



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul

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

DIREQ 10/2022 - Alteração de Parcelamento – Gama – RA II/ RA - GAMA

Processo SEI: 00390-00005804/2022-54
Elaboração: Isabel Cristina Joventino de Deus; Ricardo José Câmara Lima – Assessor, Vanessa Gonçalves Torres – Assessora; (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça Moura - Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB
Endereço: "Becos do Gama" - 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 de 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. Esta DIREQ 10/2022 elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º 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 que, além do conteúdo descrito nos incisos I, II e IV do § 1º, devem contemplar a análise dos aspectos setoriais para o provimento de equipamentos públicos na área, em articulação com os órgãos setoriais;

1.3. Esta DIREQ 10/2022 indica diretrizes em virtude de solicitação constante do Processo SEI nº 00111-00002081/2020-22 referente à proposição alteração e destinação de áreas públicas de todas as áreas intersticiais das quadras residenciais da Região Administrativa do Gama – RA II, de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB;

1.4. Esta DIREQ 10/2022 compreende as ocupações das áreas intersticiais das quadras residenciais, denominadas “Becos, dos Setores Norte, Sul, Leste e Oeste do Gama – RA II/ RA - GAMA”;

1.5. Este documento define: **Caracterização da Poligonal da Área; Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, de Áreas Públicas e Densidade Demográfica;**

1.6. A área objeto desta DIREQ 10/2022 localiza-se na Região Administrativa do Gama – RA II, limitado ao sul Quadras Residenciais e pela DF- 290, ao Norte pela DF - 483, ao Leste as Quadras Residenciais e o Rio Alagado e ao Oeste as Quadras Residenciais e Vila Roriz, compreende os Setores Sul, Norte, Central, Leste e Oeste, indicados na Figura 01;

