



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

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central
Adjacente II

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

DIRETRIZ DE REQUALIFICAÇÃO URBANA – DIREQ 07/2022

Processo SEI: 00390-00005199/2022-11
Elaboração: Matheus Rodrigues Lustosa – Assessor – (DICAD II/COGEST/SEGEST/SEDUH)
Coordenação: Alecsandro de Andrade – Diretor Substituto (DICAD II/COGEST/SEGEST/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
Interessado: CODHAB
Endereço: SETOR LESTE Q 1 AE 1
Área: 584,86 m ²

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, nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF – LUOS, [Lei Complementar nº 948, de 16 e janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

1.2. As Diretrizes de Requalificação Urbana/Alteração – DIREQ subsidiam projetos de intervenção urbana em parcelamento do solo registrado em cartório. Viabilizam alteração de dimensões, de parâmetros de uso e ocupação do solo, criação de novas unidades imobiliárias e alteração de parcelamentos urbanos registrados;

1.3. Este documento define: Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes de Desenho Urbano, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Diretrizes de Áreas Públicas;

1.3.1. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022;

1.4. A área objeto de intervenção encontra-se no SETOR LESTE Q 1 AE 1, na Região Administrativa do SCIA – RA XXV;

1.5. Esta Diretriz foi elaborada tendo em vista a solicitação da CODHAB, que consta do Processo SEI 00392-00011997/2022-26, em que aquela Companhia acostou a Nota Técnica N^o 8/2022 - CODHAB/PRESI/DIREG/GERE (86859003), que informa sobre as tratativas para regularização das ocupações localizadas no interior de unidade imobiliária categorizada como Inst EP à luz da LUOS e compreendida pelo que estabelece a [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#);

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

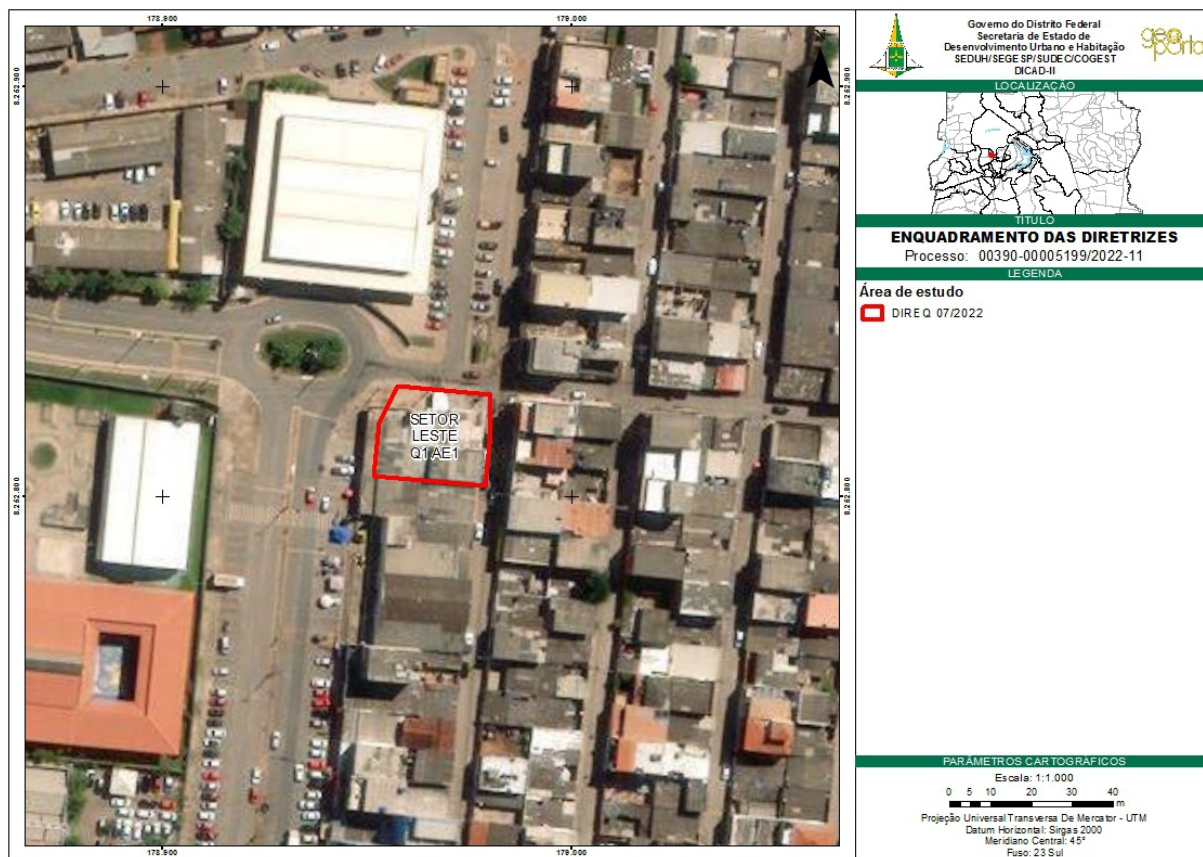


Figura 1 – Poligonal da área de estudo.

