



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 14/2023 - ÁREA DE PARCELAMENTO FUTURO, SISTEMA VIÁRIO E PRAÇAS DA QNM 34, TAGUATINGA/RA III (RA - TAG)

Processo SEI nº 00390-00004763/2023-60
Elaboração: Francisco José Antunes Ferreira – Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Cooperação: Ana Valéria de Resende Bueno - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH), Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH), Márcio Brito Silva Ferreira - Assessor (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) e Thiago Araújo Possidônio - Assessor (DIOEST/COGEST/SUDEC)
Coordenação: Fernanda Ferreira das Graças - Diretora (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) e Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP
Endereço: QNM 34, Região Administrativa de Taguatinga – RA III

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 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.

1.2. A elaboração desta **Diretriz Urbanística de Requalificação Urbana - DIREQ 14/2023** foi motivada pela requisição **Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP** por meio do Memorando Nº 8/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO, de sua Gerência de Projetos - GEPRO, documento SEI (107919692), autuando o processo SEI nº 00111-00002392/2023-34 para elaboração de estudos de parcelamento para a Área de Parcelamento Futuro da QNM 34, da cidade de Taguatinga/RA - III (RA - TAG);

1.3. Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projetos para o parcelamento da Área de Parcelamento Futuro da QNM 34, da cidade de Taguatinga, a revisão do seu sistema viário e a requalificação de suas praças e dos Espaços Livres de Uso Público - ELUP, conforme orientações constantes neste Processo SEI nº **00390-00004763/2023-60**;

1.4. Esta **DIREQ 14/2023** 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. Este documento, em seu item 10. **Diretrizes Específicas**, define:

- **Desenho Urbano**
- **Sistema Viário e Acessibilidade**
- **Uso e Ocupação do Solo**
- **Áreas Públicas**
- **Paisagismo**
- **Mobiliário Urbano**
- **Redes de Infraestrutura**
- **Sinalização.**

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta **DIREQ 14/2023** serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

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

1.8. A localização da poligonal da área objeto desta **DIREQ 14/2023** encontra-se indicada na **Figura 1**;

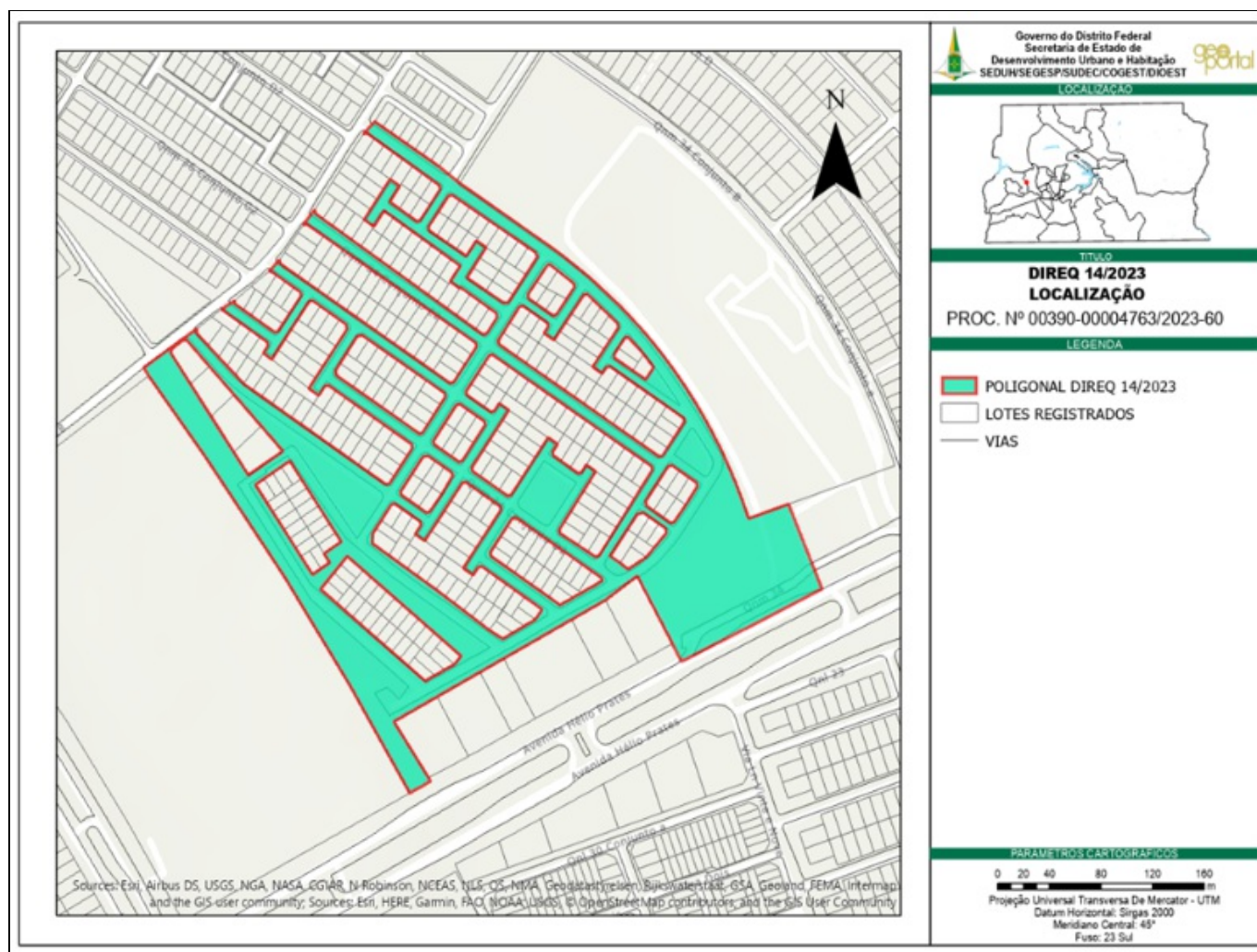


Figura 1: localização e endereçamento, Mapa elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

2. Objetivo e Justificativas

2.1. A definição das diretrizes visam dar subsídio à elaboração de projeto de parcelamento da Área de Parcelamento Futuro, da requalificação urbana das praças e ELUPs da QNM 34, na cidade de Taguatinga, em atendimento a solicitação da TERRACAP, e tem como objetivo:

2.1.1. A criação de lotes na Área de Parcelamento Futuro, de forma a promover o ordenamento territorial da área, uma vez que o local apresenta ocupações informais por estacionamentos e quiosques, além de alteração no seu sistema viário original;

2.1.2. Propor a melhoria do sistema viário das vias locais;

2.1.2. Requalificar as áreas pública intersticiais e das praças da QNM 34, respeitadas as diretrizes dos artigos 108 e 109 do **Plano Diretor Local - PDL** de Taguatinga, Lei Complementar nº 90/1998.

"Art. 108 - Os projetos urbanísticos obedecerão às seguintes diretrizes básicas:

I - racionalizar o uso das áreas públicas;

II - garantir áreas destinadas a praças públicas, equipamentos de lazer, cultura e esporte;

III - garantir o percentual mínimo de dez por cento da área pública com tratamento permeável;

IV - definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários, em conformidade com a população prevista no projeto;

V - restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais;

VI - atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência de locomoção, conforme o disposto no Código de Edificações.

Art. 109 - As áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida."

3. Histórico

3.1. Do processo 00111-00002392/2023-34:

- Memorando Nº 8/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO, documento SEI (107919692), de 10/03/2023, da Gerência de Projetos - GEPRO/TERRACAP, autua o referido processo para elaboração dos estudos com ao parcelamento da Área de Parcelamento Futuro;
- Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ, documento SEI (107963736), de 13/03/2023, o Núcleo de Arquitetura - NUARQ/TERRACAP encaminha consulta ao Núcleo de Registro Imobiliário - NUREG/TERRACAP para informações sobre a Certidão de Registro da URB - 58/01;
- Cópia da Certidão de Ônus, documento SEI (107976833), da expansão do Setor "M" Norte de Taguatinga;
- Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG, documento SEI (107977029), de 13/03/2023, o Núcleo de Registro Imobiliário - NUREG/TERRACAP encaminha a cópia da Certidão de Ônus ao Núcleo de Arquitetura - NUARQ/TERRACAP;
- Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ, documento SEI (109021832), de 24/03/2023, o Núcleo de Arquitetura - NUARQ/TERRACAP solicita o encaminhamento do processo para esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH com a finalidade de emissão de Diretrizes Urbanísticas para a Área de Parcelamento Futuro da QNM 34, anexando cópias da URB - 58/01 (107963590), cópia da Certidão de Registro (107976833) e a poligonal da área (109021777);
- Ofício Nº 246/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, documento SEI (109172051), de 27/03/2023,

a Assessoria da Diretoria Técnica - ADTEC/TERRACAP encaminha o processo para a SEDUH;

- Despacho - SEDUH/SEGESP/SUDEC, documento SEI (109367100), de 29/03/2023, a Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH encaminha o processo para esta Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste - DIOEST/SUDEC;

3.2. Do processo 00390-00004763/2023-60:

- O processo foi autuado para a elaboração das **Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ 14/2023** para o parcelamento da Área de Parcelamento Futuro, a melhoria do sistema viário e a requalificação urbana das praças e ELUPs da QNM 34;
- Após a elaboração da **DIREQ 14/2023** uma cópia do seu arquivo será anexado ao processo SEI 00111-00002392/2023-34 e enviado à TERRACAP para ciência do seu conteúdo, em especial a anuência sobre as diretrizes para a Área de Parcelamento Futuro, após a ciência, a TERRACAP providenciará a elaboração do Projeto de Urbanismo que contemple todas as diretrizes estabelecidas na **DIREQ 14/2023**;
- Posteriormente, o presente processo deve ser enviado à Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ, desta SEDUH, para a análise e aprovação do Projeto de Urbanismo.

4. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT

4.1. O local a ser requalificado, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), está inserido na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II, **Figura 2**.

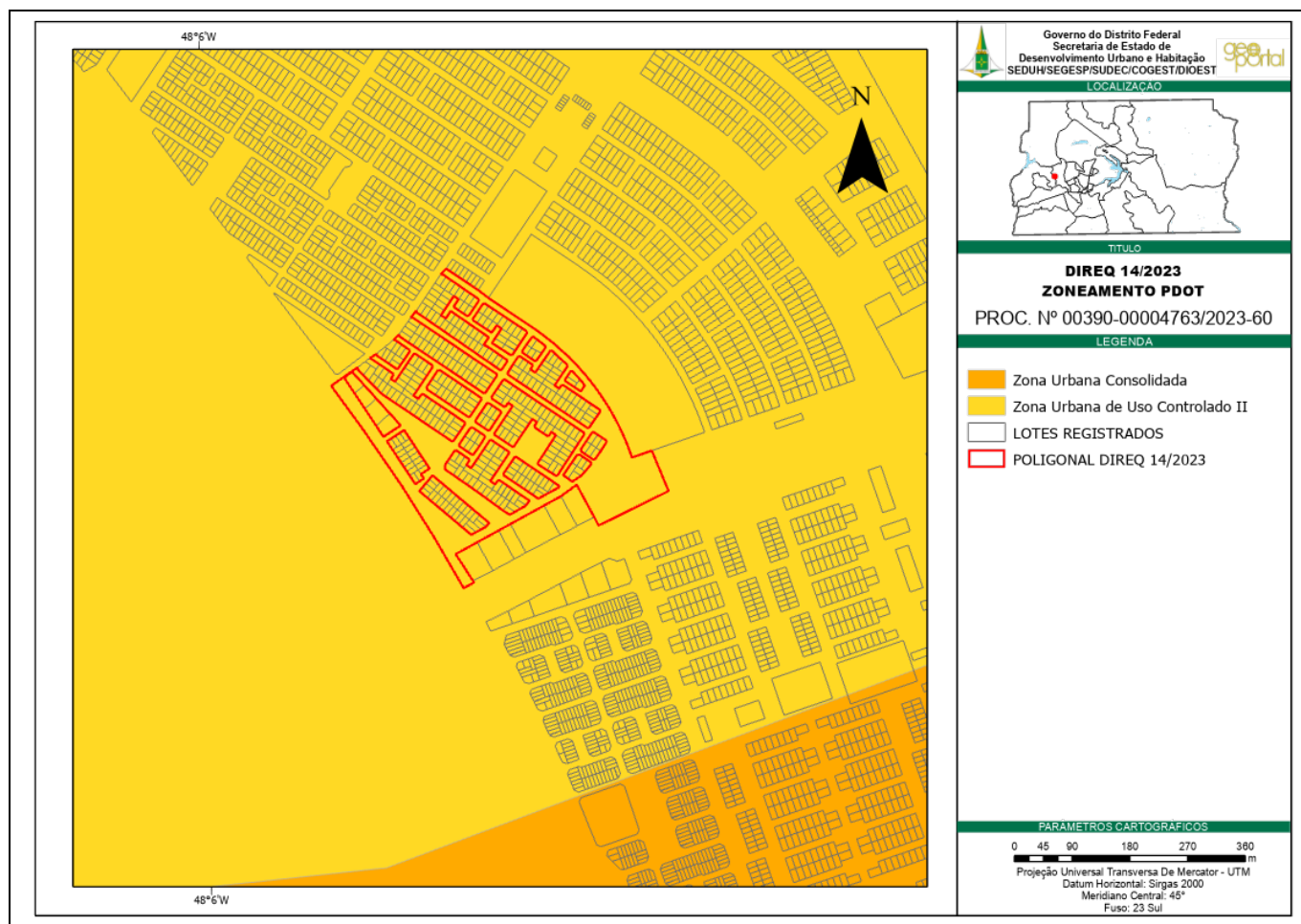


Figura 2: Localização da área de estudo na Macrozona Urbana de Uso Controlado II, do Zoneamento PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH

4.2. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água, conforme estabelecido no artigo 70 do PDOT;

4.3. Para esta Zona Urbana de Uso Controlado II são definidas diretrizes nos artigos 71, 163 e 179 (Inciso I, Alínea "c") do PDOT;

4.4. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado II igual a 4 (quatro). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

4.5. A poligonal está inserida na **Zona de Média Densidade** (entre 50 e 150 hab/ha) de acordo com o art. 70 e Mapa 5, Anexo III do PDOT, **Figura 3**.