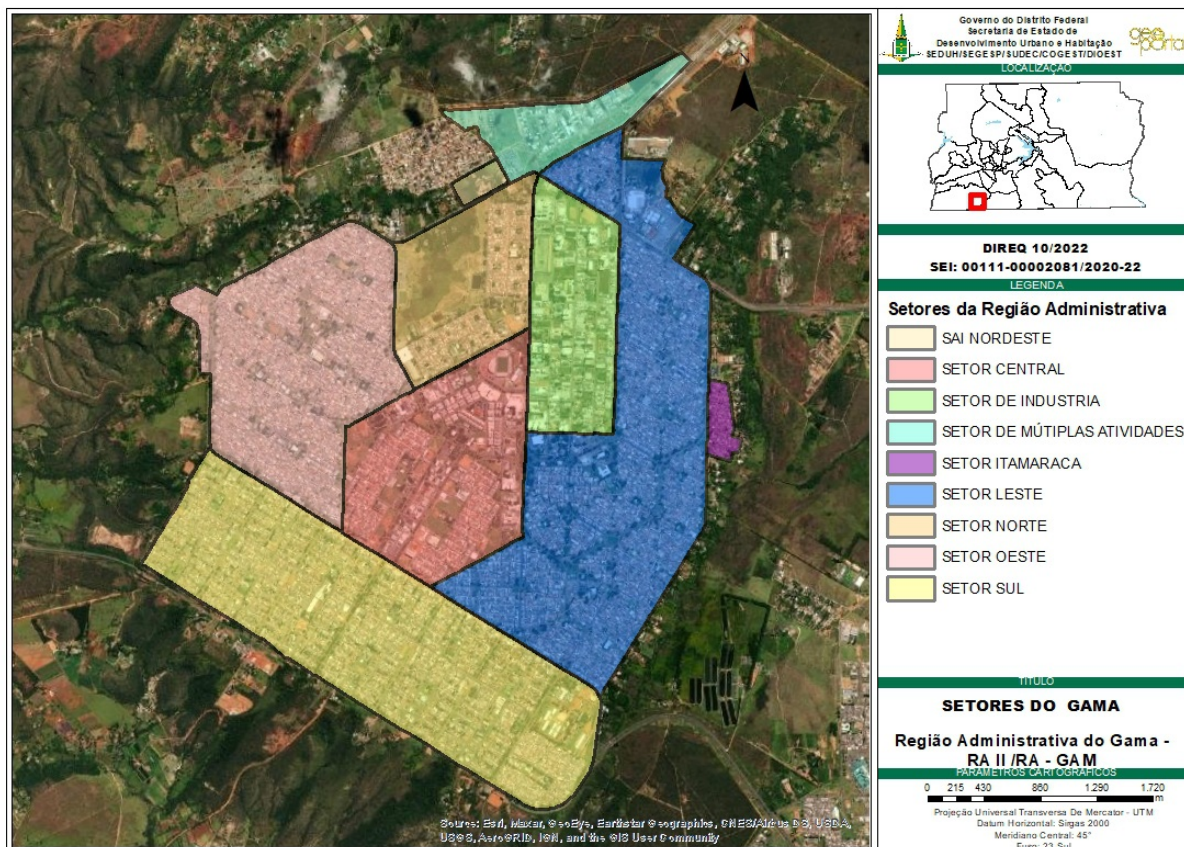


Figura 01. Planta Geral. Fonte: DISUL/SUDEC.

1.7. A alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 10/2022, deu-se diante de proposição da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB de criação de unidades imobiliárias em áreas públicas intersticiais nas Quadras Residenciais dos Setores Norte, Sul, Leste e Oeste do Gama – RA II/ RA-GAMA.

2. CARACTERIZAÇÃO DA POLIGONAL DA ÁREA

2.1. A área objeto desta DIREQ 10/2022 compreende os Setores, Sul, Leste, Oeste e Central, partes do Projeto Urbanismo do Gama:

2.1.1. Setor Sul - Corresponde ao Projeto Urbanismo – PR 6/2, registrado em cartório, indicado na Figura 02;

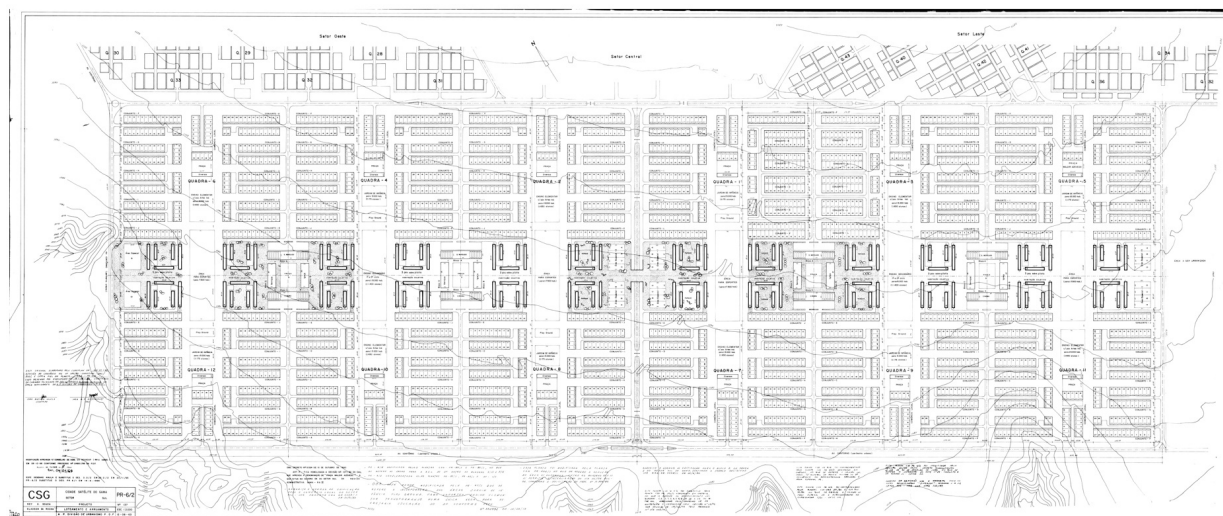


Figura 02. Recorte do Projeto de Urbanismo – CSG Setor Sul - PR 6/2. Fonte: Mapoteca/Seduh.

2.1.2. Setor Leste – Corresponde aos Projetos de Urbanismo - PR 2/1 e PR 41/1 registrados em cartório, indicados nas Figuras 03 e 04;

2.1.3. Setor Oeste – Corresponde ao Projeto de Urbanismo – PR 4/1, registrado em cartório, indicado na Figura 05;



Figura 05. Recorte do Projeto de Urbanismo – Setor Oeste - PR 4/1. Fonte Mapoteca/Seduh.

