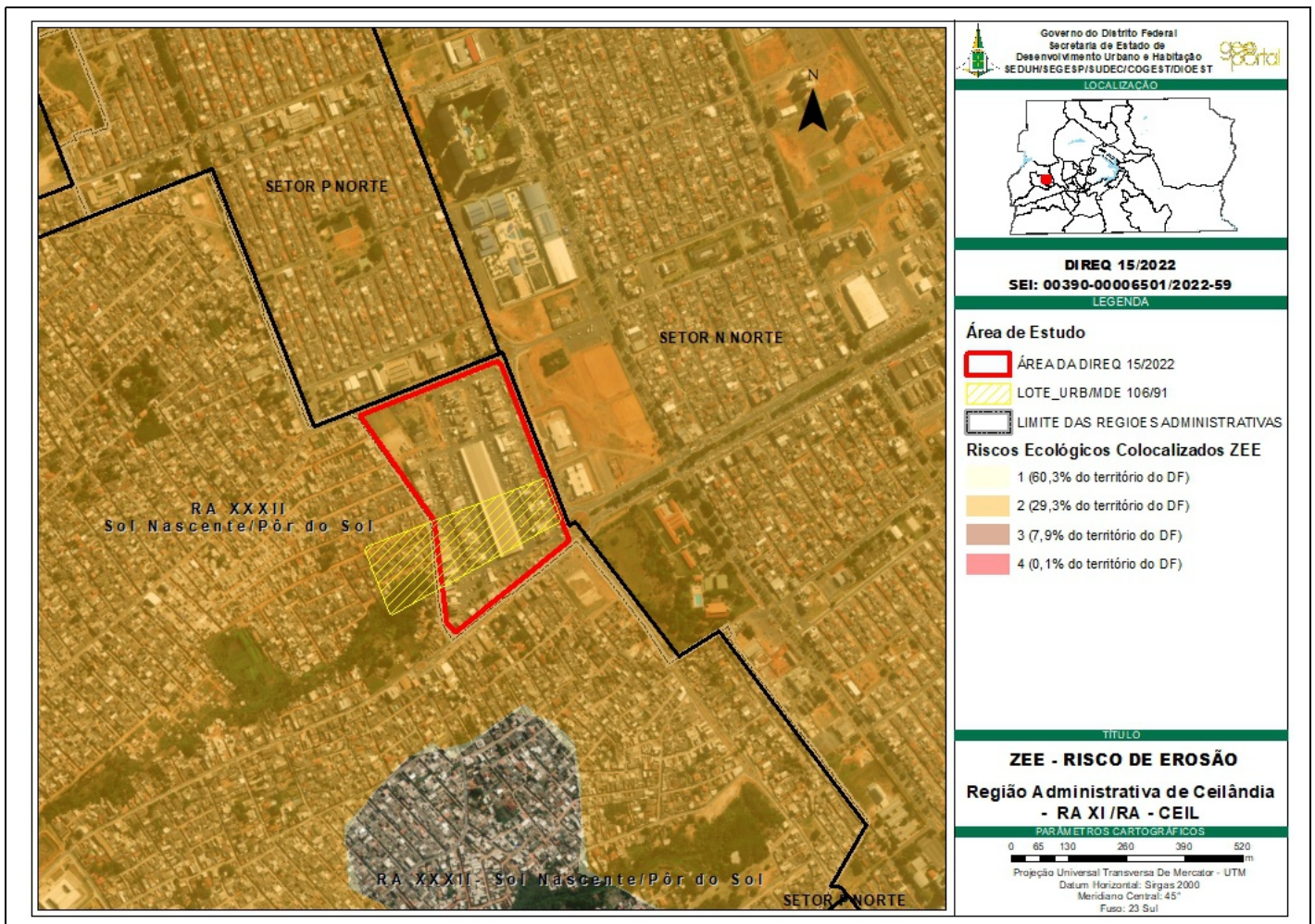


Figura 8: Localização da área em relação ao risco ecológico colocalizado. Fonte: Geoportal/SEDUH.