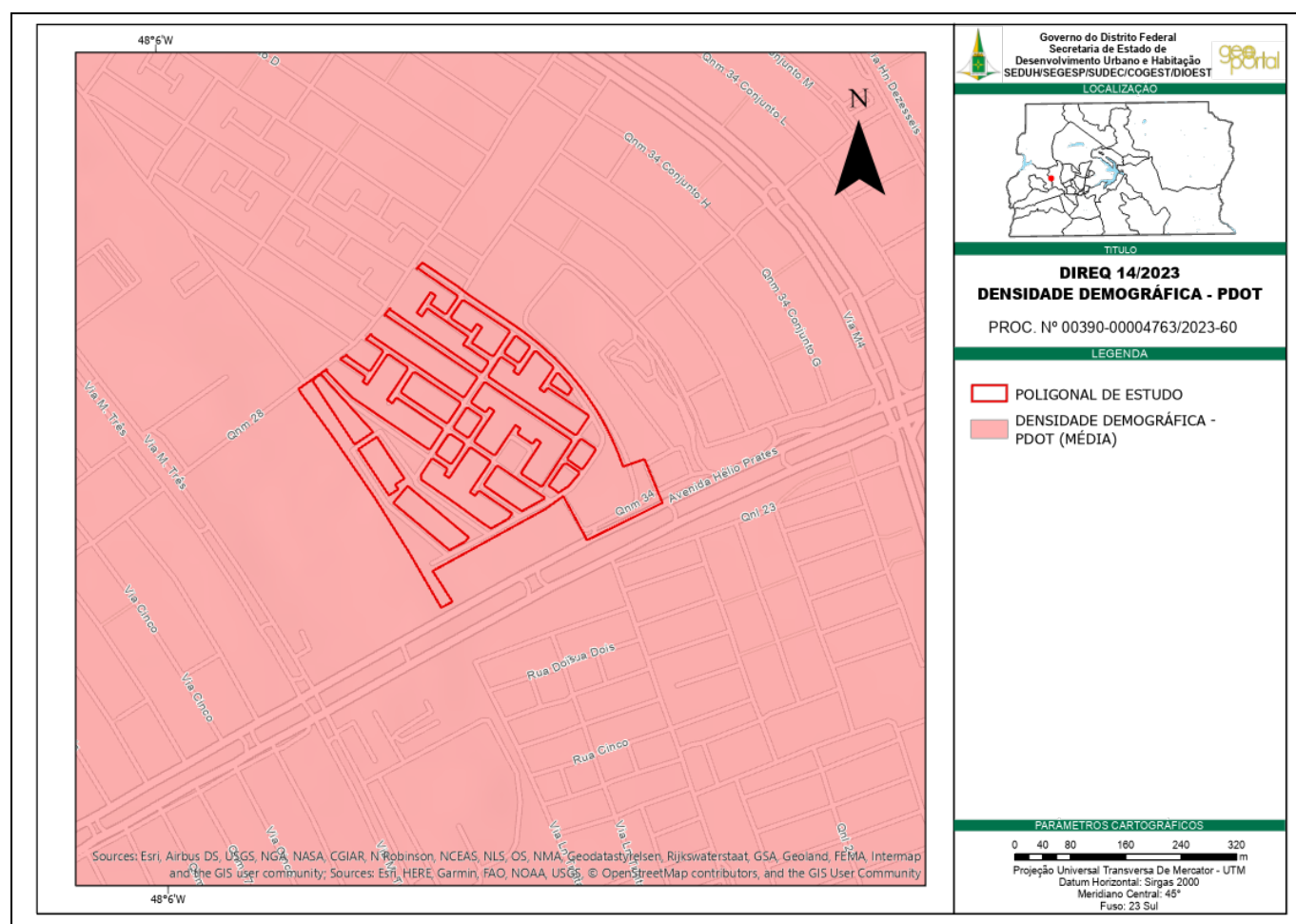


Figura 3: Localização da área de estudo no Mapa de Densidade do PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH

4.6. A área de estudo está localizada à margem da Av. Hélio Prates, caracterizada como **Via de Atividades** pelo PDOT, **Figura 4**, a metodologia aplicada pelo PDOT foi a da leitura urbana pela hierarquia viária e pelos espaços urbanos significativos;

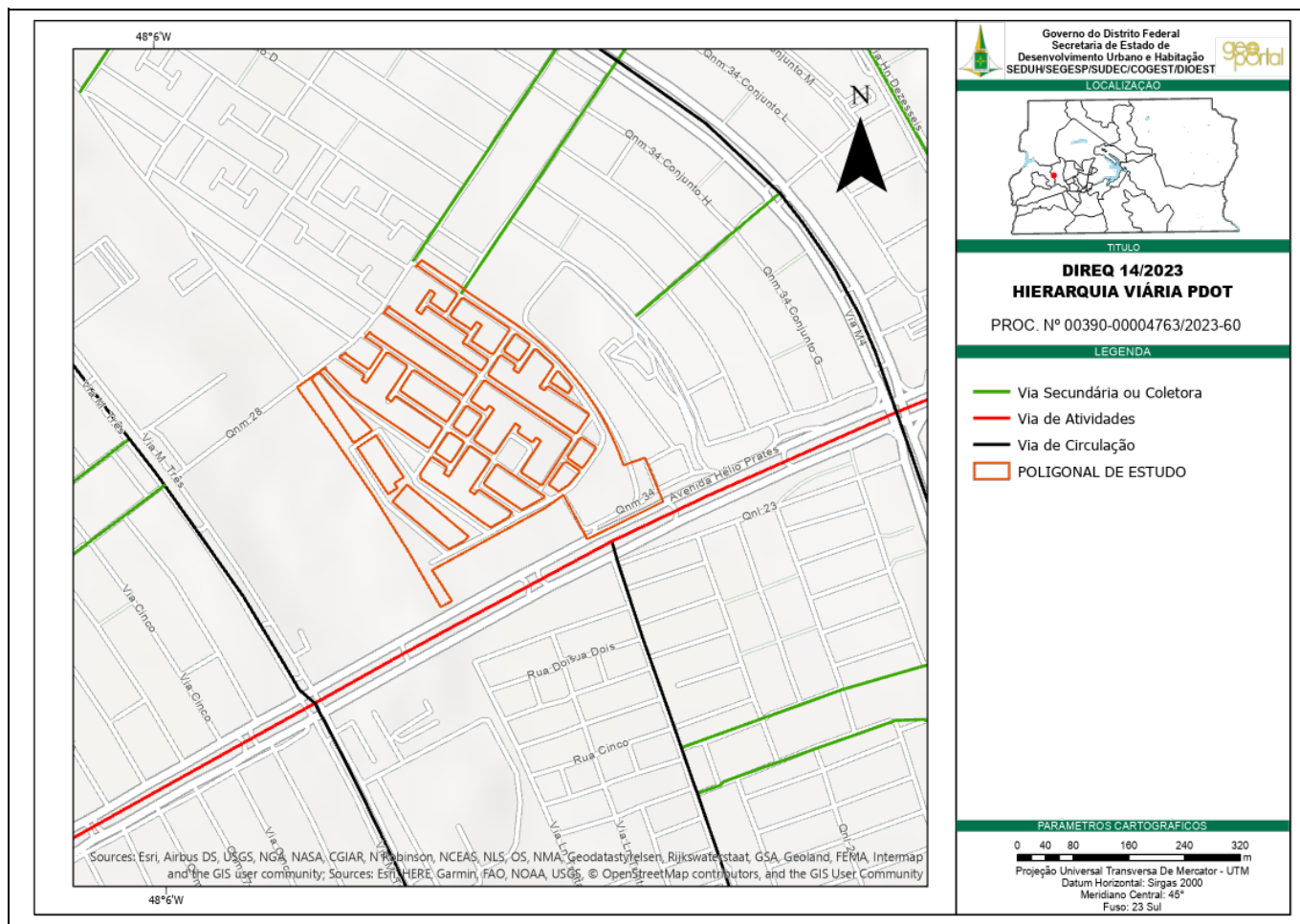


Figura 4: Hierarquia viária das vias próximas a área de estudo, segundo o PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH

5. Plano Diretor Local – PDL

5.1. A área de estudo está definida no Plano Diretor Local - PDL de Taguatinga, aprovado pela Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998, como Zona Urbana de Dinamização, conforme art. 8°;

5.2. O artigo 17 que a Av. Hélio Prates, via que margeia a poligonal de estudo, faz parte do Corredor de Atividades:

"Art. 17 - Fica constituído o Corredor de Atividades, por meio da criação de um anel viário de ligação entre os centros urbanos de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, e da alteração do uso do solo, prolongando as características de centralidade ao longo de seu percurso, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I.

§ 1º O Corredor de Atividades será objeto de projeto urbanístico especial e atenderá às seguintes diretrizes:

I - uso e ocupação do solo diferenciados para os lotes lindeiras;

II - atribuição de prioridade ao transporte coletivo, com a criação de canaleta exclusiva para transporte coletivo ou de massa;

III - intervenção viária e paisagística, com previsão de a locação de mobiliário urbano, travessias seguras e outros elementos que facilitem a circulação e o bem-estar do pedestre.

§ 2º O anel viário, conforme indicado no Mapa 4 do Anexo I, será composto, em Taguatinga, pelas seguintes vias:

I - Avenida Hélio Prates; (grifo nosso)

(...)"

5.3. Em seu art. 108, o PDL estabelece as seguintes diretrizes básicas:

"I - racionalizar o uso das áreas públicas;

II - garantir áreas destinadas a praças públicas, equipamentos de lazer, cultura e esporte;

III - garantir o percentual mínimo de dez por cento da área pública com tratamento permeável;

IV - definir áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários, em conformidade com a população prevista no projeto;

V - restringir a criação de estacionamentos de veículos em área pública, especialmente nas áreas centrais;

VI - atender às normas de acessibilidade às pessoas com deficiência de locomoção, conforme o disposto no Código de Edificações."