1.7. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal [\[1\]](#).

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A área de estudo está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II – 9), que compõe a Macrozona Urbana do PDOT, Figura 2;

2.1.1. Para esta Zona Urbana de Uso Controlado II são definidas diretrizes nos art. 70 e 71 do PDOT;

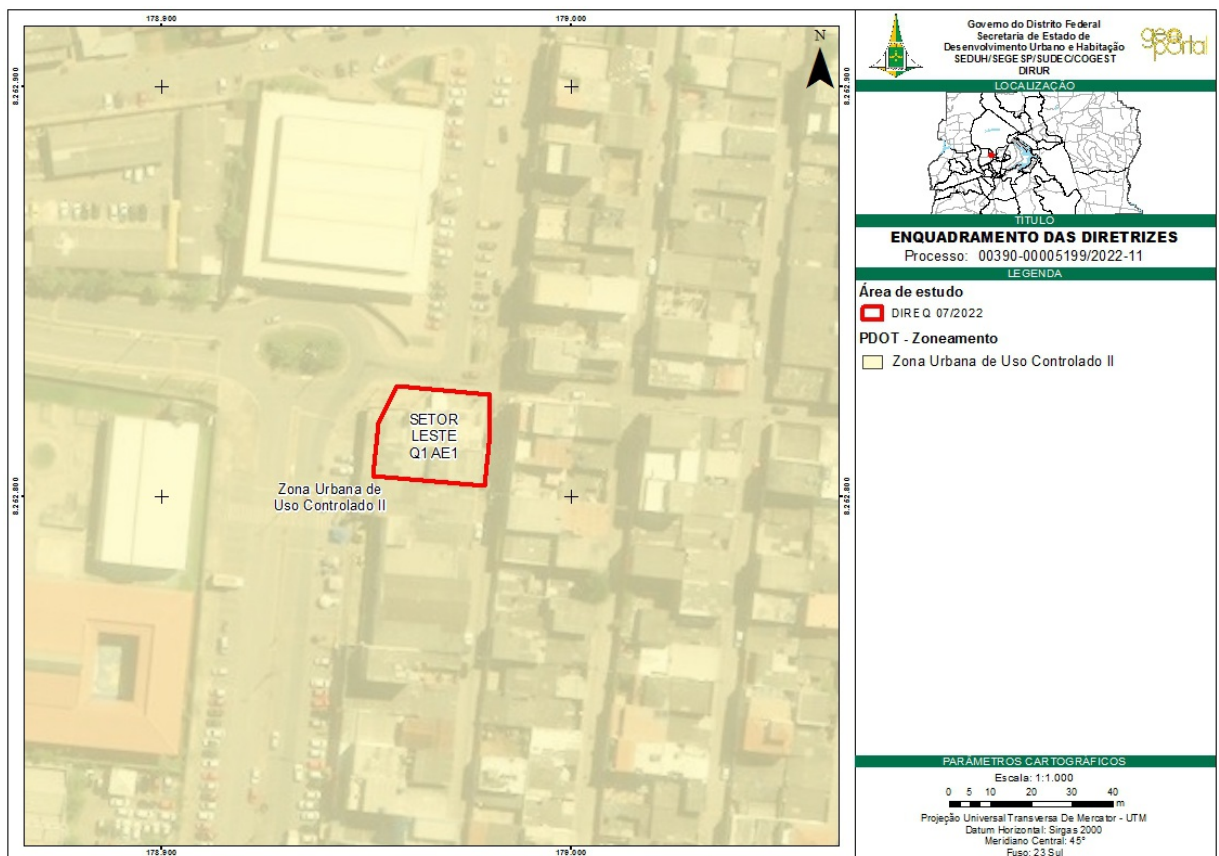


Figura 2 – Localização da da área de estudo no Zoneamento do PDOT.