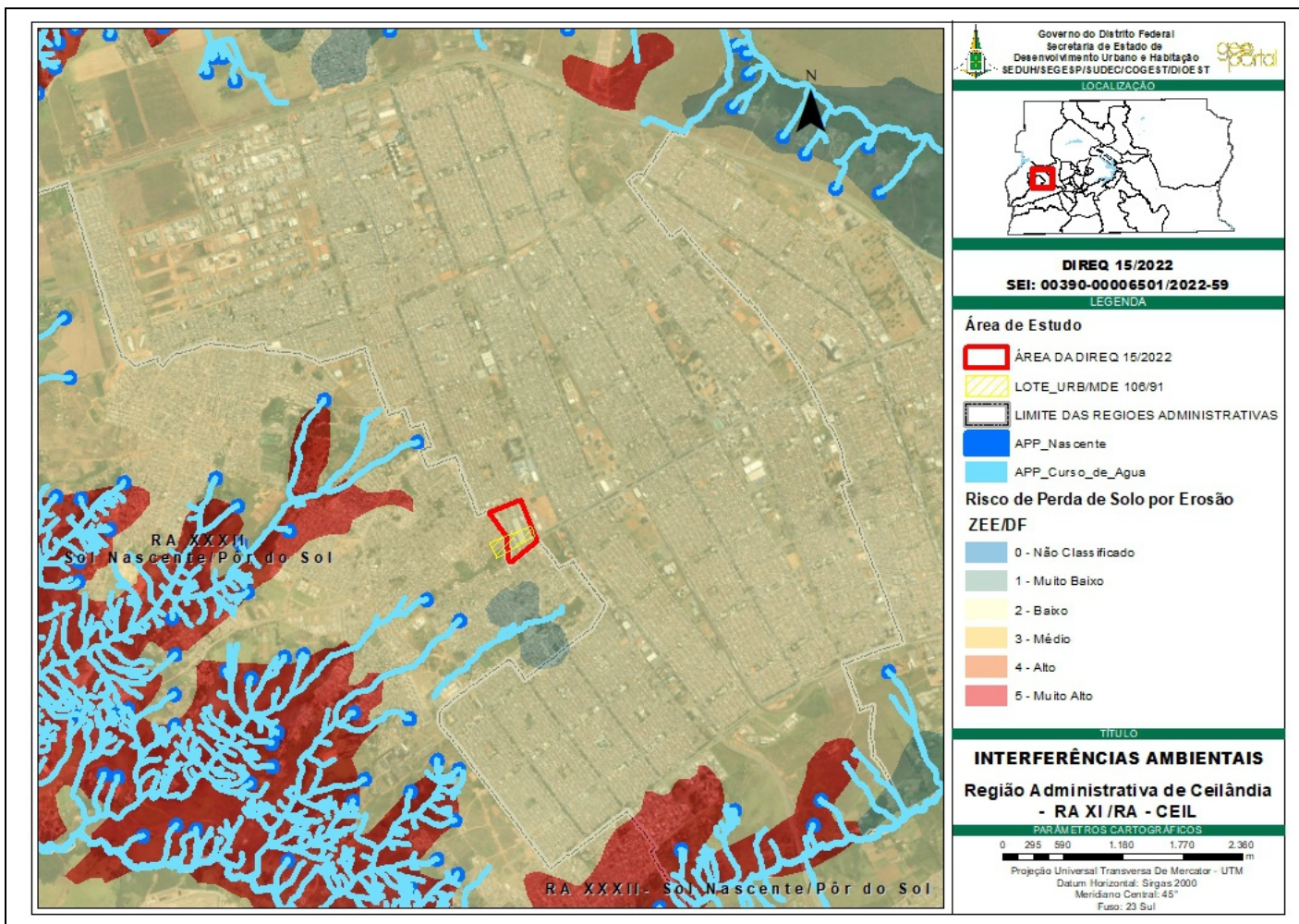


Figura 9: Enquadramento da DIREQ 15/2022 nos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH.

3.5. 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 em longo prazo;

3.6. 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;

3.7. O estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

4. **PROJETOS URBANÍSTICOS**

4.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico URB 106/91 (Figura 10), juntamente com seu respectivo memorial descritivo MDE 106/91, registrado em cartório de registro de imóveis em 06/10/1992;

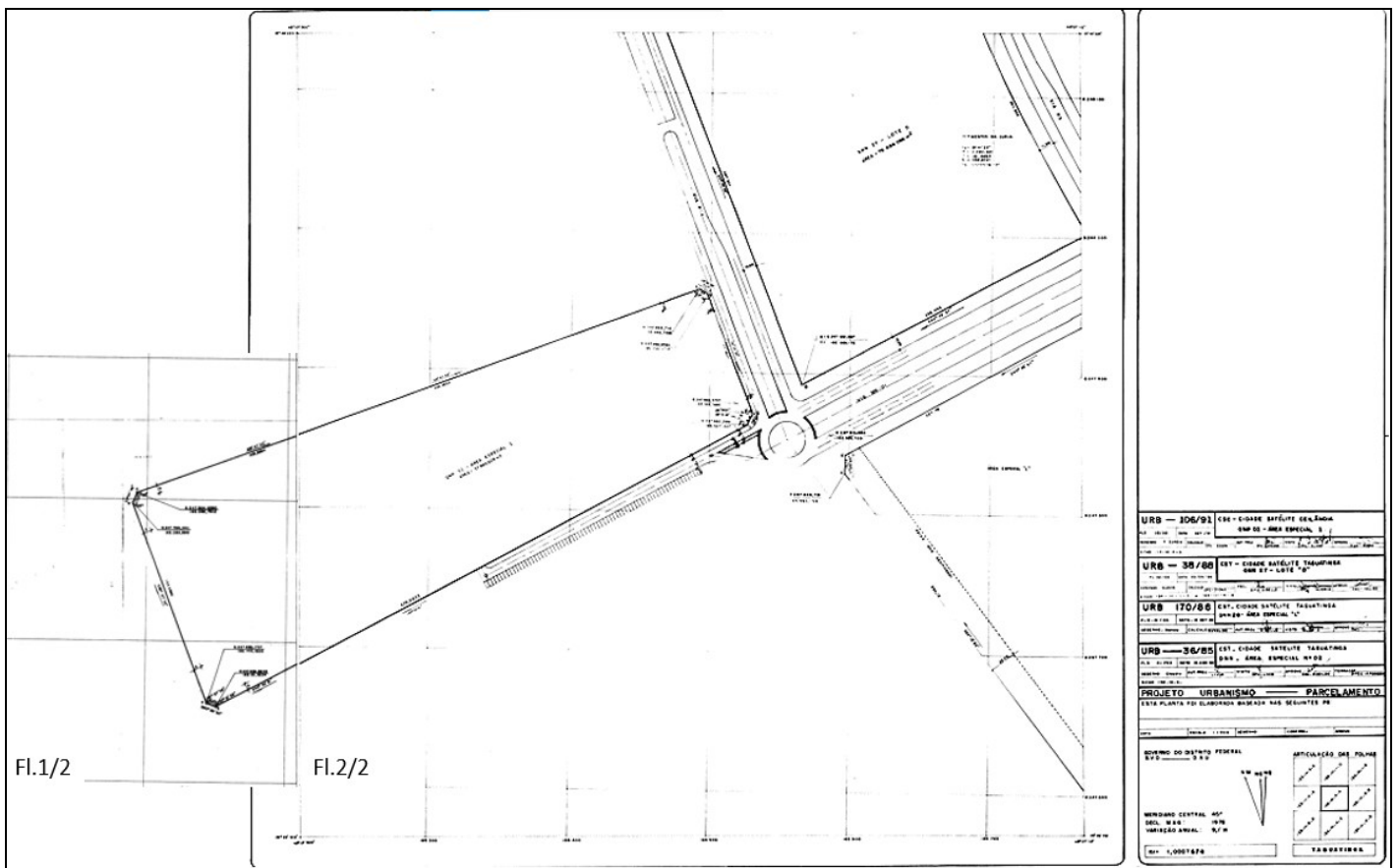


Figura 10: Montagem das URB/MDE 106/91 (folha 1/2 e 2/2) - Ceilândia. Fonte: SEDUH/MAPOTECA.