5.4. Em seu art. 109, fica determinado que as áreas de uso comum do povo destinadas a praças públicas, com registro cartorial, não poderão ter a sua área bruta reduzida;

6. Projetos Urbanísticos e Lei de Uso e Ocupação do Solo

6.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do Projeto de Urbanismo **URB 58/01, Figura 5**, registrado em cartório de registro de imóveis, em 25/05/2004, posteriormente alterado pela **URB 59/09** que modificou a configuração do Conjunto H-2, em função da implantação incorreta do Conjunto I-2, **Figura** ;

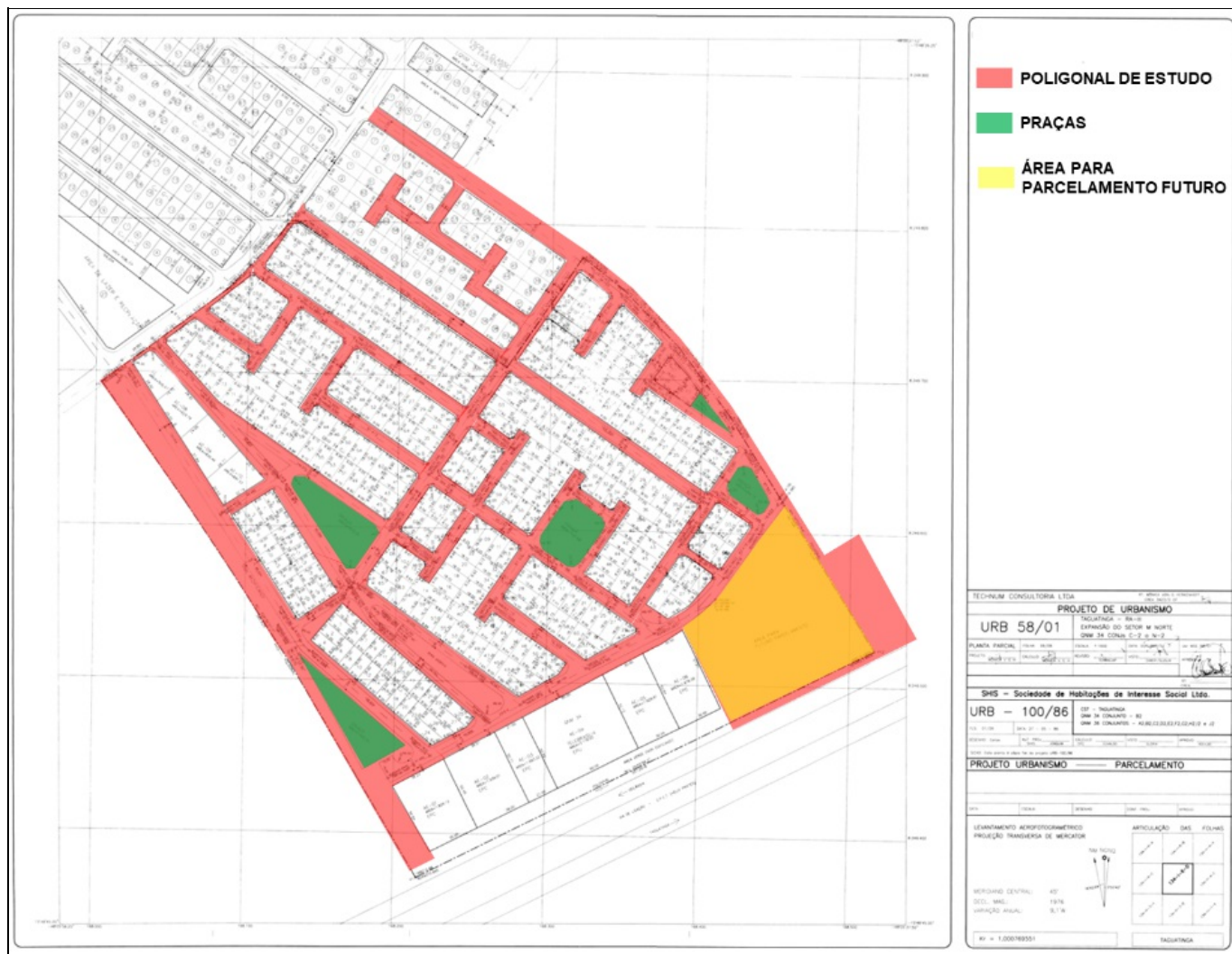


Figura 5: Projeto de Urbanismo URB 58/01 que criou a QNM 34, montagem DIOEST sobre imagem da Mapoteca/SEDUH



Figura 6: Projeto de Urbanismo URB 59/09 que altera a URB 58/01, montagem DIOEST sobre imagem da Mapoteca/SEDUH

6.2. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, na área a ser requalificada há predominância de unidades imobiliárias classificadas na categoria **Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS 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;

6.2. No entanto, próximo a Área de Parcelamento Futuro, a LUOS previu para as Áreas Especiais 1 a 6, voltados para a Av. Hélio Prates, unidades do tipo **UOS - CSIIR 2** localizadas em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros, onde são permitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, sendo obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, **Figura 7**;

6.3. Os parâmetros urbanísticos das categorias citadas encontram-se no Anexo III da LUOS;

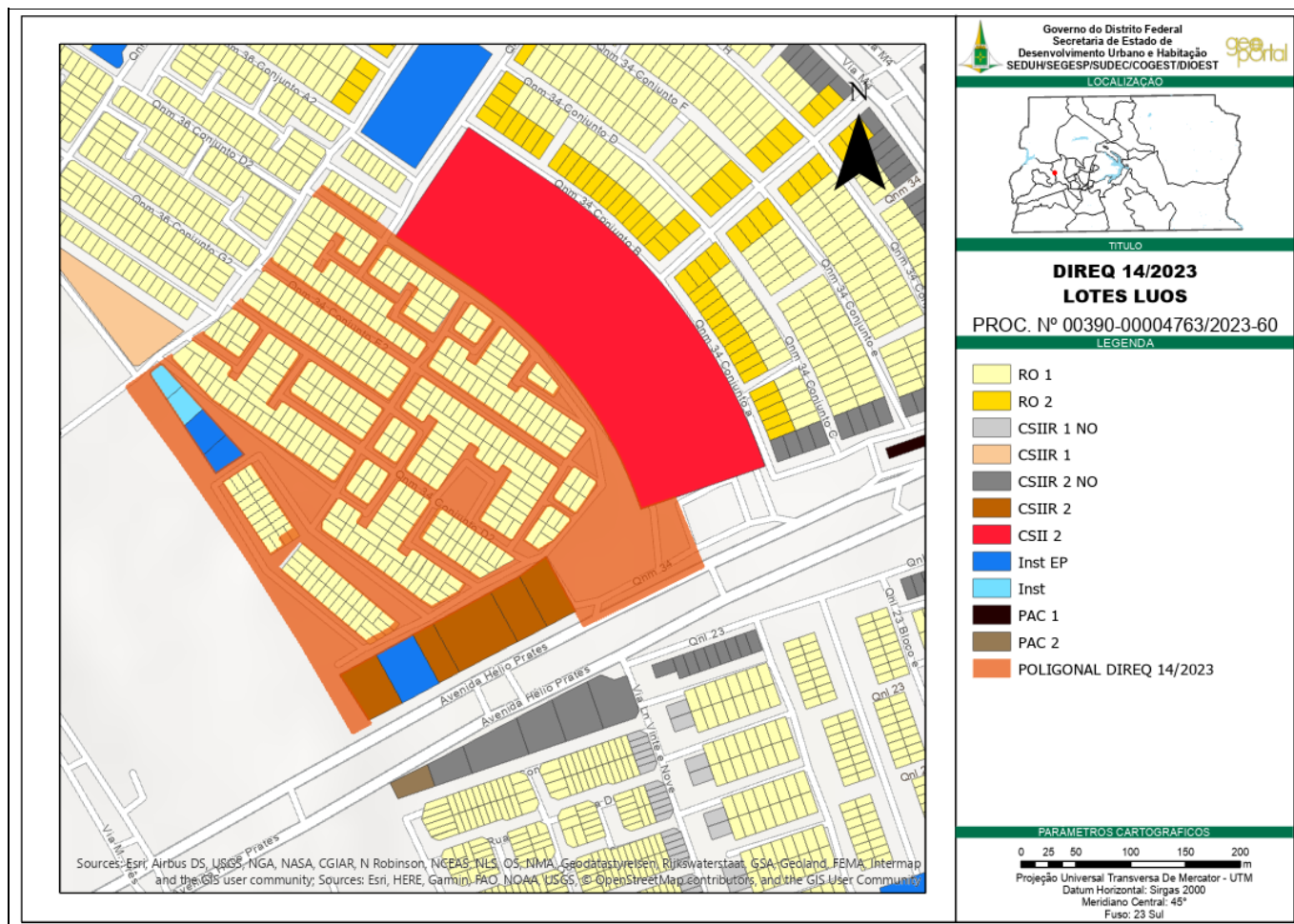


Figura 7: Localização da área de estudo no Mapa dos lotes LUOS – Fonte: Geoportal/SEDUH

7. Aspectos Ambientais

7.1. A área em questão está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central , criada pelo Decreto Federal s/n, de 10 de janeiro de 2002;

7.2. Conforme o zoneamento da APA do Planalto Central a área está inserida ainda na Zona Urbana - ZU, **Figura 7**, e o projeto urbanístico deve respeitar, especialmente, o disposto nos art. 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981;

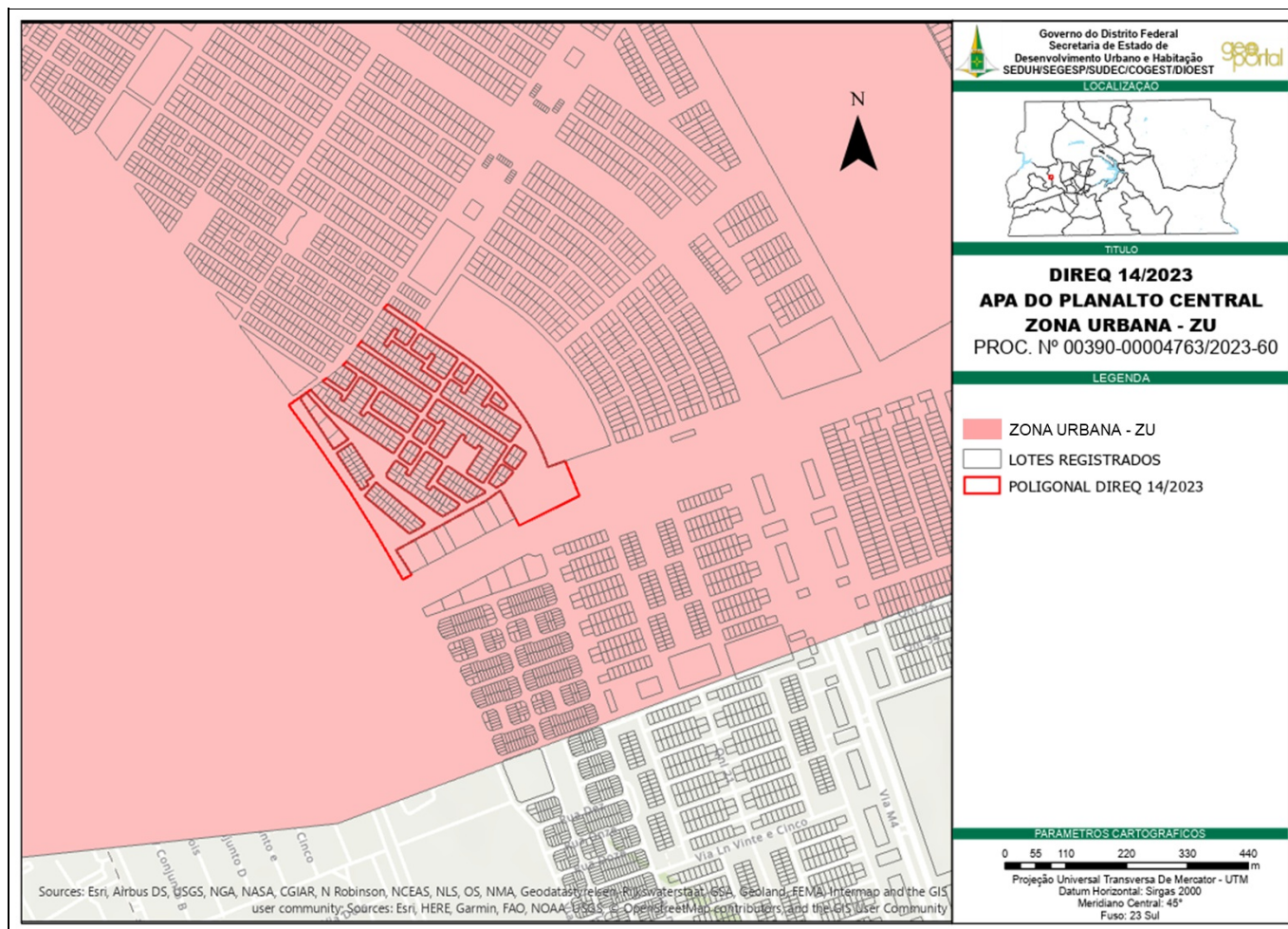


Figura 7: Localização da poligonal no zoneamento da APA do Planalto Central, Fonte: Geoportal/SEDUH

7.3. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área está inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 1 - SZSE 1, **Figura 8**, da Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE;

7.4. As diretrizes específicas para a Zona ZEEDPSE estão definidas no art. 15, e as diretrizes específicas para a Subzona SZSE 1, definidas no art. 16;