2.2. 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 urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

2.3. A área de estudo também está situada em Área de Regularização de Interesse Social - ARIS (Código S-7), considerada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme o PDOT/DF e nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que objetiva a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

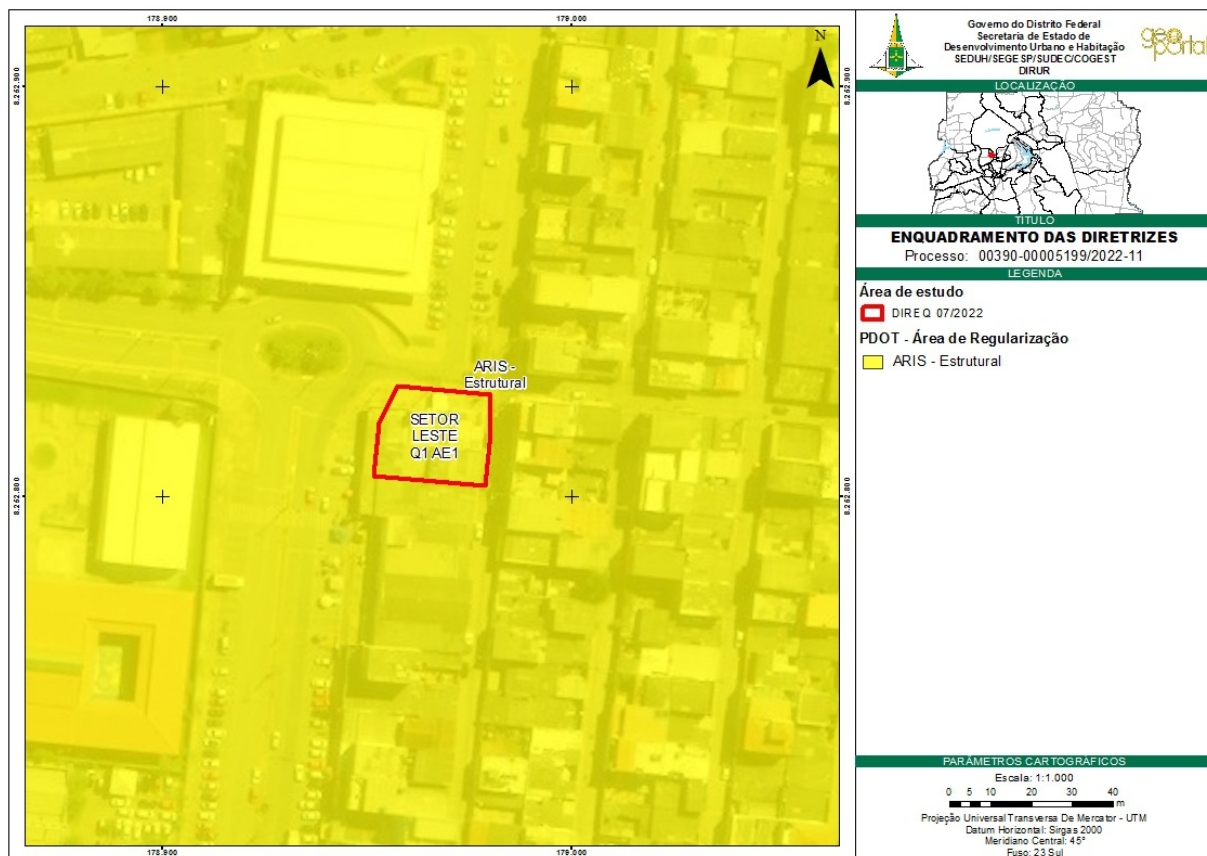


Figura 3 – Abrangência de ARIS sobre a área de estudo.

3. Interferência com Projetos Urbanísticos

3.1. A área objeto desta DIREQ interfere com o projeto urbanístico registrado em cartório referente ao Projeto de Urbanismo URB - 025/2011, Memorial Descritivo - MDE 025/2011 e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 025/2011;