4.2. O lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91) está parcialmente sobrepondo a poligonal do Parque Linear do Meio, consubstanciado na URB-RP 074/2009, dentro dos limites da Região Administrativa do Sol Nascente/Pôr do Sol (RA XXXII), conforme destacado na Figura 11;

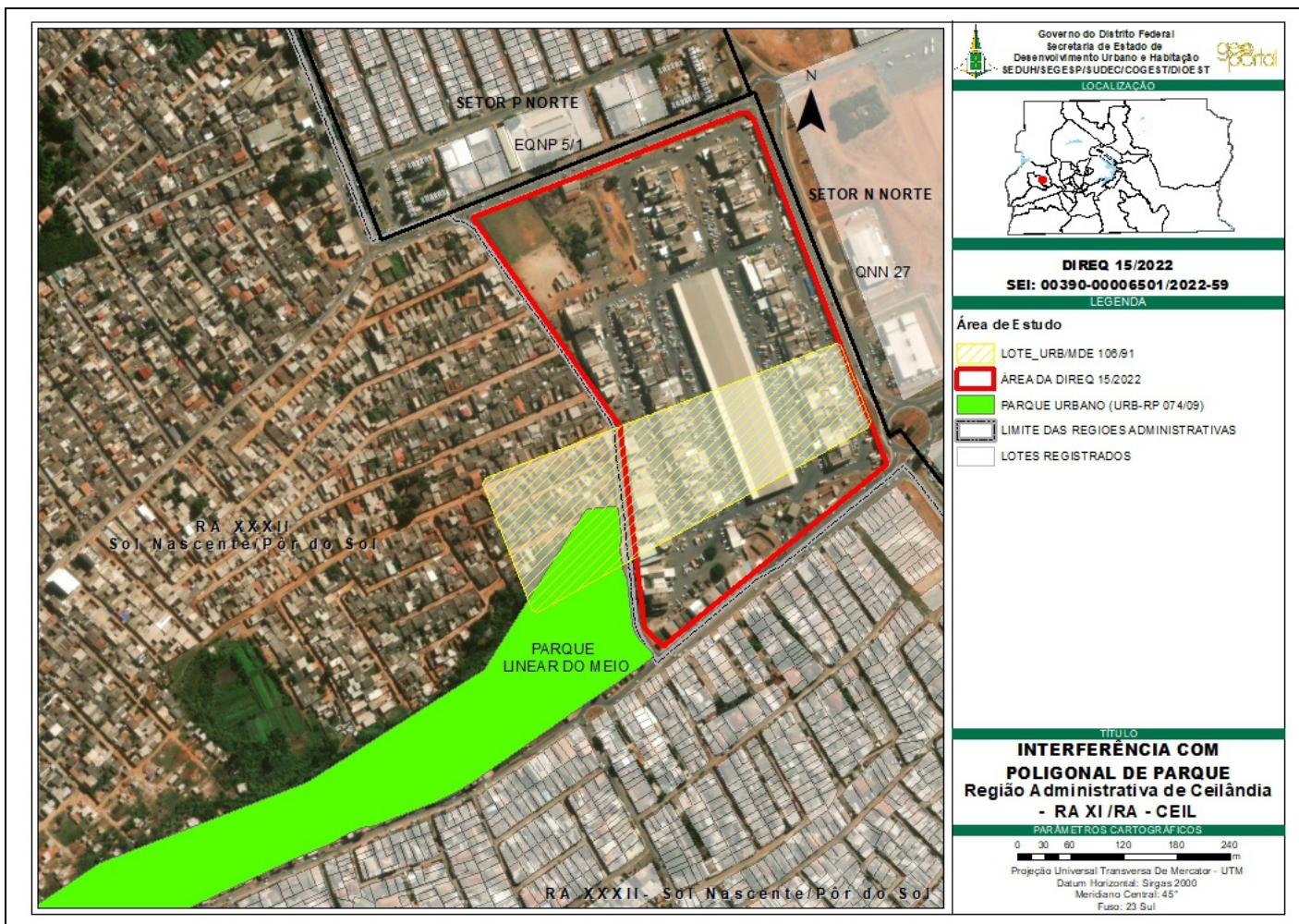


Figura 11: Interferência com a poligonal de Parque urbano registrado em cartório (URB-RP 074/2009). Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.3. A impossibilidade de implantação do lote registrado AE 1, QNP 1 devido a situação fática da ocupação da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS 21.S-1 - SOL NASCENTE (Figura 12), e como a sobreposição com a área do parque, enquadram esta DIREQ 15/2022 inicialmente no art. 60 da [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal. Como o ajuste incide em redução de área pública será necessária a participação popular, desafetação de área pública e deliberação do Conplan, nos termos do art. 66 da mesma lei.