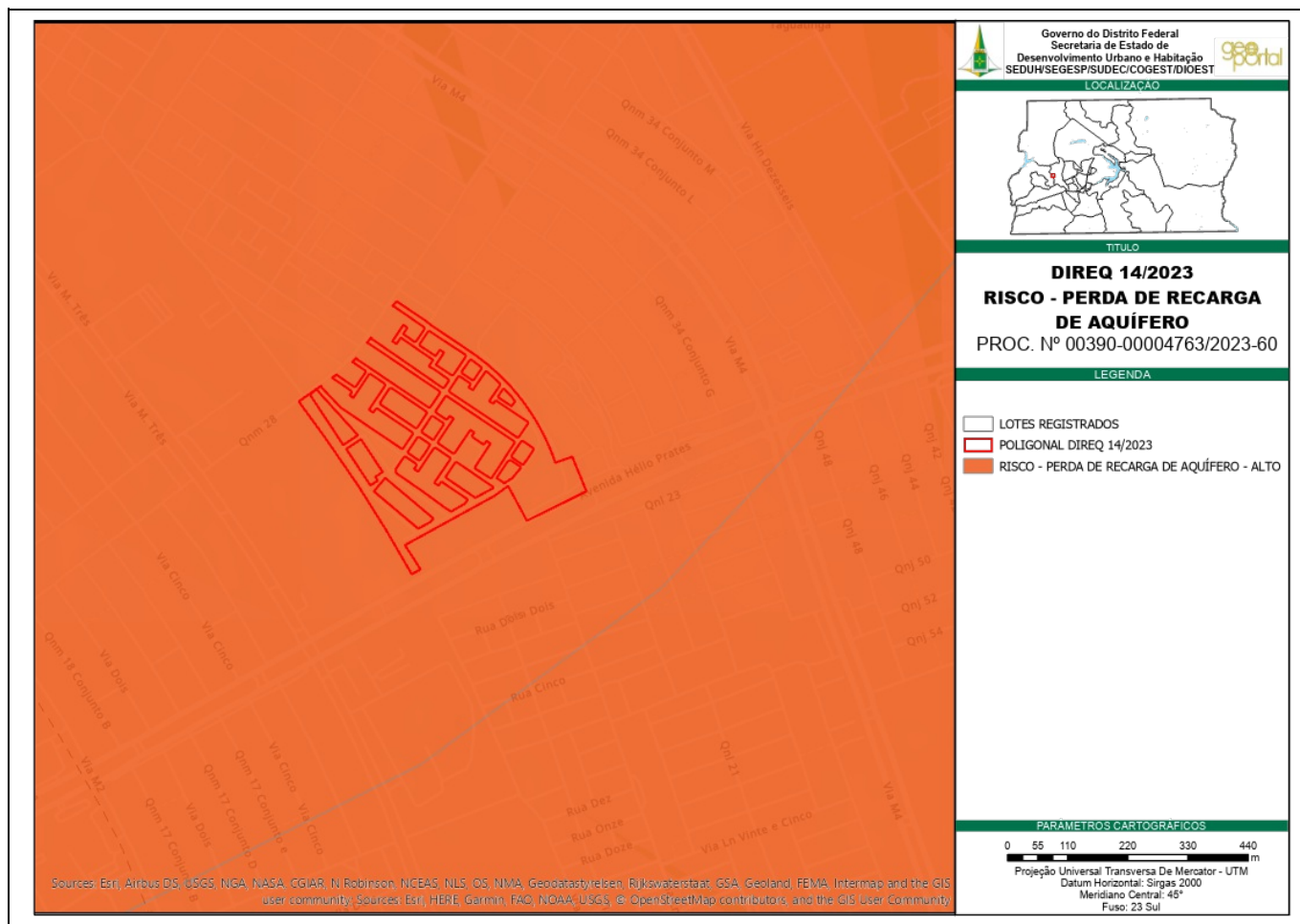


Figura 9: Localização da área de estudo em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero -
 Fonte: Geoportal/SEDUH

7.5.1.1. Para a ocupação na área de risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero – alto destacamos os incisos VIII e X, artigo 52, da Lei nº 6.269/2019, que recomenda:

"VIII - motivar e fundamentar a definição das taxas de permeabilidade do solo, nos parcelamentos urbanos novos ou consolidados, nos riscos ecológicos altos e muito altos de perda de área de recarga de aquífero indicados no Mapa 5 do Anexo Único desta Lei, observado o grau de consolidação urbana;

(...)

X - instituir, nas diretrizes urbanísticas, percentual mínimo de área permeável para os novos parcelamentos do solo, considerando o risco de perda de recarga de aquíferos;"

7.6. 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;

7.7. 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;

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

8. Caracterização da ocupação da área e do entorno

8.1. A área de estudo foi criada pela planta URB 58/01, aprovada em 2003, a área é resultante da regularização de ocupações espontâneas presentes desde início dos anos 1990, o projeto priorizou o ordenamento dos lotes residenciais, as demais porções foram destinadas a vias urbanas, alguns Espaços Livres de Uso Público - ELUP, caracterizados principalmente como praças e passagens, o projeto resguardou uma área destinada ao parcelamento futuro, localizada as margens da Av. Hélio Prates.

8.2. Quase ausentes, as calçadas trafegáveis são restritas as vias periféricas, daí a ausência de arborização nas vias internas e presentes em poucas porções esparsas da área de estudo, conforme **Figura 10**;

8.3. O acesso à área foi concebido pela via da QNM 28, porém, com a construção do Shopping JK foi implantada via para o embarque-desembarque, além dos acessos ao complexo comercial, pela Av. Hélio Prates;

8.4. A área possui boa localização e é dotada de infraestrutura do transporte público, conta com 2 (dois) pontos de ônibus;

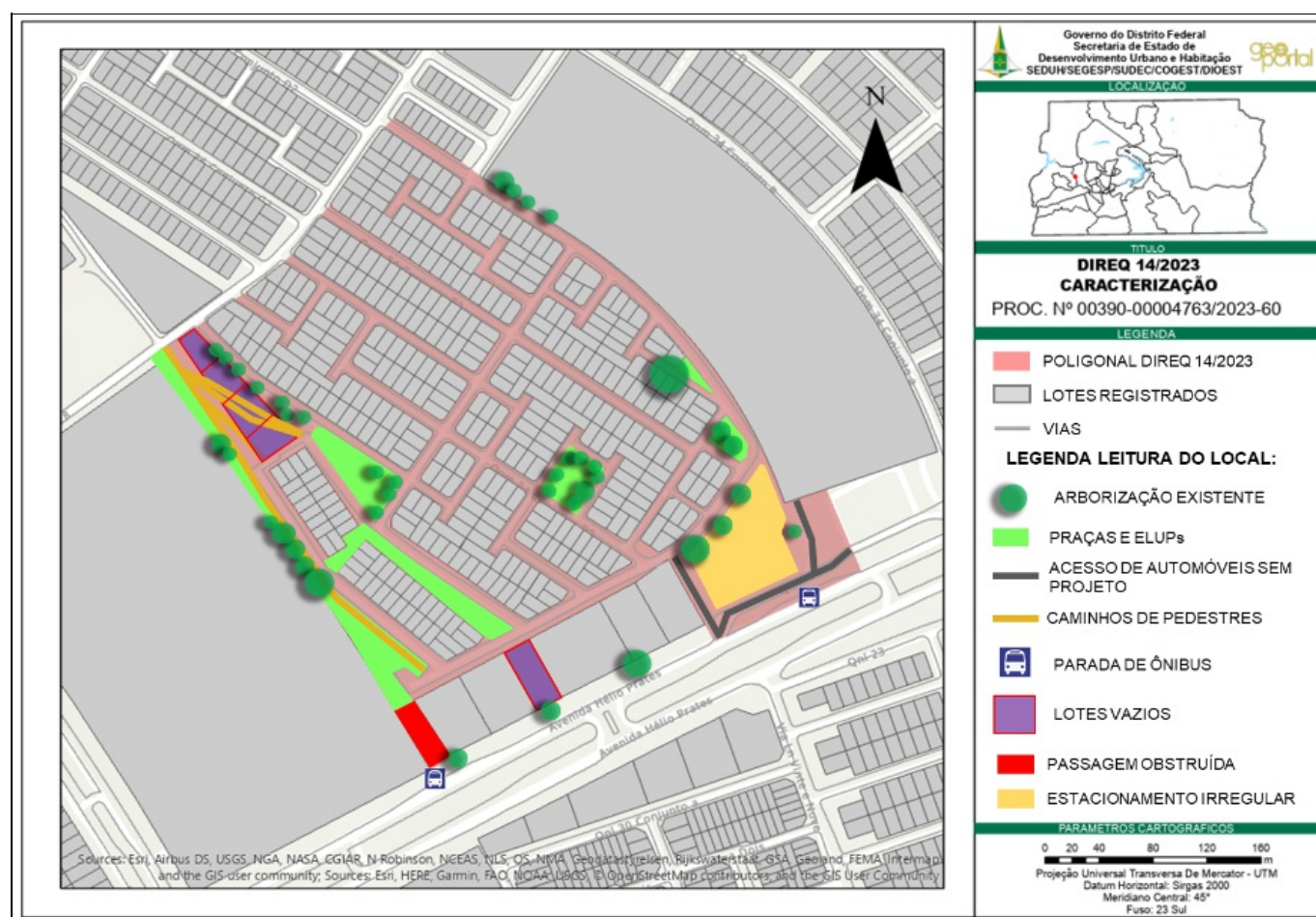


Figura 10: Mapa de caracterização da área, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

8.3. Em complemento a leitura urbana foi realizada vistoria local com a finalidade de documentar a caracterização da área, conforme o percurso do mapa da **Figura 11**;

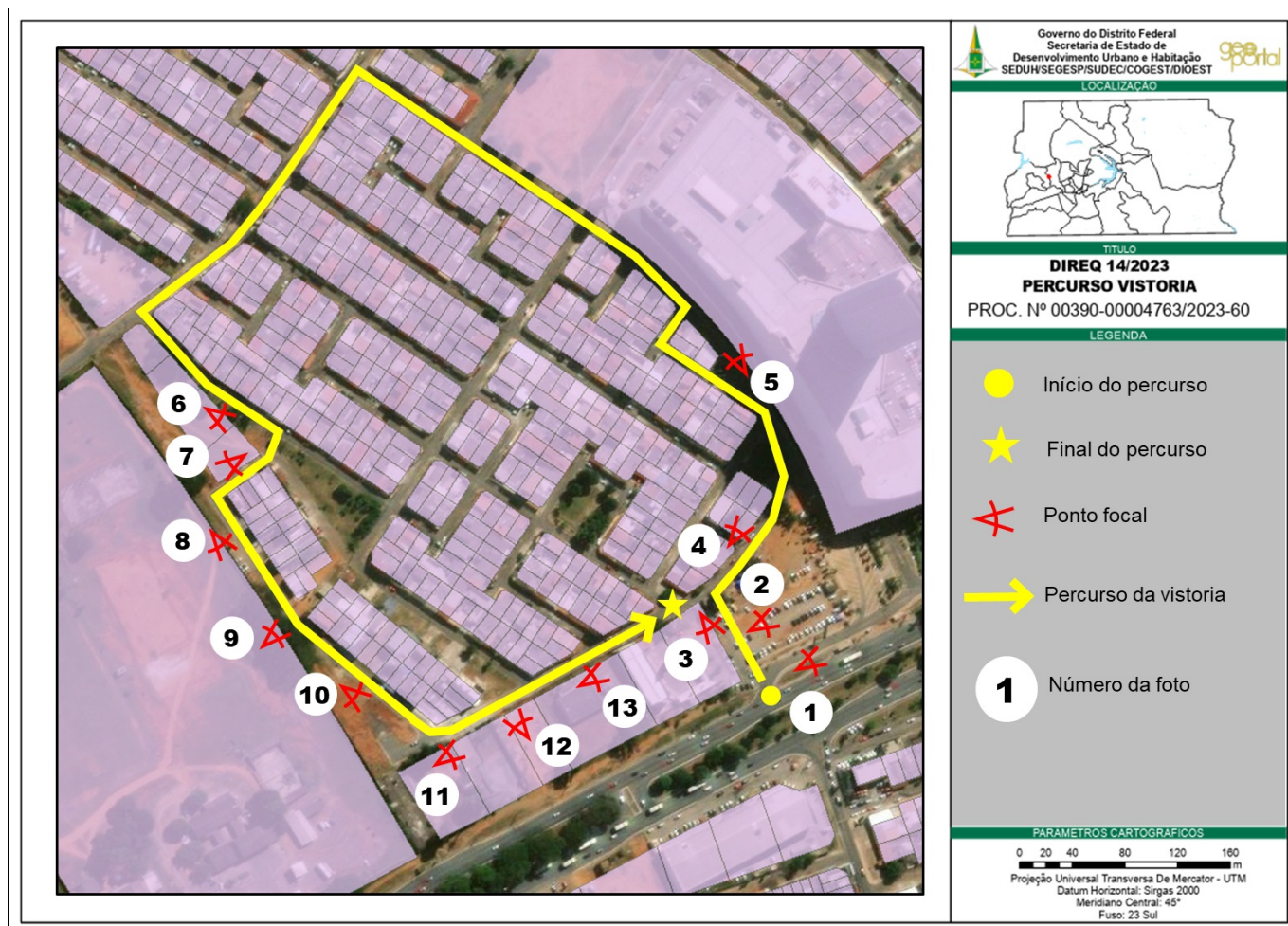


Figura 11: Mapa índice das fotos da vistoria, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