2.1.4. Setor Central –Corresponde aos Projetos de Urbanismo – PR 57/1 e PR 58/1, registrados em cartório, indicados nas Figuras 06 e 07;

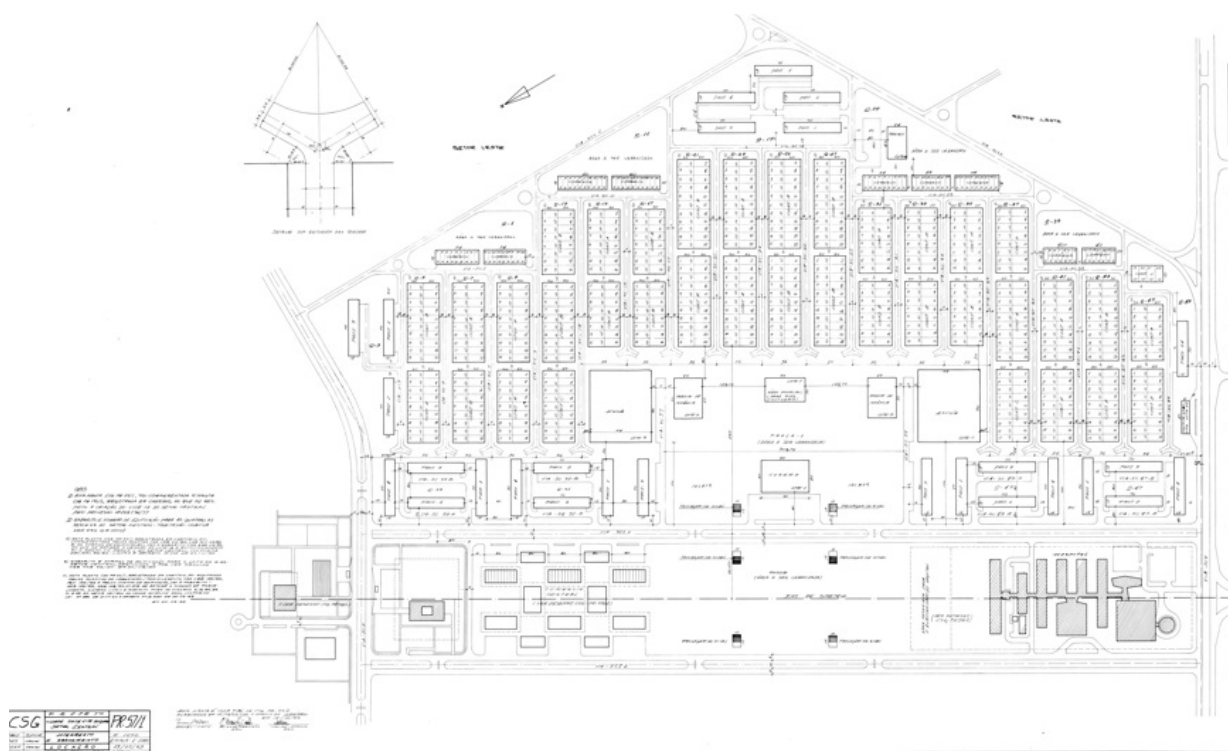


Figura 06. Recorte Projeto Urbanismo – Setor Central – PR 57/1. Fonte. Mapoteca/Seduh.