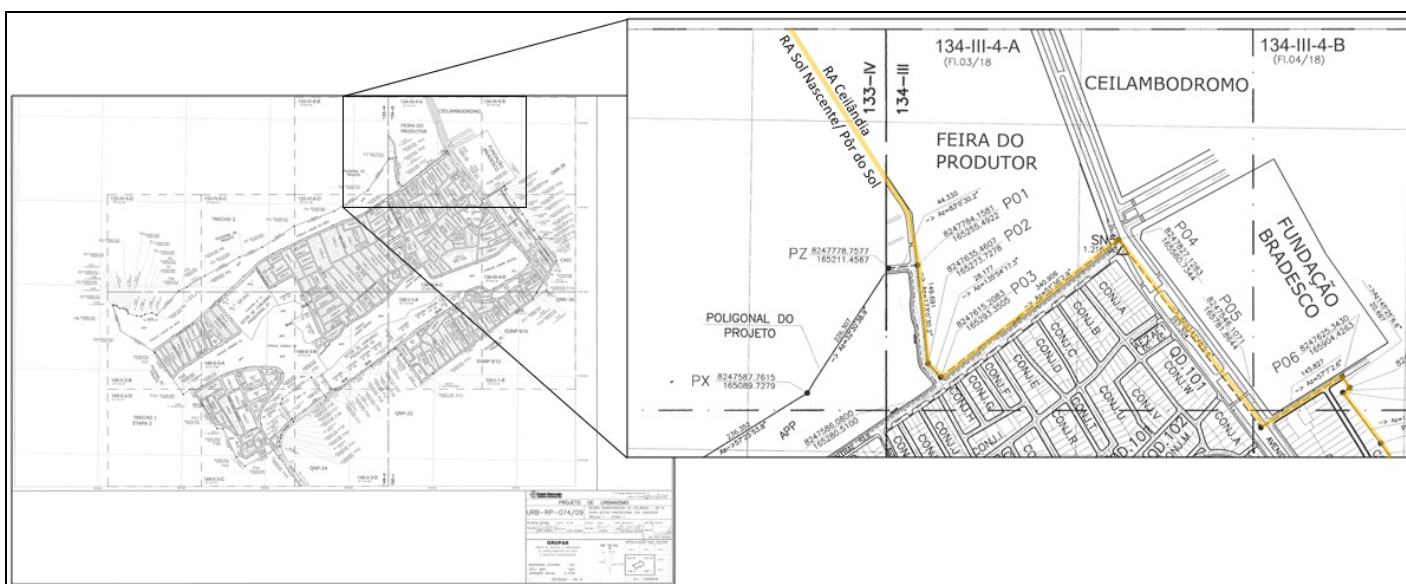


Figura 12: URB-RP 074/2009 - Com destaque da situação fática e delimitação das RAs. Fonte: SEDUH/MAPOTECA.

"Art. 60. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

I - houver interferência com infraestrutura implantada cujo remanejamento não se apresentar exequível;

II - a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - for identificada a presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, **parques** e unidades de conservação sobre lotes ou projeções;

IV - houver deslocamento de lote ou de conjunto de lotes em relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação;

V - não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos;

VI - houver implantação de vias de sistema de transporte de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado;

VII - houver erro de anotação das dimensões, área do lote e endereçamento de projeto que configure erro material;

VIII - forem identificadas **divergências entre o projeto de urbanismo de regularização** fundiária aprovado e a realidade fática constatada no momento do registro.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 2º A inexecutabilidade de que trata o inciso I do caput deve ser confirmada por manifestação técnica conclusiva do órgão responsável pela gestão da respectiva infraestrutura.

§ 3º Os atos praticados na forma do caput não podem resultar em redução de área pública, exceto nos casos previstos no inciso VIII do caput, na proporção de 10% da área do lote objeto da retificação, desde que não impliquem alteração de sistema viário.

§ 4º Nos casos previstos no inciso III do caput, à exceção da implantação de praças e parques urbanos, as retificações e ajustes devem ser submetidos à apreciação do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 5º É assegurada prioridade às retificações e ajustes dos projetos urbanísticos localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS.

Art. 61. São dispensadas de participação popular e deliberação do Conplan as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste Capítulo, exceto quando houver qualquer redução de área pública".

4.4. Assim, devido a diferença de área entre o lote da URB/MDE 106/91 e a área ocupada pela Feira, bem como a interferência com o lote do Parque urbano registrado em cartório (URB-RP 074/2009), da Região Administrativa de Ceilândia RA - CEIL (RA - IX), o lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91) faz-se necessário a reformulação do desenho urbano para adequação do lote Inst EP.

5. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5.1. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS - [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e suas alterações, a área a ser regularizada com alteração de parcelamento possui unidade imobiliária classificada na categoria Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst-EP - Institucional Equipamento Público (Figura 13) 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” (art. 5º LC 948/2019);