8.3. Da vistoria podemos destacar as principais observações que passamos a pontuar, com base nas fotografias da **Figura 12**:

- Foi identificado um conflito viário provocado pelo cruzamento do acesso ao Shopping JK com a abertura informal de via ao lado da igreja (detalhe na **Figura 13**); **Fotos 1**;
- O espaço destinado à Área de Parcelamento Futuro é utilizado por estacionamento improvisado, por quiosques e por abertura irregular de via, a área é desprovida de infraestrutura e qualificação urbana, **Fotos 2 e 3**;
- As ruas internas são providas de calçadas com dimensões em desconformidade com a norma do sistema viário e a NBR 9050, obstruídas por postes de energia, lixeiras entre outros obstáculos, obrigando os pedestres a caminharem pelas vias, **Fotos 4 a 7**;
- O projeto de urbanismo URB - 58/01 previu para a poligonal de estudo 5 praças e áreas intersticiais, caracterizadas como ELUPs, essas áreas são, em quase sua totalidade, desprovidas de tratamento paisagístico, de infraestrutura urbana, de acessibilidade e de mobiliários urbanos, **Fotos 8 a 11**;
- As vias são desprovidas de arborização e paisagismo, como o exemplo da **Foto 12**.



Figura 12: Fotos da vistoria, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH



9. Diretrizes Gerais

- 9.1.** 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;
- 9.2.** Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 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, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 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, consequentemente, 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-9050/2020, promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 9.9.** Buscar integrar o projeto às vias, ciclovias, calçadas e estacionamentos adjacentes, considerando os fluxos e deslocamentos motorizados e não motorizados existentes no entorno da área de estudo para a setorização das atividades a serem propostas;
- 9.10.** O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;
- 9.11.** Implantar, se possível, medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;

10. Diretrizes específicas

10.1. Desenho Urbano

- 10.1.1.** A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 10.1.2.** Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público, entende-se por logradouro público área não edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;
- 10.1.3.** Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 10.1.4.** Considerar as orientações constantes no Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa, disponível para download no site desta Secretaria;
- 10.1.5.** 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."

10.1.6. Considerando que o Projeto de Urbanismo URB 58/01 resguardou uma "Área de Parcelamento Futuro", sendo o objeto principal desta **DIREQ 14/2023**, motivada pela solicitação da TERRACAP para o seu parcelamento;

10.1.7. Considerando que a área é uma porção urbana incrustada na malha urbana de Taguatinga, localizada à margem da Av. Hélio Prates, uma via de atividades, segundo o PDOT, conforme enquadramento na **Figura 4**;

10.1.8. Considerando a configuração urbana da "Área de Parcelamento Futuro", conforme caracterizada, dessa forma, a melhor opção de parcelamento para a área de estudo é a criação de lote(s) com uso **UOS CSIIR 2**, com base nas seguintes justificativas:

- **Pela localização:** por estar de frente para via de atividades, a área é propícia a implantação de unidades com usos diversificados, contribuindo com a desejada dinâmica para as centralidades urbanas, atendo assim ao disposto no artigo 5º da LUOS, que diz:

"Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

(...)

b) CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;" (grifo nosso)

- **Pela característica do espaço:** por tratar-se de uma reserva de parcelamento, o espaço manteve-se como um "enclave", caracterizado por um vazio no tecido urbano e apropriado pela população de maneira espontânea, com a instalação de quiosques, estacionamentos e via improvisados, servindo de passagem das quadras residenciais até a Av. Hélio Prates, nesse contexto, há a necessidade do ordenamento territorial que mantenha as principais características já assimiladas por seus usuários quanto: a permeabilidade, ao convívio e a mobilidade urbanas;
- **Pela morfologia urbana:** como já mencionado, a localidade possui uma excelente infraestrutura urbana, dotado de franco acesso a via de atividades e de um corredor de transporte público de alta capacidade, grandes lotes comerciais (Shopping JK) e de serviços e equipamentos públicos comunitários (Corpo de Bombeiros e Hospital Regional de Ceilândia), portanto, a escolha pela **UOS CSIIR 2** guarda coerência pela possibilidade da implantação usos diversificados, inclusive residencial, compatível com a morfologia local.

10.1.9. Assim, apresentamos na **Figura 14** a síntese das diretrizes para o Desenho Urbano e o seus respectivos detalhamentos, consubstanciados nas **Figuras 15 e 16**;

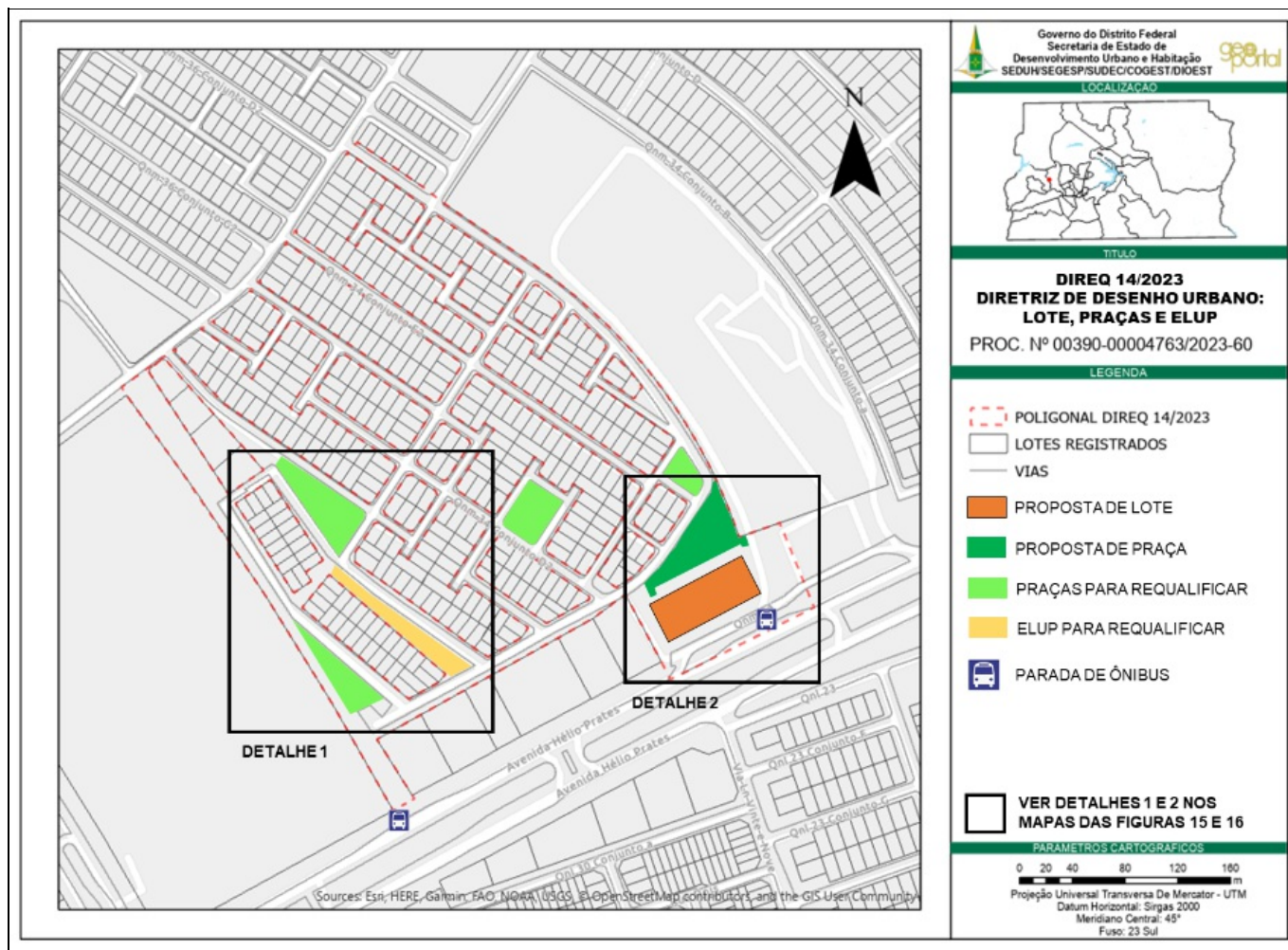


Figura 14: Mapa da Diretriz de Desenho Urbano, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

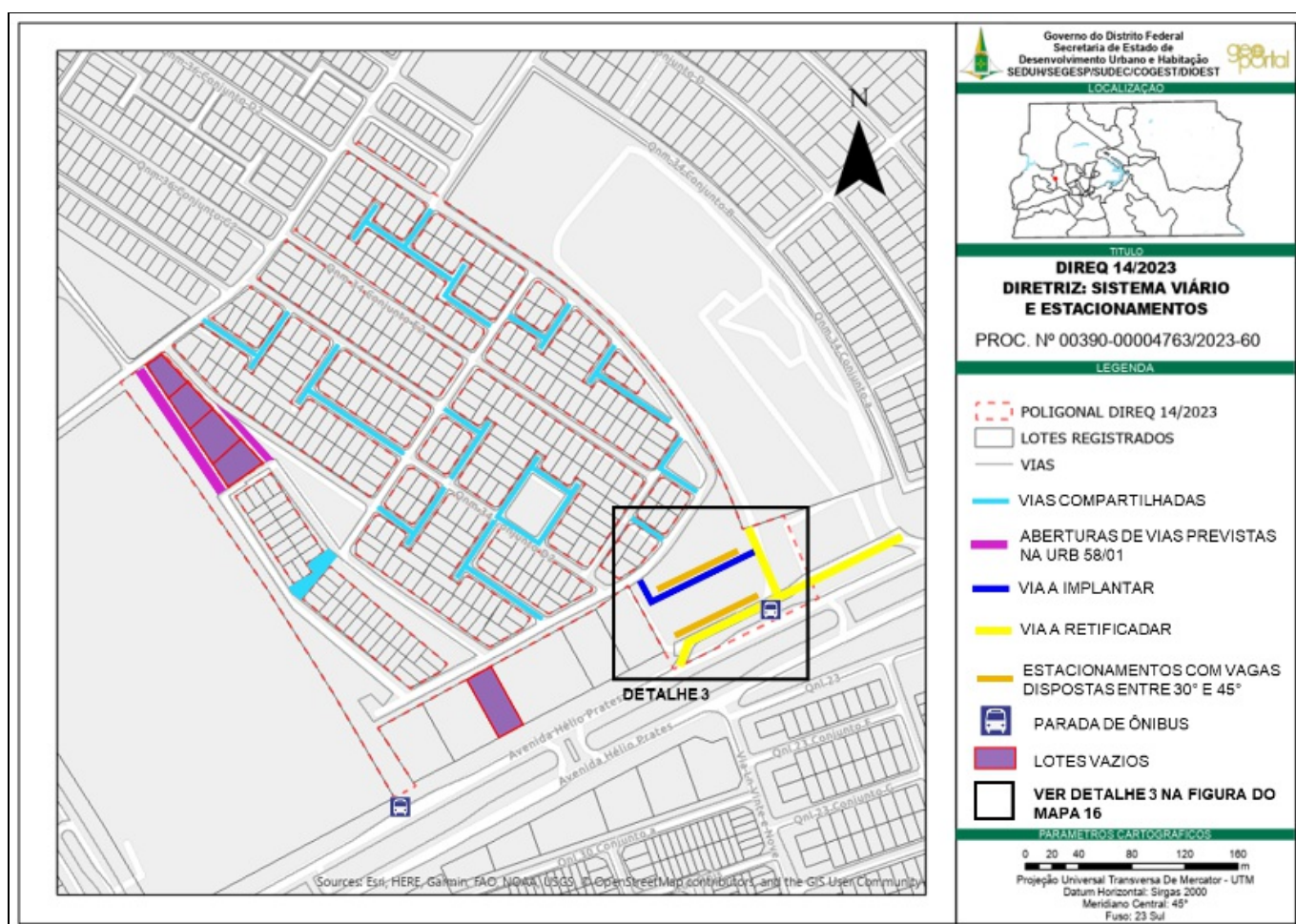


Figura 15: Mapa das diretrizes para o sistema viário, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