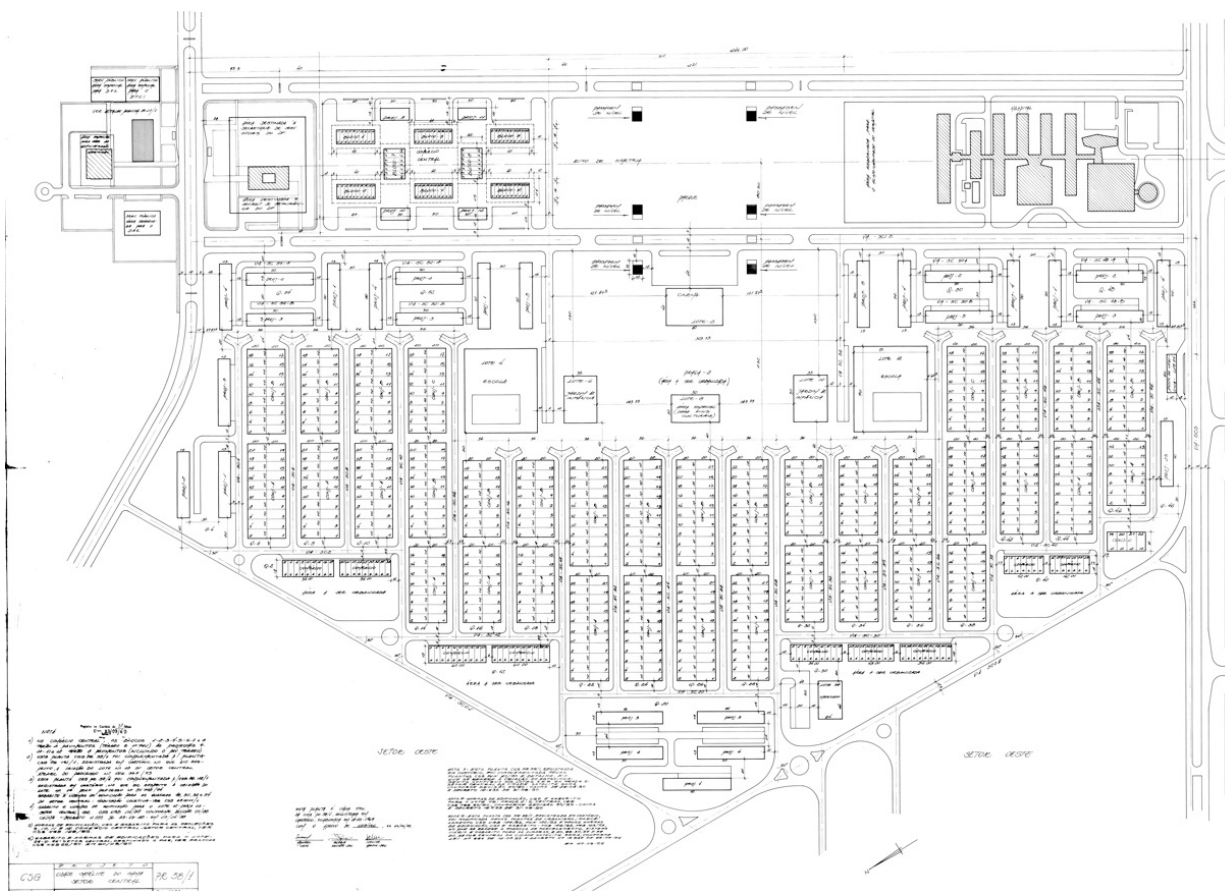


Figura 07. Recorte Projeto Urbanismo – Setor Central – PR 58/1. Fonte: Mapoteca/Seduh.

2.2. Segundo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 ([Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), alterada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#)), os Projetos de Urbanismo, objeto desta DIREQ 10/2022, estão inseridas na Zona Urbana Consolidada – ZUC, indicada na Figura 08, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