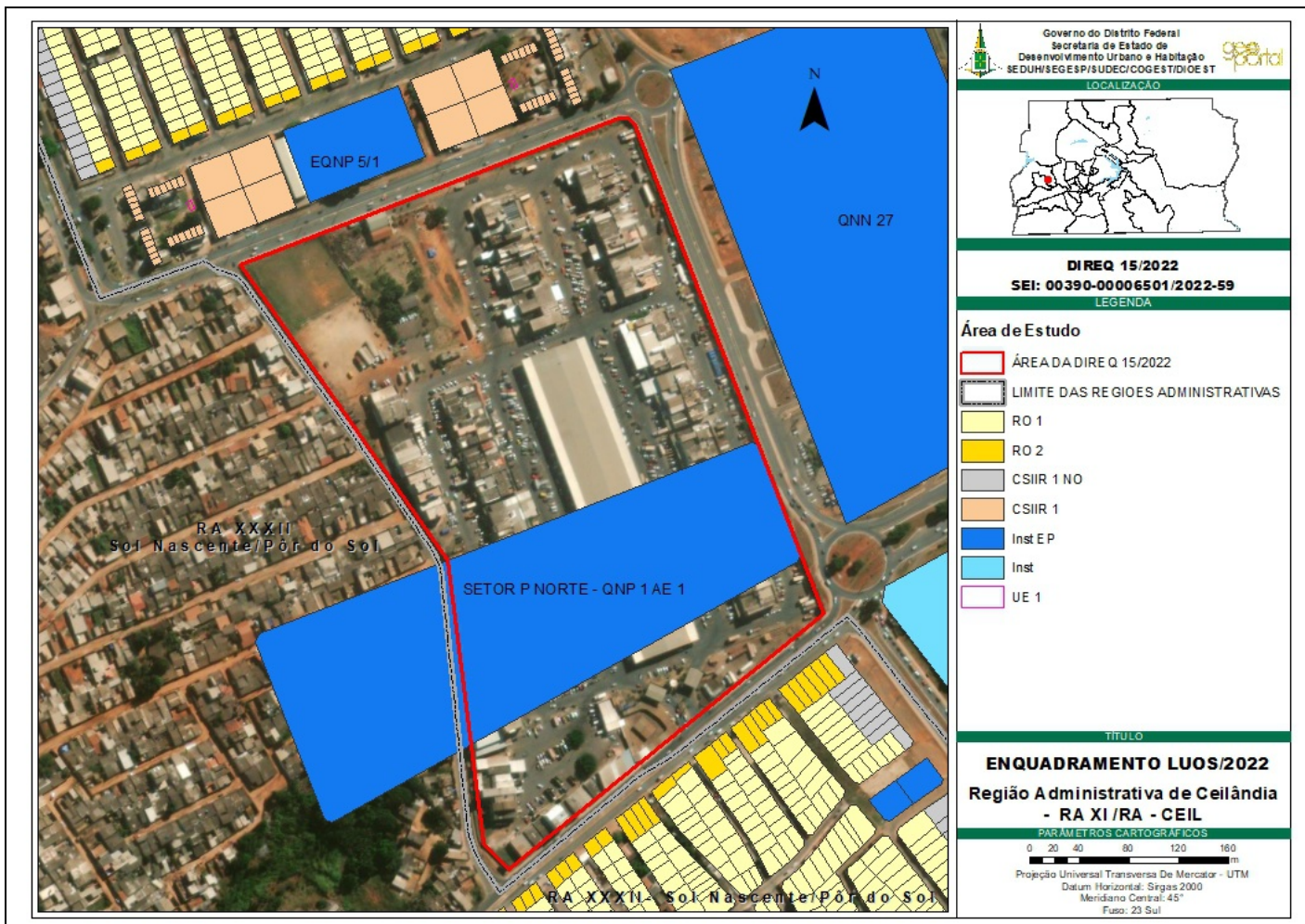


Figura 13: Indicação da área no contexto da LUOS. Fonte: Geoportal/SEDUH.

5.2. Os parâmetros urbanísticos do lote registrado, inserido na área da DIREQ 15/2022, encontram-se estabelecidos no artigo 11 da LUOS e deverão ser mantidos para a criação do novo lote UOS Inst EP;

“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 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\)](#)”

6. CARACTERIZAÇÃO DA POLIGONAL DA ÁREA

6.1. A área objeto desta DIREQ 15/2022 é limitada ao Norte pela quadra EQNP 5/1, ao Leste pela quadra QNN 27 do Setor N Norte, ao Sul e à Oeste pela Região Administrativa do Sol Nascente/ Pôr do Sol – RAXXXII (RA – SOL), conforme indicado na Figura 14;