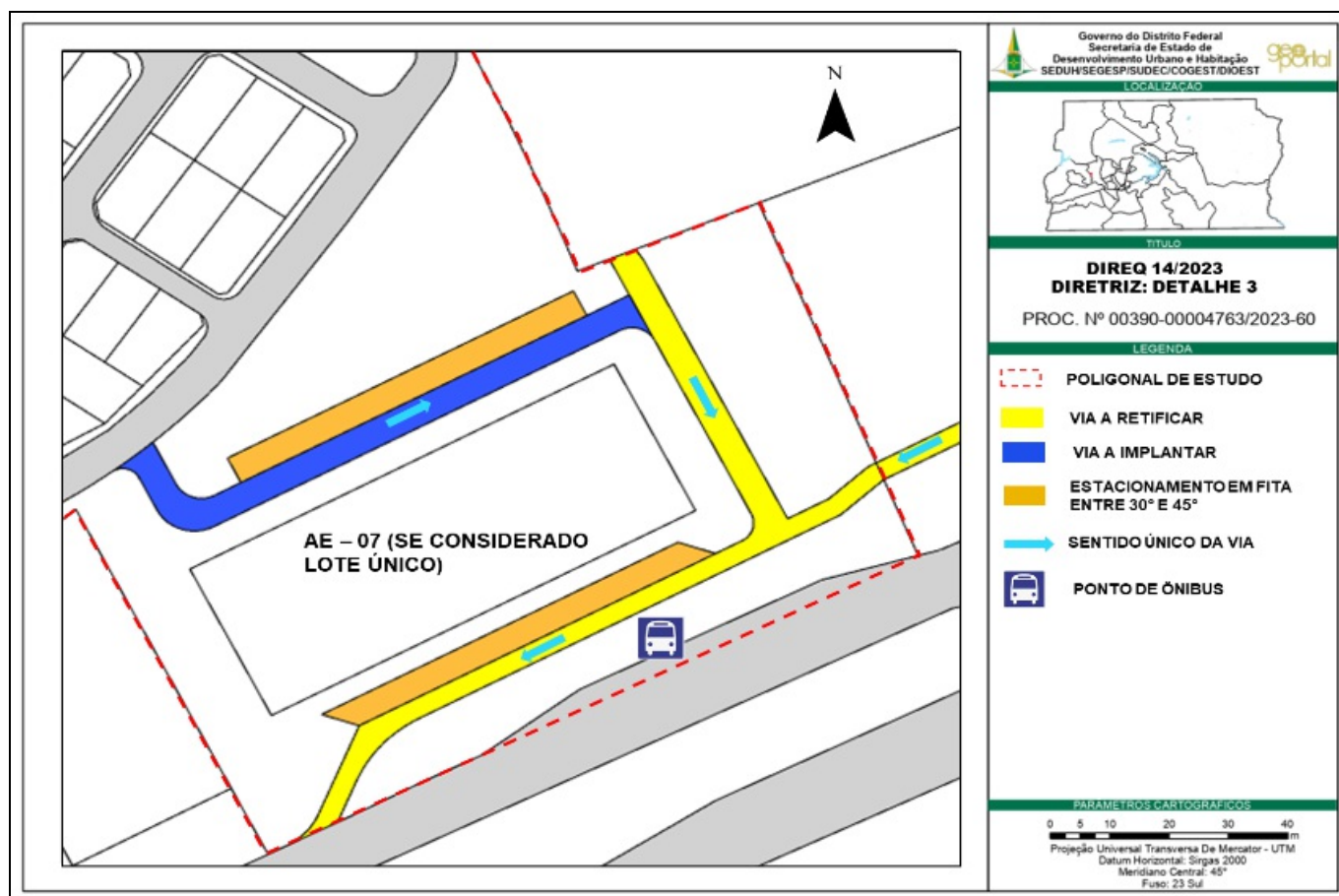


Figura 16: Detalhe 3 das diretrizes para o sistema viário, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

10.1.10. Quanto ao endereçamento para o novo lote, com base no Projeto de Urbanismo URB 58/01, a sequência lógica para a área será a **AE -7**, se considerado um único lote;

10.1.11. As dimensões sugeridas para a nova AE - 7 levaram em consideração a futura configuração da "Área de Parcelamento Futuro", de forma que haja espaço suficiente para a implantação das demais intervenções propostas, como: as vias, os estacionamentos, a praça e o passeio com atividades;

10.1.12. Assim, uma vez respeitadas as áreas para as intervenções apontadas no item **10.1.11.**, a área destinada para a futura AE-7 deve ter dimensões compatíveis com os seguintes condicionantes da LUOS:

- Se considerada tipologia com mais de 1(um) lote: a configuração poderá ser a de lotes com, no mínimo, **600m²** de área, o seu enquadramento pode ser por dois condicionantes da LUOS:

1) Quanto ao Código 322: essa faixa possibilita que a edificação atinja altura máxima de **36,5m**;

2) Quanto ao Anexo IV – Quadro de afastamentos mínimos laterais e de fundos para lotes adjacentes: o Anexo IV diferencia a exigência de afastamento em duas faixas de área, $\leq 600m^2$ ou $\geq 600m^2$, com menor exigência de afastamentos para áreas até 600m².

- Se considerada a tipologia com apenas um lote, que pelas configurações da área, com **2.400m²** (30m x 80m), por esse enquadramento há duas vantagens:

1) Quanto ao Código 323: essa faixa possibilita que a edificação atinja altura máxima de **36,5m**;

2) Quanto ao afastamento: nessa hipótese o lote é configurado como isolado que, segundo o §4º do artigo 19, não há exigência de afastamentos, respeitados os demais condicionantes.

Art. 19. Os afastamentos mínimos para o lote são as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais.

(...)

§ 4º Não se aplica o afastamento mínimo definido no Anexo IV às divisas com logradouro público, aos lotes isolados e às projeções. ([Parágrafo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022](#)) (grifo nosso)

10.2. Sistema Viário e Acessibilidade

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

10.2.2. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima, inclinação transversal máxima, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície conforme ABNT NBR 9050/2020;

10.2.3. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizos, e resistente a intempéries;

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

10.2.5. Utilizar o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, conforme ABNT NBR 9050/2020 e NBR 16537 (acessibilidade - sinalização tátil no piso);

10.2.6. Seguir o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal;

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

10.2.8. 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;

10.2.9. 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;

10.2.10. Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e ABNT NBR 9050/2020;

10.2.11. 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;

10.2.12. 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;

10.2.13. 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;

10.2.14. Prever medidas de moderação de tráfego motorizado priorizando a segurança dos ciclistas;

10.2.15. Incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com os modais de transporte público coletivo;

10.2.16. 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;

10.2.17. Com base nas informações contidas no **Mapa da Figura 10 - Caracterização**, elencamos as principais diretrizes para o sistema viário do presente estudo, são elas:

a) Criação de estacionamentos: nas laterais do que será a **AE - 7** o estudo propõe a criação de estacionamentos, com vagas dispostas entre 30° e 45°, **Figura 15**, lindeiros as vias, conforme Detalhe 3, da **Figura 18**;

b) Conflito viário em função do cruzamento do acesso ao Shopping JK com a abertura informal de via ao lado da igreja: de forma a eliminar o conflito viário apontado na vistoria, item 8.3., demonstrado na **Figura 13**, e ainda, considerando que há necessidade de manter um acesso de veículos nesse ponto, como forma de facilitar o escoamento do tráfego na área.

Dessa forma, o estudo aponta a necessidade de criar uma via paralela ao futuro lote, em sentido único, destaque na cor azul do Mapa da **Figura 16**, que deve ser conectada com a via de saída do Shopping JK, destaque na cor amarela na mesma **Figura 16**, necessitando que seu traçado seja retificado, de maneira a aumentar a segurança viária aos usuários da nova praça, uma vez que o espaço será organizado de maneira a deixar claro as funções de cada porção: praça, via, estacionamento;

c) Transformação de algumas vias internas da QNM 34 em compartilhadas: conforme observado na caracterização da área, algumas vias, ou trechos delas, são bem estreitas, desprovidas de calçadas, obrigando os pedestres a locomoverem-se no meio das vias, trazendo insegurança e desconforto aos seus usuários.

Assim, uma forma de mitigar esse problema e trazer conforto e segurança aos pedestres será a transformação das vias mais prejudicadas, quanto ao dimensionamento mínimo, em vias compartilhadas, assinaladas em azul ciano no Mapa da **Figura 15**;

d) Abertura das vias previstas na URB 58/01: o estudo identificou que o sistema viário não foi totalmente implantado conforme concebido pela URB 58/01, daí a necessidade de completar essa importante infraestrutura viária, conforme apontado na cor magenta no Mapa da **Figura 15**.

10.2.18. De forma a ilustrar as dimensões de vagas em estacionamento, segundo a sua disposição angular em relação ao meio-fio, segue a **Figura 17**, segundo a Tabela I, do Anexo V, do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE/DF;

10.2.19. Para o estudo optou-se pelas vagas entre 30° e 45°, destaque na **Figura 17**, por resultar em uma menor ocupação, no caso **4,74m**, uma vez que o sentido das vias será único, cria-se uma intervenção viária segura para o trânsito e possibilita um aproveitamento maior da área para as outras funções como, por exemplo, a área da praça;

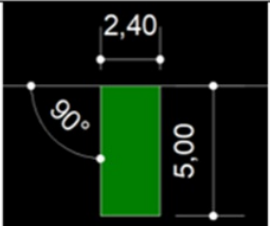
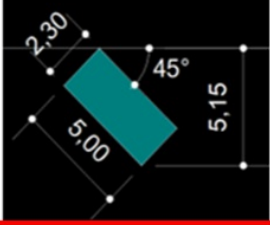
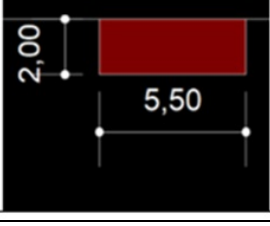
ÂNGULO EM RELAÇÃO AO EIXO DE CIRCULAÇÃO	CROQUI
$A = 90^\circ$	
$45^\circ \leq A < 90^\circ$	
$30^\circ \leq A < 45^\circ$	
$0^\circ \leq A < 30^\circ$	

Figura 17: Dimensão das vagas de estacionamento, segundo seu ângulo em relação ao meio-fio, montagem DIOEST, Fonte: COE/DF