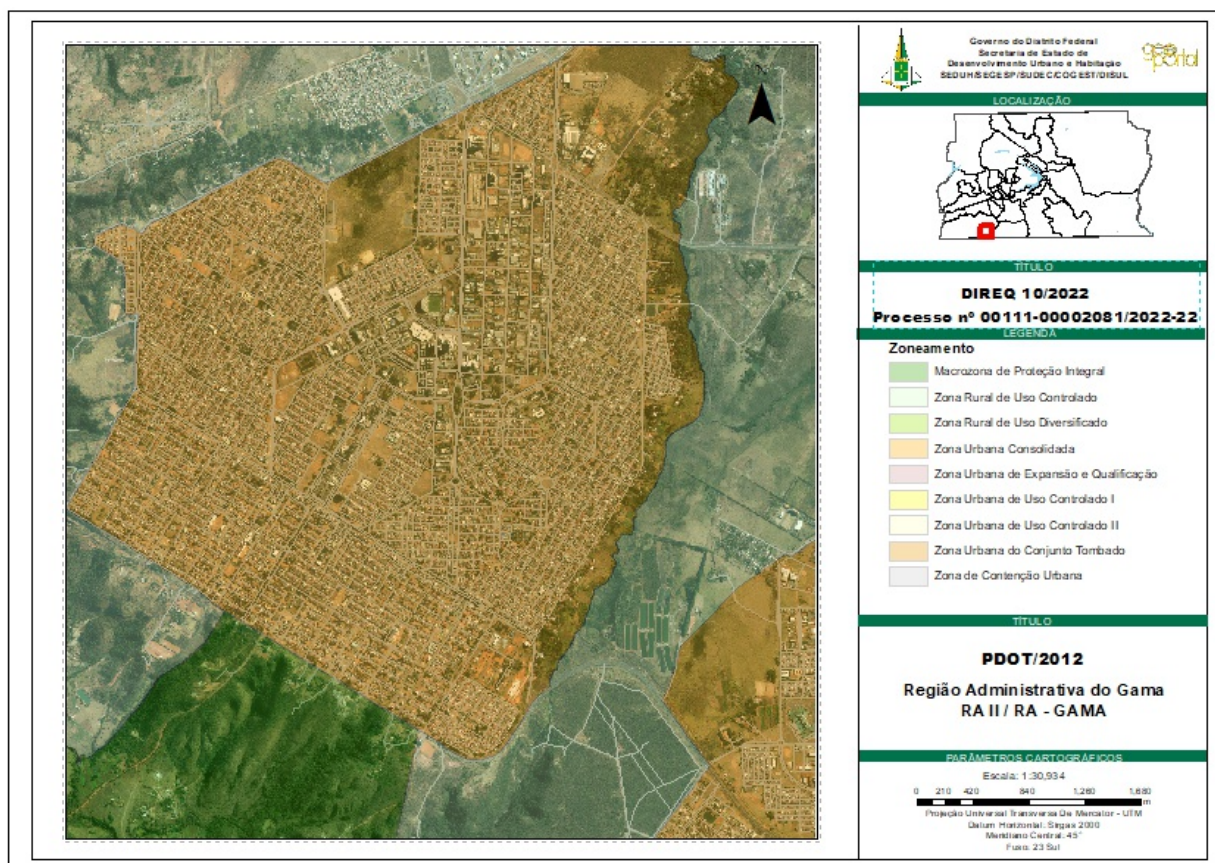


Figura 08. Indicação da área, objeto desta DIREQ 10/2022, no contexto do PDOT/2012.

2.3. Observa-se a densidade estabelecida no PDOT para a Zona Urbana do Gama, correspondente à área objeto desta DIREQ 10/2022, indicada na Figura 09:

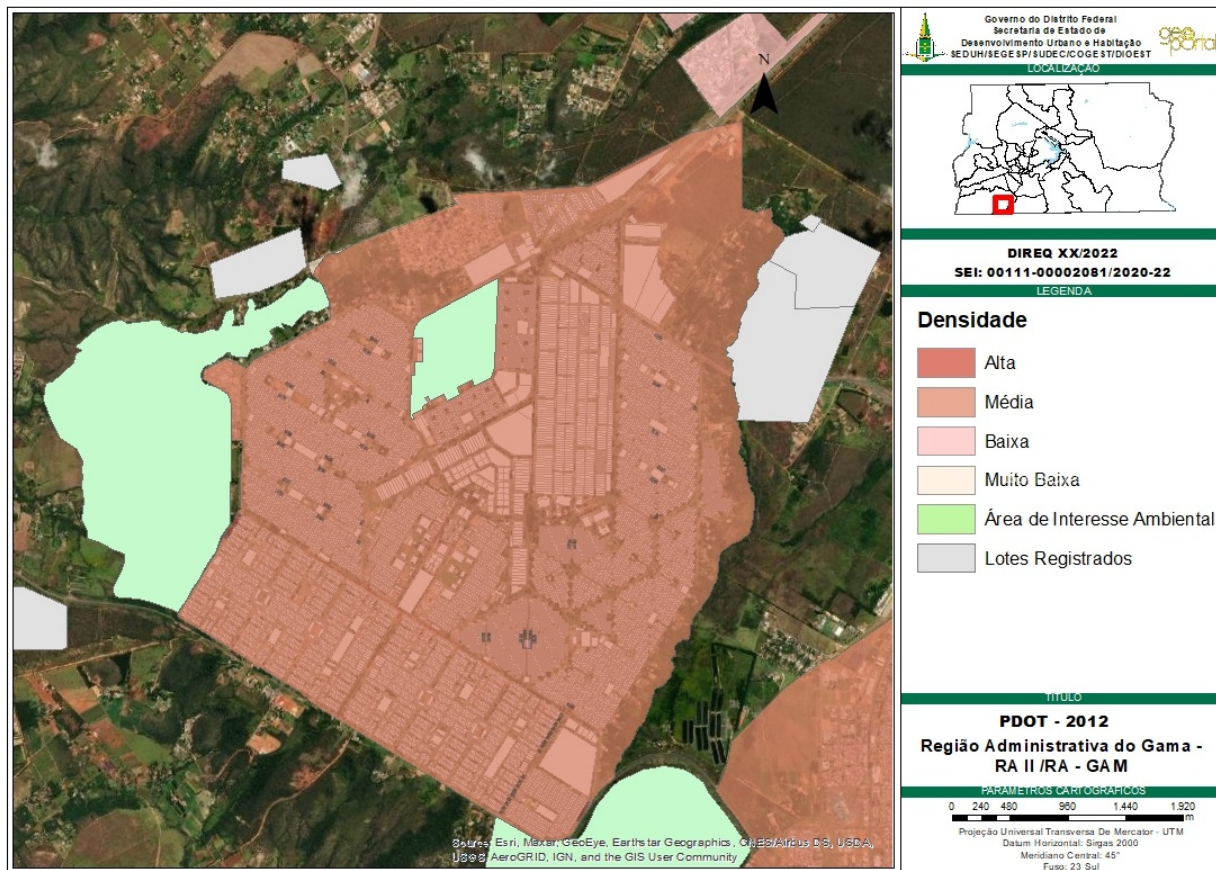


Figura 09. Indicação da Densidade na área urbana do Gama, objeto desta DIREQ 10/2022.

3. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

- 3.1. Preservar as áreas intersticiais já urbanizadas qualificando-as, destinando-as à circulação de pedestres com garantia da continuidade da calçada livre de obstáculos;
- 3.2. Preservar as áreas intersticiais que compõem o sistema de transporte público de forma a garantir o acesso à Pontos de Ônibus e Terminais Rodoviários;
- 3.3 Observar as indicações dispostas no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e Nota Técnica nº 02/2015 – DAUrb/SUAT referente às calçadas e travessias necessárias nos acessos aos Lotes objeto desta alteração de parcelamento.

4. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- 4.1. A alteração de parcelamento de que trata esta DIREQ 10/2022 deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 104-A da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) , alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 26 de abril de 2022](#) :

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:
(Acrescido(a) pelo(a) [Lei Complementar nº 1007 de 28/04/2022](#))

I – justificado interesse público; (Acrescido(a) pelo(a) [Lei Complementar nº 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 nº 1007 de 28/04/2022](#))

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; (Acrescido(a)

pelo(a) [Lei Complementar nº 1007 de 28/04/2022](#))

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;
(Acrescido(a) pelo(a) [Lei Complementar nº 1007 de 28/04/2022](#))

V – participação popular; (Acrescido(a) pelo(a) [Lei Complementar nº 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 nº 1007 de 28/04/2022](#))

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal. (Acrescido(a) pelo(a) [Lei Complementar nº 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 nº 1007 de 28/04/2022](#))

4.2. Por se tratar de alteração de parcelamento registrado em cartório o reparcelamento, de que trata esta DIREQ 10/2022, deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 51 da [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.

§ 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.

4.3. Não devem constar do Projeto Urbanístico a ser elaborado os lotes que foram entregues listados no Edital nº 01/2022 – Projeto Regulariza – DF da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab;

4.4. Os Lotes já registrados não poderão ser objeto de projeto de alteração de parcelamento, visto que já foram desafetados;

4.5. Não serão objeto de desafetação as seguintes áreas intersticiais:

4.5.1. Áreas Urbanizadas pela Comunidade em conformidade com o *Programa Mãos Dadas* exemplos indicados nas Figuras 10 e 11;



Figura 10. Exemplo localizado no Setor Central, Quadra 38, entre os Conjuntos B e C. Fonte. GeoPortal/Google Maps.