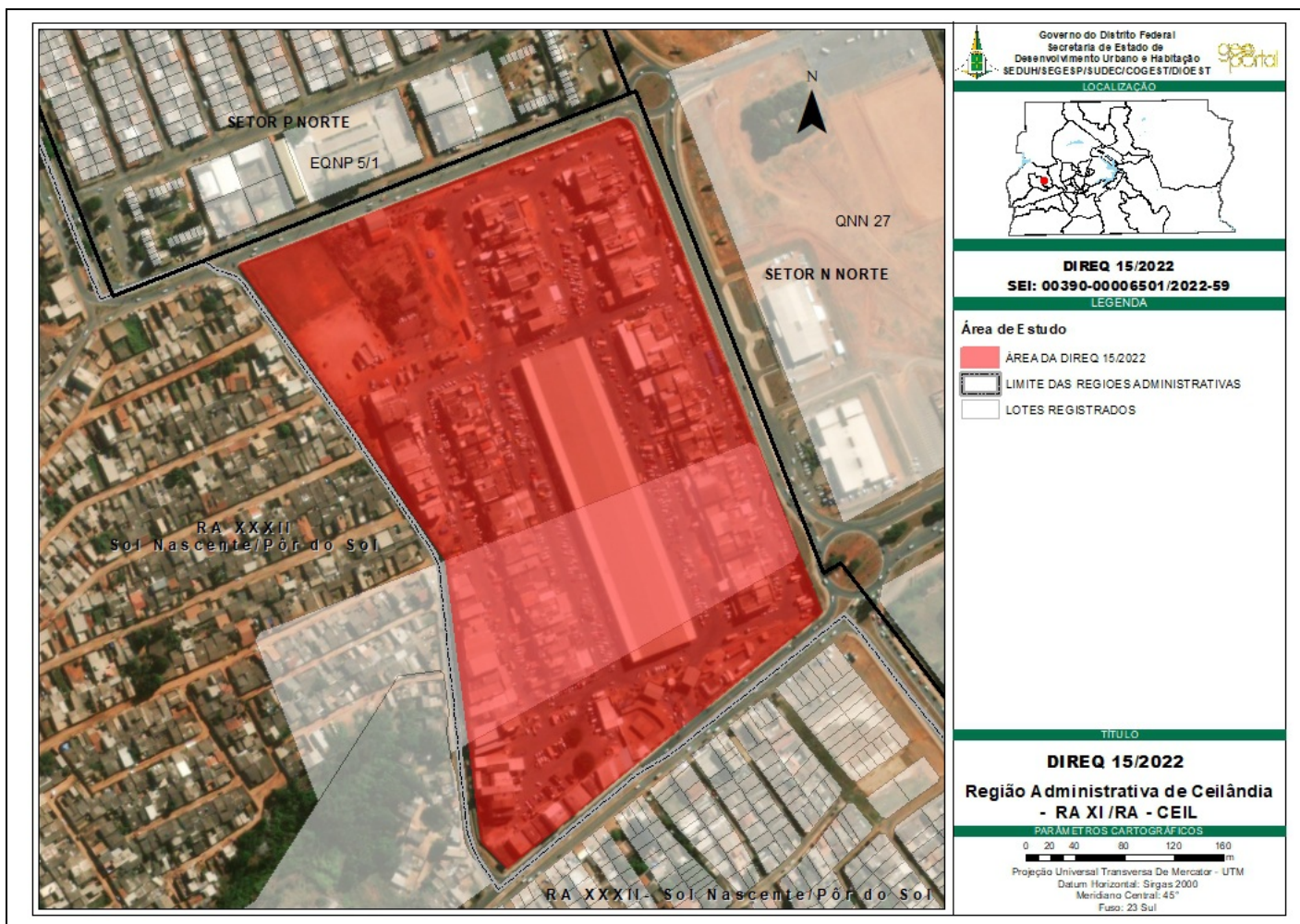


Figura 14: Localização da área na RA - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

7. HISTÓRICO

7.1. A Feira do Produtor Rural e Atacadista da Região Administrativa de Ceilândia foi implantada após o ano de 1991 e o registro cartorial da URB 106/91, referente ao lote Área Especial 01 da QNP 01, ocorreu em 1992;

7.2. Assim, a Feira teve sua ocupação divergente da prevista em projeto de urbanismo, conforme destacado na imagem da evolução da ocupação (Figura 15). Na Figura 16, está indicado o lote criado pela URB 106/91 e implantação fática na área;



Figura 15: Evolução da ocupação ao longo do tempo. Fonte: Geoportal.

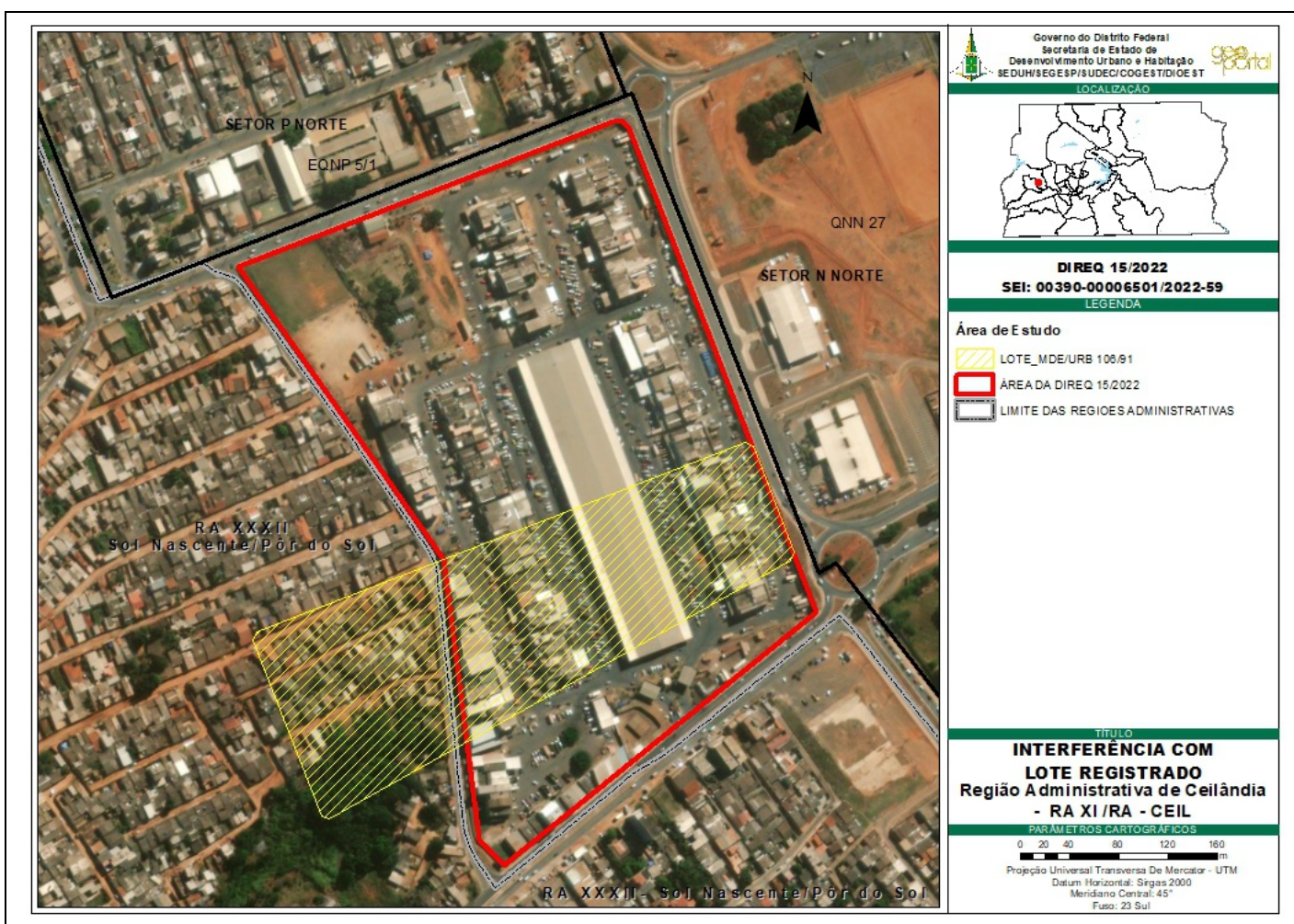


Figura 16: Interferência da ocupação com o lote da URB/MDE 106/91 - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

7.3. Atualmente, o local objeto desta DIREQ 15/2022 possui uma estrutura de galpão central, onde funcionam as bancas da Feira, apresenta um sistema viário próprio e algumas edificações estabelecidas que operam em conjunto com o galpão central (Figura 17).