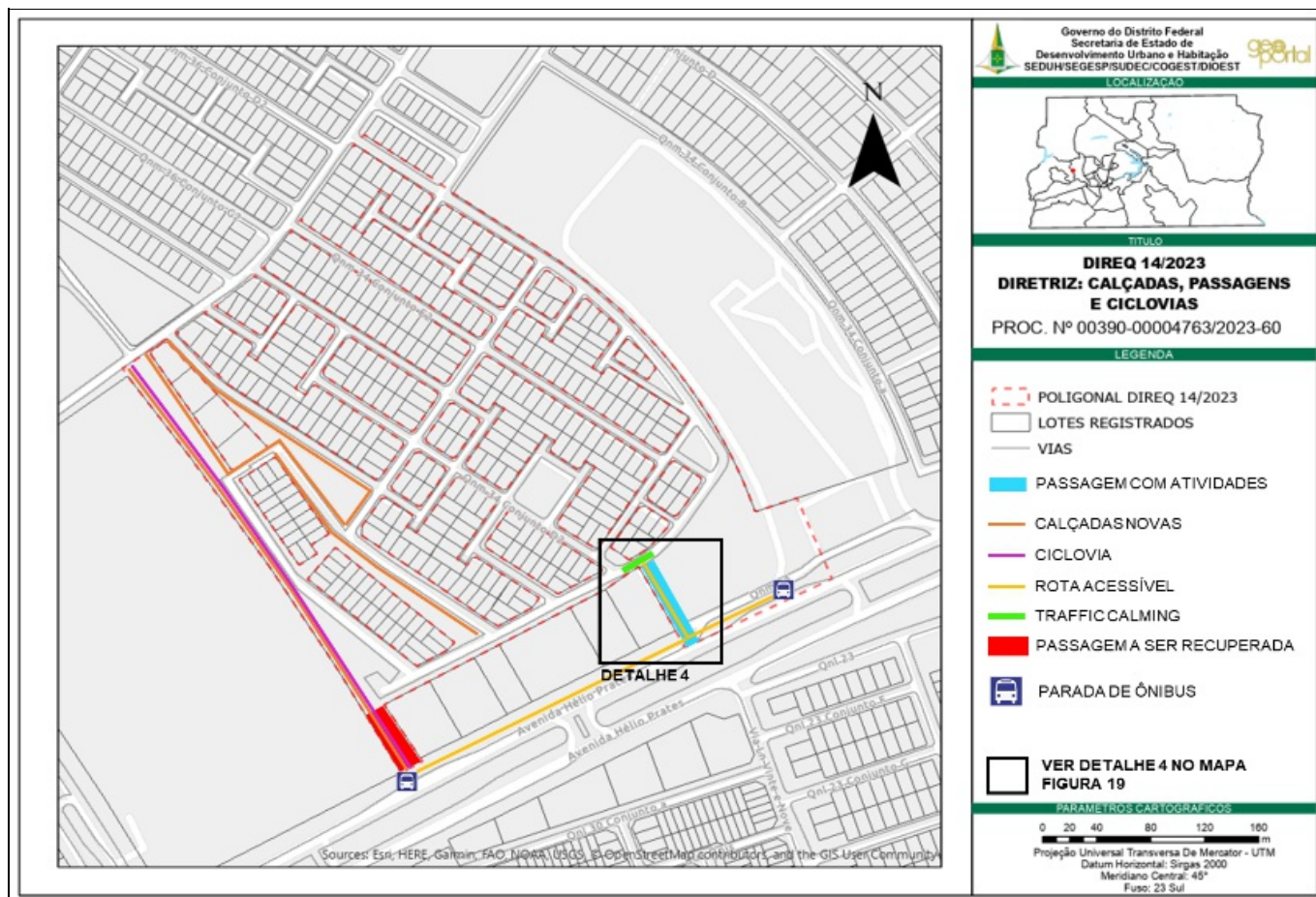


Figura 18: Mapa das diretrizes para calçadas, passagens e acessibilidade, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

10.2.20. O Detalhe 4, destaque em azul claro, aponta a manutenção da atual permeabilidade existente junto ao lote da igreja, hoje esse espaço é utilizado de maneira improvisada por pedestres e veículos, gerando conflitos no tráfego e na segurança dos pedestres;

10.2.21. O estudo identificou que a área é ideal como passagem de pedestres, e tem potencial para transforma-se em um ambiente de permanência, tendo em vista as suas dimensões e por estar localizada em frente aos comércios do futuro empreendimento na AE-07, assim, o estudo considerou a instalação de quiosques para configurar o espaço como um ponto de encontro localizado nessa importante centralidade da cidade de Taguatinga;

10.2.22. Como o espaço tem a função de permeabilidade propícia ao pedestre, ligando a QNM 34 à Av. Hélio Prates, o caminho deve contar com rota acessível e *traffic calming*, conforme o Detalhe 4 da Figura 19.

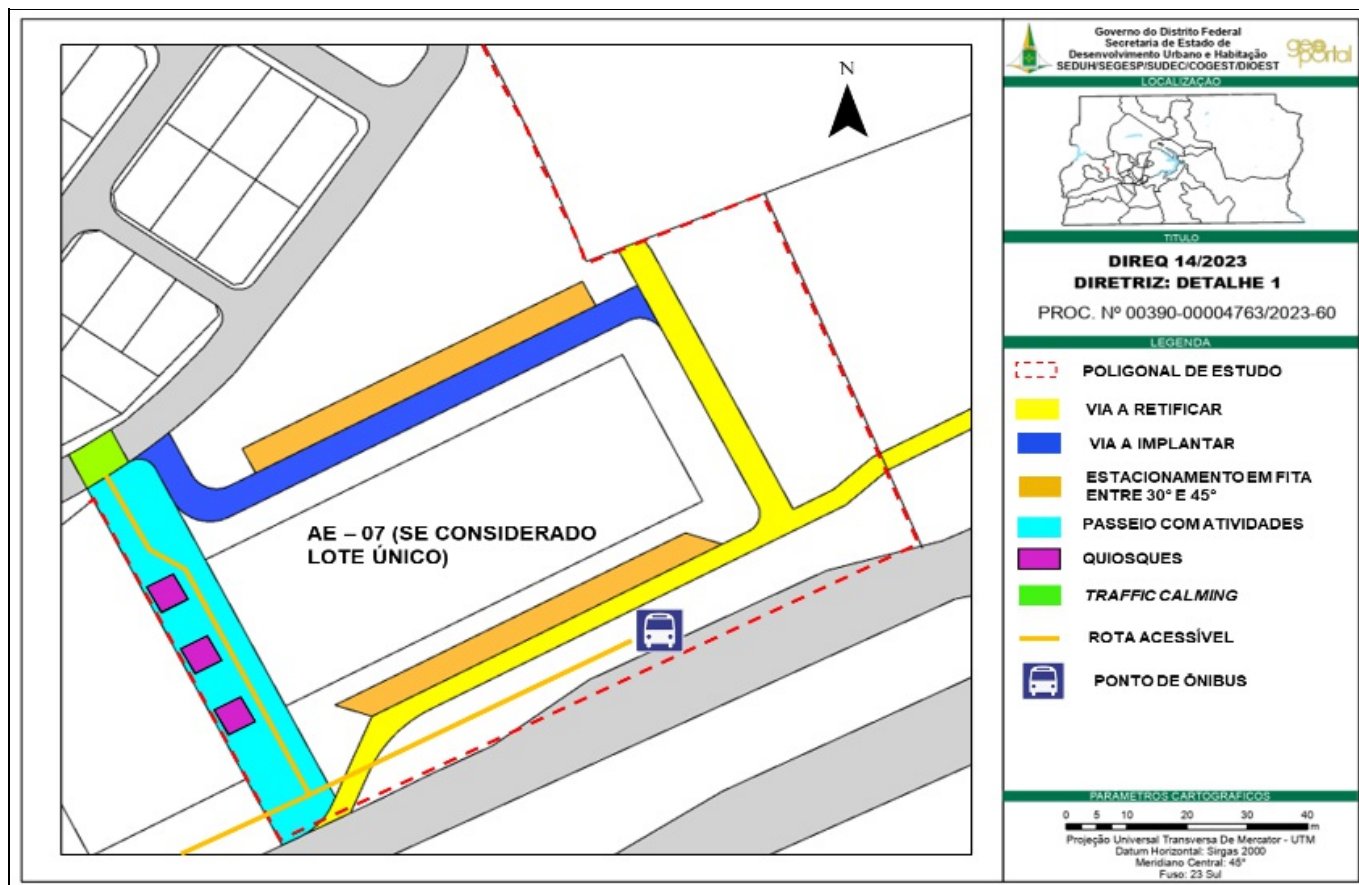


Figura 19: Detalhe 4 das diretrizes para calçadas, passagens e acessibilidade, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

10.3. Uso e Ocupação do Solo

10.3.1. Com a proposta de criação de lote(s) do tipo **UOS CSIIR 2** as possibilidades de utilização, baseado na futura área total, se restringem aos seguintes códigos do Anexo III - Quadro 2A, da LUOS, vide Tabela da **Figura 20:**

- **Código 322:** faixa de área $180 < a \leq 1000$, se considerada a composição com até lotes de $600m^2$;
- **Código 323:** faixa de área $1000 < a \leq 5000$, se considerada a composição de lote único com $2.400m^2$;

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
321	CSIIR 2 ⁽¹⁾	as180	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
322	CSIIR 2 ⁽²⁾	180<as1000	2,00	3,00	100	-	36,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
323	CSIIR 2	1000<as5000	2,00	3,80	70	20	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 2
324	CSIIR 2	5000<as20000	2,00	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
325	CSIIR 2 - CSA, CSB e CNB ⁽³⁾	300<as3500	2,00	5,00	100	-	54,00	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
326	CSIIR 2 - Setor Hoteleiro	175<as250	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
327	CSIIR 2 - Setor Hoteleiro	250<as900	2,00	9,00	100	-	33,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
328	CSIIR 2 - Setor Central C1 a C3, C5 a C8 ⁽³⁾	as2500	2,00	5,00	100	-	64,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
329	CSIIR 2 - Setor Central C4, C9 a C12 ⁽³⁾	as2500	2,00	4,00	100	-	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1

Figura 20: detalhe do Quadro 2A, do Anexo III da LUOS, ([Anexo III - Quadro 2A](#))

10.3.2. Com a adoção da **UOS CSIIR 2** obrigando a instalação de atividades que não sejam de uso residencial no nível de acesso do lote, conforme dispõe o Inciso III, § 1º, do artigo 5º da LUOS, cria-se a ambiência desejada com a dinâmica de uso do solo em centralidades, como é o caso da "Área de Parcelamento Futuro" da QNM 34, configurando a unidade imobiliária, a ser criada, como um tradicional quarteirão, tipologia comum nos grandes centros urbanos, conforme Detalhe 2 da **Figura 16**.

"Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

(...)

III - UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, **onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não**, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias: (grifo nosso)

a) CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

b) CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros; (grifo nosso)

c) CSIIR 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;"

10.4. Áreas Públicas

10.4.1. Com base no **Mapa da Figura 10 - Caracterização** da área de estudo, a área de estudo é desprovida de infraestrutura urbana, principalmente quanto: falta de calçamento, ELUPs vazios e sem uso, passagem de pedestre obstruída por ocupação irregular, pouca cobertura arbórea e praças sem mobiliários urbanos;

10.4.2. Assim, a DIREQ 14/2023 propõe a implantação de calçamento nas áreas assinaladas nas **Figuras 21 e 22**, implantando essa infraestrutura, principalmente, nas periferias dos ELUPs, possibilitando a acessibilidade em vários percursos para os pedestres;

10.4.3. Para os ELUPs localizados entre os Conjuntos G2 e H2, e nas laterais do Conjunto I2, propõe-se a implantação de quadras poliesportivas, de pequeno e médio porte, além de Pontos de Encontro Comunitário - PEC e Parques infantis, **Figura 21**;