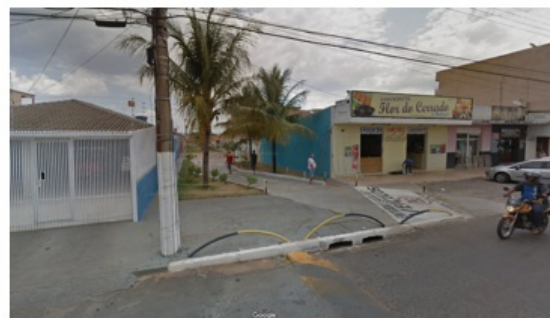


Figura 11. Exemplo localizado no Setor Leste, Quadra 21, entre os Conjuntos indicados na Planta. Fonte. GeoPortal/Google Maps.

4.5.2. Áreas que servem como passagem de pedestres para acesso à Equipamentos Públicos implantados, exemplificados na Figuras 12;

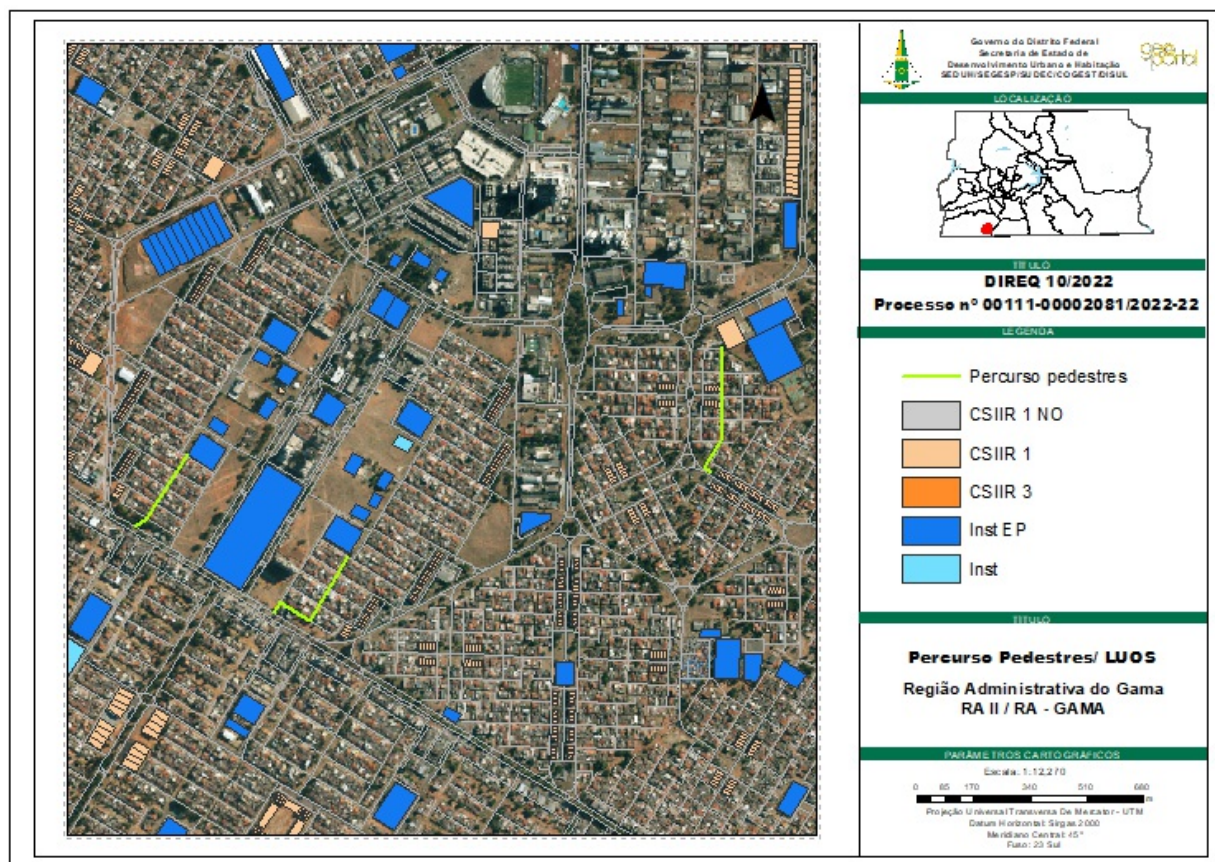


Figura 12. Exemplos de percursos de pedestres em “Becos” direcionados para Lotes UOS Inst EP.

4.5.3. Áreas com passagem de redes de infraestruturas, exemplificada na Figura 13;



Figura 13. Exemplo localizado no Setor Oeste, Quadra 7, entre os Lotes 30 e 32. Fonte. GeoPortal/Google Maps.