Figura 17: Vista aérea da Feira do Produtor de Ceilândia com indicação das principais atividades públicas.
Fonte: imag. Google – vídeo Wagner dco.

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

8.1. Em vistoria realizada “in loco” no dia 07 de fevereiro de 2022, foi identificado que além do galpão galpão central, onde funcionam as bancas da Feira do Produtor, também existem equipamentos públicos, praça com equipamentos de ginástica do tipo Ponto de Encontro Comunitário (PEC) e uma quadra de futebol (Figura 18);



Figura 18: Vista da área – Vistoria 07/02/2022. Fonte: SUDEC/DIOEST.

9. DIRETRIZES GERAIS

9.1. Considerar as diversas necessidades de mobilidade dos cidadãos, oferecendo-lhes condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia para acesso dentro e fora do lote institucional público UOS Inst-EP;

9.2. Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento dos estudos e projetos de intervenção urbana para a área;

- 9.3. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 9.4. Priorizar a circulação com acessibilidade, a segurança e o conforto dos frequentadores;
- 9.5. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 9.6. 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;
- 9.7. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- 9.8. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre e das pessoas com mobilidade reduzida;
- 9.9. 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;
- 9.10. Buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;
- 9.11. Implantar medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;
- 9.12. Observar 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 nos acessos ao lote e demais áreas circunvizinhas;
- 9.13. Observar a [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação do projetos urbanísticos que interfiram com a criação do novo lote institucional público UOS Inst-EP;
- 9.14. Observar o disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;
- 9.15. No caso de impossibilidade do cumprimento de qualquer item da presente diretriz a justificativa deve ser apresentada no respectivo memorial descritivo de projeto e analisada pela unidade responsável pela aprovação do projeto de alteração de parcelamento.

10. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

10.1. Projeto Urbanístico

- 10.1.1. Definir a poligonal da área prevista para reformulação do parcelamento em projeto urbanístico, onde será realizada a adequação do lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91);
- 10.1.2. Compatibilizar a UOS Inst EP prevista para o lote nos Mapas do Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS em conformidade com o artigo 99:

“Art. 99. Os conteúdos relativos a parcelamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei Complementar devem ser incorporados ao texto e aos anexos da LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar”

- 10.1.3. Informar no Memorial descritivo - MDE do Projeto Urbanístico a modificação da URB 106/91 no que se refere à adequação do lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte;

10.2. **Desenho Urbano**

10.2.1. Para definição e elaboração do projeto de reformulação do parcelamento com a adequação da unidade imobiliária, deverá ser realizado levantamento topográfico cadastral;

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

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

10.2.4. Considerar o Guia de urbanização (*disponível em http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleicoes.pdf*);

10.3. **Sistema Viário e Acessibilidade**

10.4. Seguir o disposto no artigo 27 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS sobre as vagas de veículos ofertadas no interior do lote;

Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é definida na fórmula: $QV = AC \times PV$, onde:

I - QV corresponde à quantidade mínima de vagas de veículos;

II - AC corresponde à área computável da edificação;

III - PV corresponde ao parâmetro de exigência de vagas no Anexo V por uso e atividade.

(...)

§ 6º Os lotes caracterizados na UOS Inst EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de equipamentos públicos consolidados. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#))

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

10.4.2. Garantir a implantação de calçada acessível, desobstruída, com largura mínima, inclinação transversal máxima, nivelada ao longo das ruas e especificação da superfície, conforme [ABNT-NBR-9050](#), na área circunvizinha ao lote;

10.4.3. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, de forma a garantir a segurança do pedestre contra deslizos, e resistente a intempéries, na área circunvizinha ao lote;

10.4.4. Prever nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso principais ao lote: faixas de travessias de vias; rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via; sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência;

10.4.5. 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 e NBR 16537 (acessibilidade - sinalização tátil no piso);

10.4.6. Garantir que os estacionamentos contêm paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

10.4.7. Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos;

10.4.8. Seguir a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e a Lei Distrital nº 4.568 de 16 de maio de 2011, e demais legislações correlatas, considerando as proporções necessárias para atender o percentual de vagas destinadas às pessoas com mobilidade reduzida, aos idosos;

10.4.9. 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;

10.4.10. 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;

10.4.11. Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e [ABNT-NBR-9050](#);

10.4.12. Incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com os modais de transporte público coletivo nas proximidades do lote a ser criado;

10.4.13. 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;

10.5. Uso e Ocupação do Solo

10.5.1. Para a adequação deve ser mantida a unidade de uso e ocupação do solo – UOS Inst EP, conforme definido no artigo 5º da [LUOS](#):