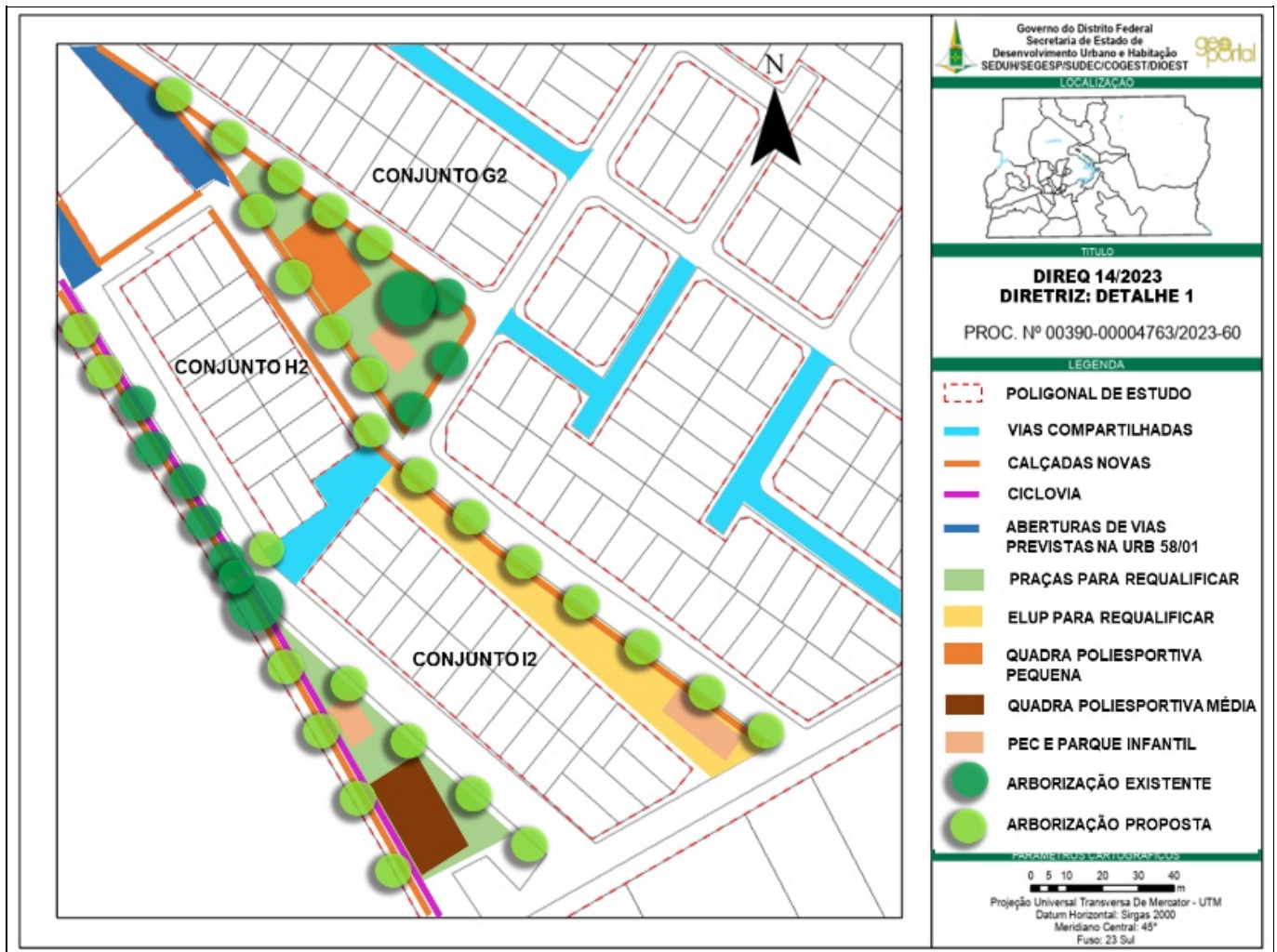


Figura 21: Detalhe 1, elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

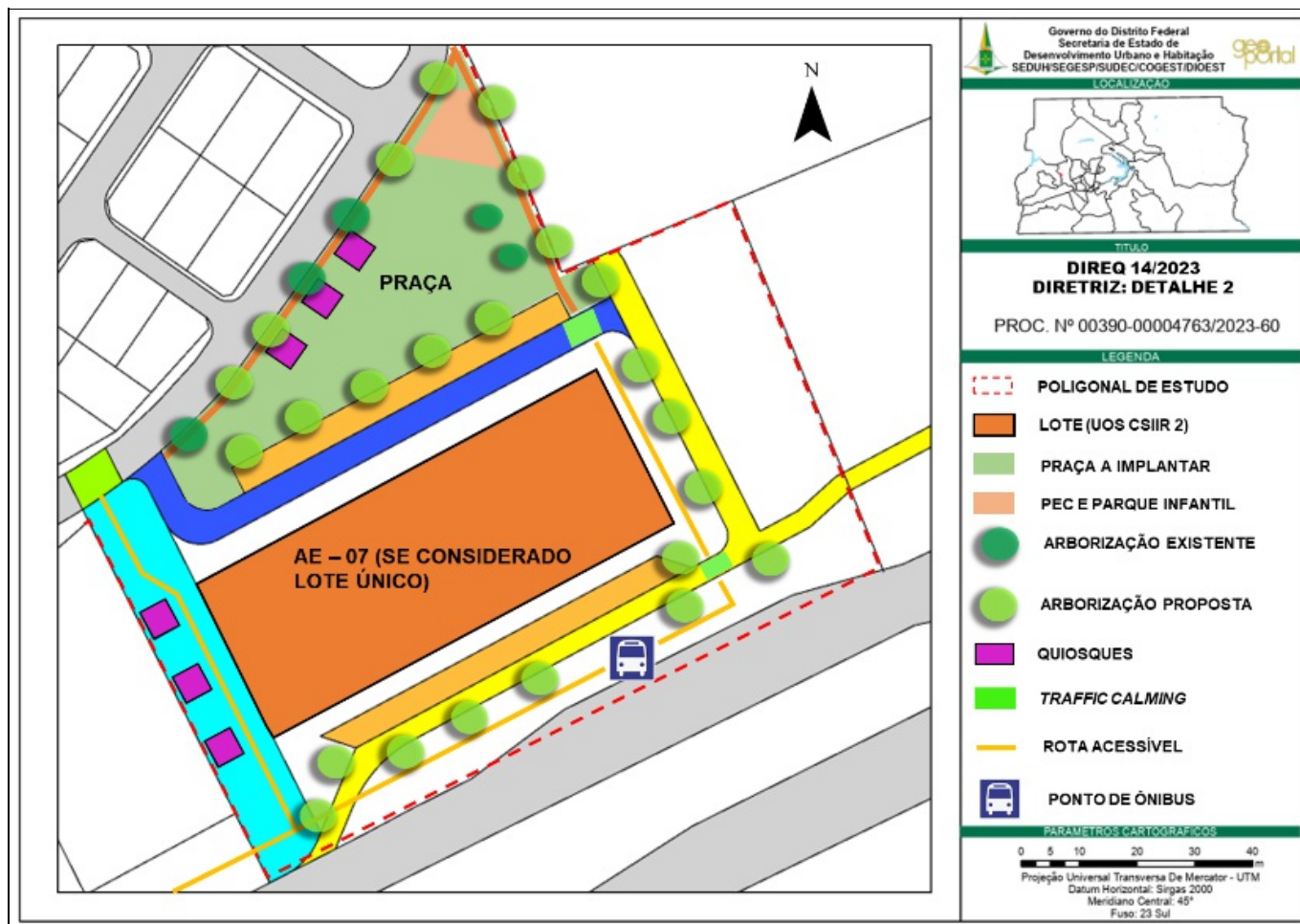


Figura 22: Detalhe 2 das diretrizes para a "Área de Parcelamento Futuro", elaborado pela DIOEST sobre a base Geoportal/SEDUH

10.4.4. A criação de uma praça na porção restante da "Área de Parcelamento Futuro" é fundamental para a concepção de um espaço de convívio, hoje o local é utilizado informalmente como estacionamento e com alguns quiosques, sem nenhuma infraestrutura;

10.4.5. A proposta visa criar um ambiente de convívio, uma vez que a proposta de criar um lote de UOS CSIIR 2, que tem a obrigatoriedade de implantação de comércio no nível do logradouro, possibilita essa ambiência, soma-se a essa intervenção, a implantação ordenada dos quiosques existentes, além de destinar um espaço para Ponto de Encontro Comunitário - PEC e Parque infantil, vide Mapa da **Figura 22**;

10.4.6. Os ELUPs devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;

10.4.7. Os ELUPs devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

10.4.8. Os ELUPs devem estar localizados em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população;

10.4.9. Não são considerados ELUPs as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

10.4.10. Não são considerados ELUPs canteiros centrais de vias e rodovias, como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, principalmente áreas não ocupadas de rotatórias, recuos das faixas de aceleração e redução, elementos organizadores de vagas de estacionamento.

10.4.11. Observar o que estabelece o artigo 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 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.

10.5. Paisagismo

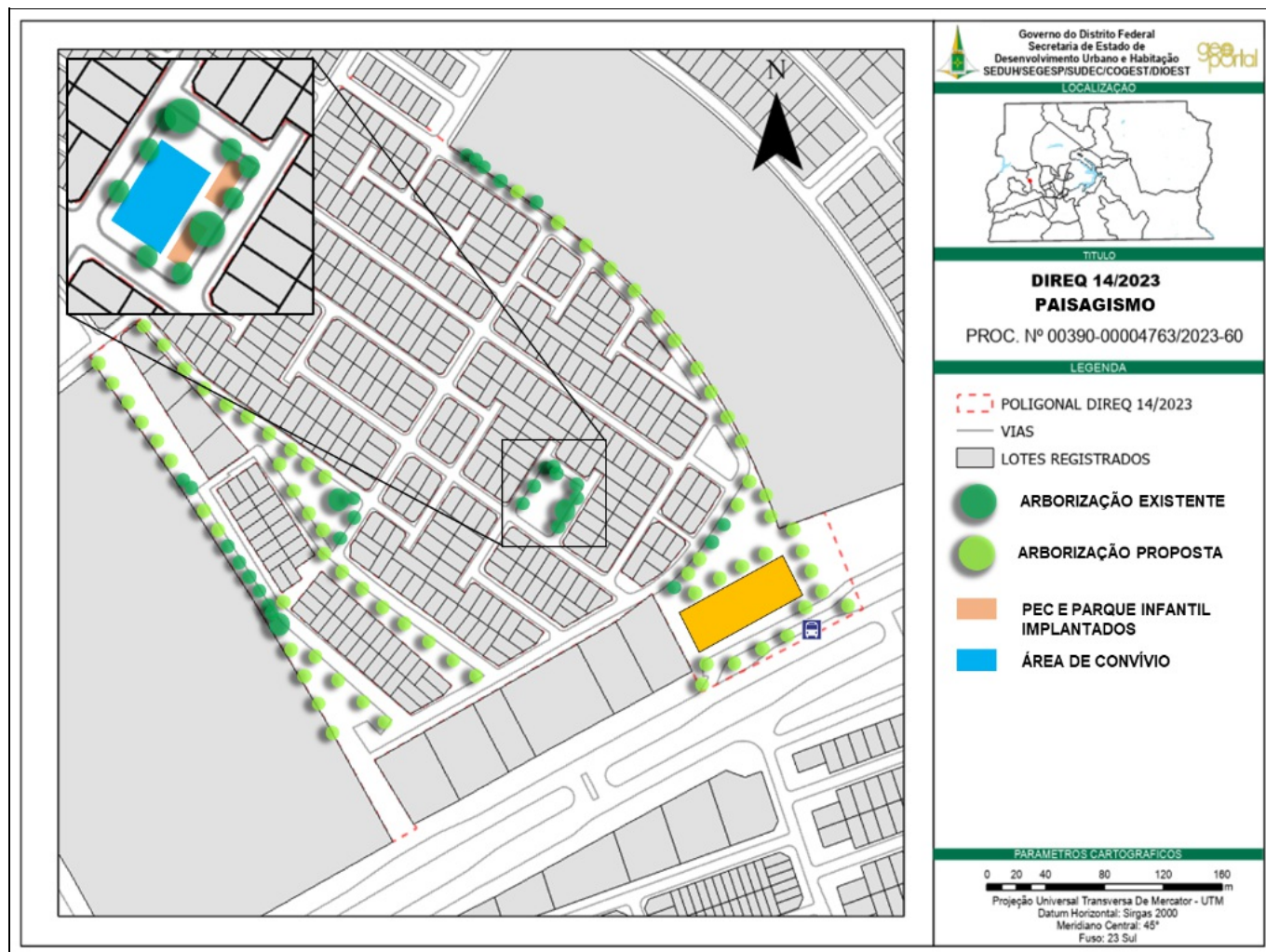


Figura 23: Proposta de arborização, montagem DIOEST sobre base do Geoportal/SEDUH

10.5.1. Para as diretrizes específicas de paisagismo o estudo propõe o que segue:

a) Para os ELUPs:

- arborização das calçadas onde for possível garantir o passeio com acessibilidade, como são os exemplos indicados no Mapa da **Figura 23**;
- nas demais vias, verificar a possibilidade de arborização, com base no levantamento topográfico, com ênfase nas vias compartilhadas indicadas no Mapa da **Figura 15**;
- arborização junto as quadras poliesportivas, aos PECs e aos parques infantis.

b) Para a praça interna da QNM 34:

- criação de área de convívio junto aos mobiliários já implantados (PEC e Parque Infantil), dotada de mobiliário compatível, como: bancos, mesas, mesas de jogos, entre outros mobiliários necessários ao ambiente;
- compatibilizar o projeto da praça com a proposta de via compartilhada, Figura 15;

10.5.2. 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;

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

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

10.5.5. 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;

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

10.5.7. 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;

10.5.8. 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;

10.5.9. 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.

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

10.6. Mobiliário Urbano

10.6.1. 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;

10.6.2. 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;

10.6.3. Configurar espaços alinhados às dinâmicas urbanas locais;

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

10.6.5. Preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;

10.6.6. 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;

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

10.6.8. 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;

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

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

10.7. Redes de Infraestrutura

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

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

10.7.3. Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

10.7.4. Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;

10.7.5. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade.

10.7.6. Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA.

10.8. Sinalização

10.8.1. 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;

10.8.2. 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;

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

11. Disposições Finais

11.1. Deverão ser consultadas as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) e a capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;

11.2. 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 14/2023**;

11.8. 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.

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.

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 XX, de XX de XXX 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:



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste substituto(a)**, em 08/08/2023, às 09:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 08/08/2023, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 08/08/2023, às 09:43, 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 08/08/2023, às 09:55, 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= **114645153** código CRC= **6CA49BBA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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