4.6. Atender ao disposto no artigo 1.301 da [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), que proíbe a abertura de janelas, terraço ou varanda, a menos de 1,50m do terreno vizinho;

4.7. Compatibilizar no projeto de alteração de parcelamento as Unidades de Uso e Ocupação – UOS com os respectivos parâmetros de ocupação previstos para os Lotes, objeto desta DIREQ 10/2022, definidos na Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022, categorizando-os como UOS RO 1, conforme indicado na Figura 14:

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 3 subcategorias: [\(Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

a) RO 1 - 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;

Anexo III - Quadro 1A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama															
CÓDIGO	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
204	RO 1	as200	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
205	RO 1	200<as900	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Figura 14. Parâmetros de Ocupação do Solo estabelecidos na LUOS/2022 para as áreas intersticiais, objeto de alteração de parcelamento desta DIREQ XX/2022. Fonte. http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2019/01/LC1007_2022_Anexo-III-%E2%80%93-Quadro-1A_Gama.pdf

4.8. Criar Faixa de Parâmetros de Ocupação do Solo para os casos onde exista abertura de edificações voltadas para as área intersticiais com exigências de afastamento mínimo de 1,50m exemplificado nas Figuras 15 e 16;



Figura 15. Exemplo localizado no Setor Leste, Quadra 44, entre os Lotes 72 e 74. Fonte. GeoPortal/Google Maps.



Figura 16. Exemplo localizado no Setor Leste, Quadra 47, entre os Lotes 07 e 09. Fonte. GeoPortal/Google Maps.

5. ÁREAS PÚBLICAS

5.1. Elaborar Projeto de Paisagismo visando à urbanização das áreas intersticiais identificadas com passagens de redes de infraestrutura e aquelas utilizadas para acesso à Equipamentos Públicos Comunitários e Pontos de Ônibus;

5.2. Deverá constar do projeto a indicação das poligonais identificadas dos Lotes a serem criados e a correspondente áreas a serem desapetadas conforme tabela abaixo, indicadas nas Figuras 17:

SETOR OESTE

LOTE	Lotes Confrontantes		UOS	Área a ser Registrada (m²)	Área Desapetada Incorporada (m²)

Figura 17. Modelo Quadro Síntese desapetação.

6. DENSIDADE DEMOGRÁFICA

6.1. Com o levantamento e quantitativos das áreas intersticiais passíveis de ocupação com a criação de unidades imobiliárias, indicar o acréscimo da densidade à existente considerando o uso residencial acrescido;

6.2 Deverá constar do projeto consultas às Concessionárias de Serviços Públicos quanto à viabilidade de atendimento ao acréscimo de densidade resultante da alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 10/2022.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O Projeto de Urbanismo de alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 10/2022, deve estar em conformidade com as legislações vigentes;

7.2. 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 DIREQ 10/2022;

7.3. 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.

8. LEGISLAÇÃO PERTINENTE

8.1. [Lei Orgânica do Distrito Federal](#);

- 8.2. [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- 8.3. [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;
- 8.4. [Lei Complementar nº 726, de 18 de agosto de 2006](#), que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA II, conforme o disposto no Art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal;
- 8.5. [Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995](#), que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- 8.6. [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, alterada pela Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022;
- 8.7. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), que 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;
- 8.8. [Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009](#), que dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal;
- 8.9. Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016, que aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAUrb/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- 8.10. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;
- 8.11. [Norma Brasileira ABNT NBR 90/50](#) - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- 8.12. [Decreto nº 27.365, de 01 de janeiro de 2006](#), que altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF e dá outras providências;
- 8.13. [Decreto nº 28.688, de 17 de janeiro de 2008](#), que altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF e dá outras providências;
- 8.14. [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- 8.15. [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), que institui o Código Civil.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 22/06/2022, às 11:20, 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 **ISABEL JOVENTINO DE DEUS - Matr.0275301-4, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul**, em 22/06/2022, às 11:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO JOSÉ CAMARA LIMA - Matr.0158036-1, Assessor(a)**, em 22/06/2022, às 11:22, 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 **VANESSA GONÇALVES TORRES - Matr. 0275332-4, Assessor(a)**, em 22/06/2022, às 11:22, 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



verificador= **89243856** código CRC= **78490F13**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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