- 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;*

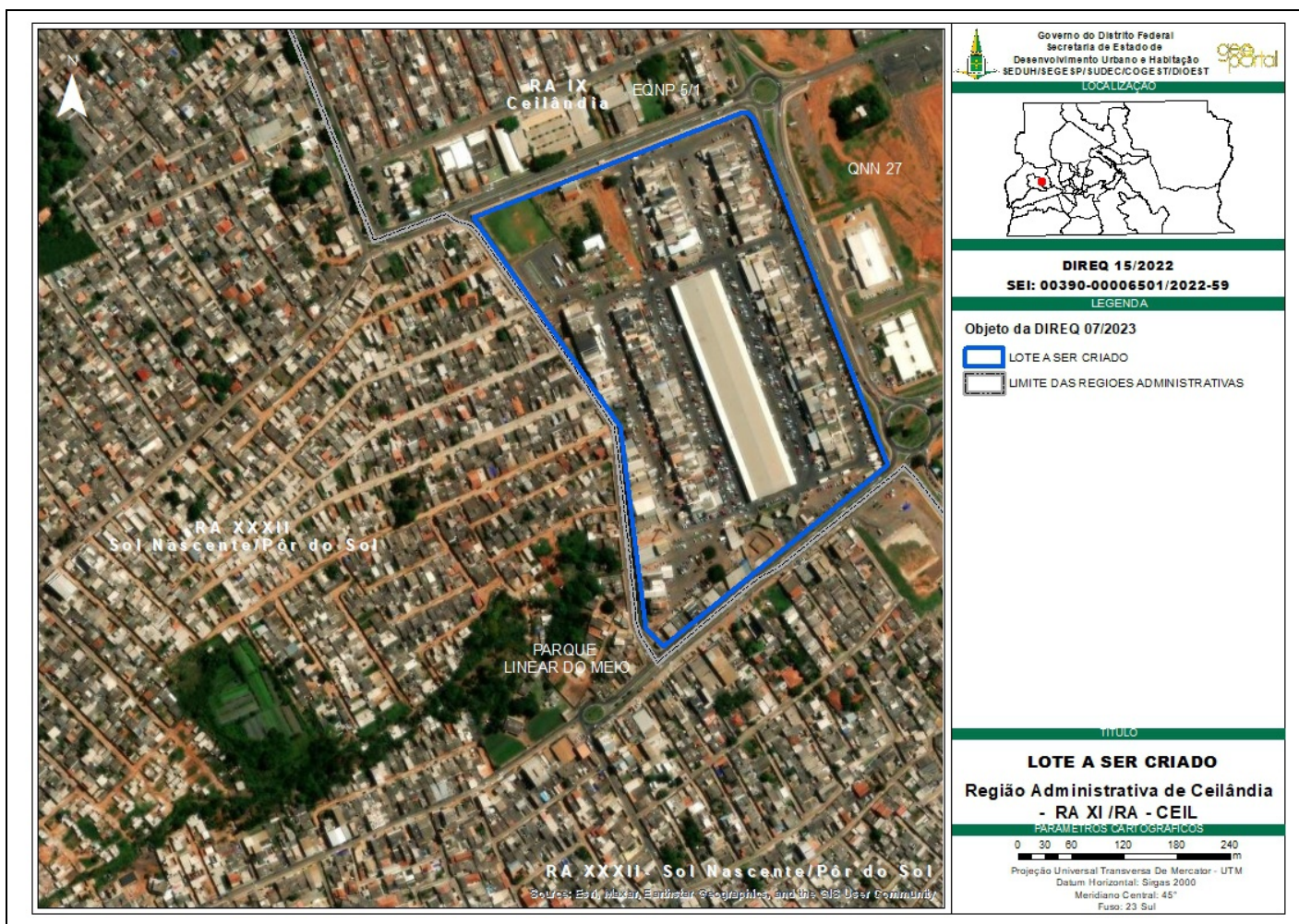


Figura 19: Lote a ser criado. Fonte: SUDEC/DIOEST.

10.5.2. O lote para a UOS Inst EP possui seu uso definido conforme o inciso IX, §1º do artigo 5º e atividades permitidas de acordo com o artigo 8º e parâmetros de ocupação de acordo com o artigo 11 da [LUOS](#);

"Art. 8º Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP, são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal.

§ 1º As atividades complementares devem integrar o projeto arquitetônico da atividade principal.

§ 2º O licenciamento das atividades complementares fica condicionado ao licenciamento da atividade principal.

(...)

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 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\)](#)

Art. 12. A utilização dos parâmetros de ocupação do solo está condicionada ao atendimento de restrições estabelecidas:

I - nas normas federais que estabelecem os planos básicos de zona de proteção de aeródromos, de heliportos, de auxílios a navegação aérea, de procedimentos de navegação aérea, bem como do gerenciamento de risco aviário;

II - nas normas distritais e federais para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília;

III - na legislação de bens tombados individualmente;

IV - na legislação ambiental".

10.6. Paisagismo

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

10.6.2. 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](#);

10.6.3. Atender ao que dispõe o [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#), quanto à supressão e compensação de vegetação, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas, necessárias para a execução do projeto;

10.6.4. Criar áreas de sombreamento nos espaços de convivência e contemplação;

10.6.5. 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;

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

10.6.6. 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;

10.6.7. Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e 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;

10.6.8. Não é permitido junto às calçadas:

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

10.7. **Mobiliário Urbano**

10.7.1. 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, nas áreas circunvizinhas ao lote;

10.7.2. 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;

10.7.3. Configurar espaços alinhados às dinâmicas urbanas locais;

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

10.7.5. Preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;

10.7.6. 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;

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

10.8. **Redes de Infraestrutura**

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

10.8.2. Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;

- 10.8.3. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;
- 10.8.4. Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#).
- 10.9. **Sinalização**
- 10.9.1. A proposta de sinalização deve ser submetida à aprovação do Departamento de Trânsito - [Detran-DF](#);
- 10.9.2. A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), bem como as alterações vigentes quando houver, garantindo o passeio livre e sem obstruções para os pedestres;
- 10.9.3. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [NBR 9050](#);
- 10.9.4. A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1. Deverão ser consultadas as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU, secretarias afetas, dentre outros) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) e a capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;
- 11.2. 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”;
- 11.3. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 11.4. 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;
- 11.5. 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;
- 11.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;
- 11.7. 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 15/2022;
- 11.8. Viabilizar a participação popular conforme a legislação vigente;
- 11.9. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS, estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999** - Altera a Lei n.º 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano.

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. **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 Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#) - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;

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. [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>>.





Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a), em 13/06/2024, às 16:26, 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 **GIOVANNA MARINHO DE SOUZA ALMEIDA - Matr.0283981-4, Assessor(a)**, em 13/06/2024, às 16:46, 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 **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 13/06/2024, às 17:40, 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=140151097)
verificador= **140151097** código CRC= **DE75A552**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Site - www.seduh.df.gov.br