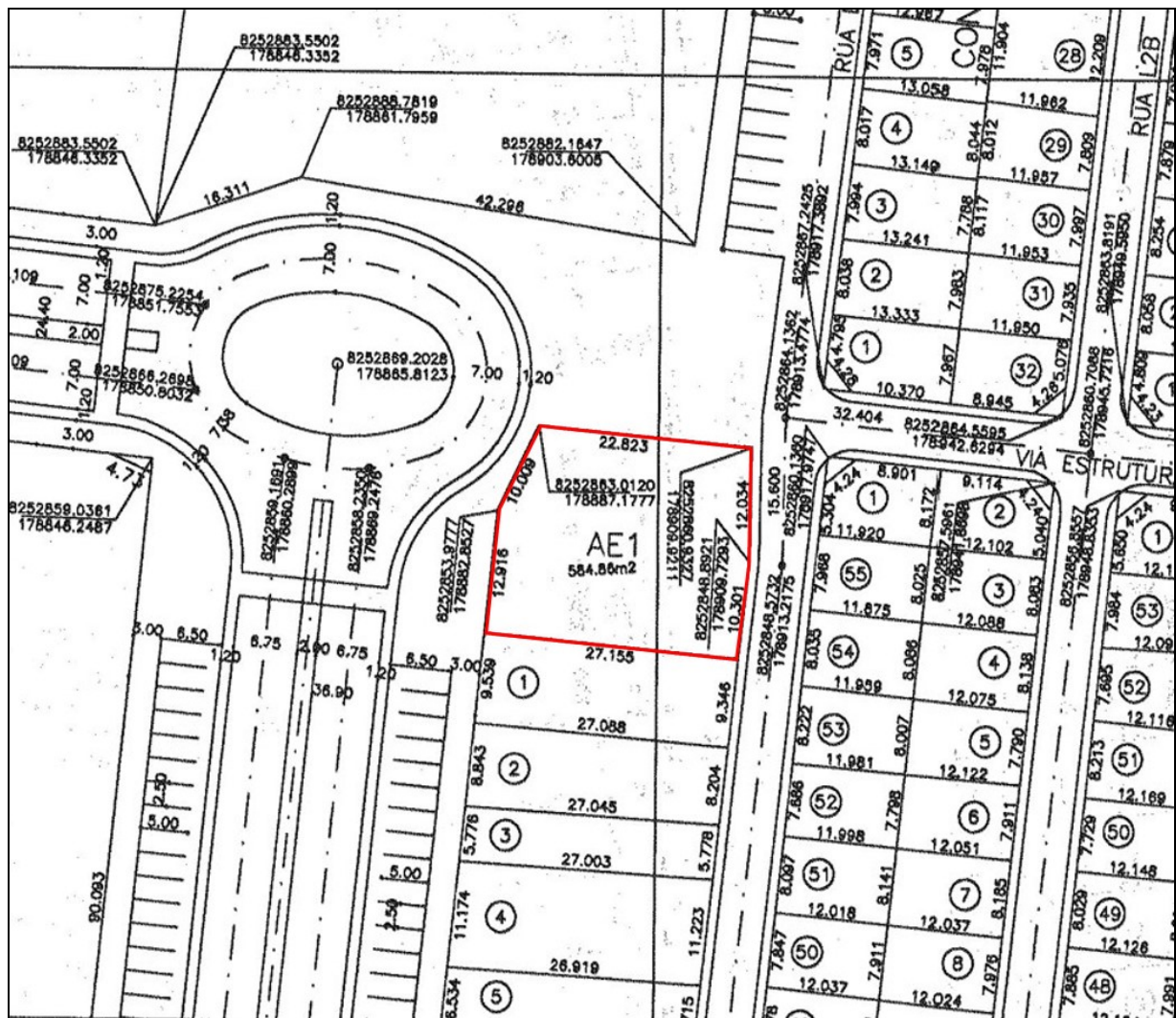


Figura 4 - Trecho da planta SCIA URB 025/2011 com indicação da área objeto desta DIREQ.

4. Portaria IPHAN nº68, de 15 de fevereiro de 2012

4.1. A área em questão é definida como Setor de Entorno 06 – Ocupação controlada III (SE-06), conforme o Artigo 10º da Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012. Essa Portaria deve ser consultada, quando da elaboração do projeto, devido relações de ambiência com o Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB);

4.2. O Artigo 10º da Portaria supracitada traz as restrições para o Setor de Entorno 06 – Ocupação Controlada III (SE-06):

Art. 10º O Setor de Entorno 06 – Ocupação Controlada III (SE-06) abrange o Setor Militar Complementar (SMC), o Pátio Ferroviário de Brasília (PFB), o Setor de Armazenagem e Abastecimento (SAAN), o Setor de Oficinas Norte (SOFN), o Setor de Múltiplas Atividades Norte (SMAN), o Parque de Exposições da Granja do Torto (PqEAT), o Núcleo Rural Boa Esperança, o Parque Tecnológico Capital Digital, o Setor Complementar de Indústria e Abastecimento (SCIA), a Vila Estrutural e o Aterro Sanitário.

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

§ 2º Para os demais lotes deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis),

ou 21 (vinte e um) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

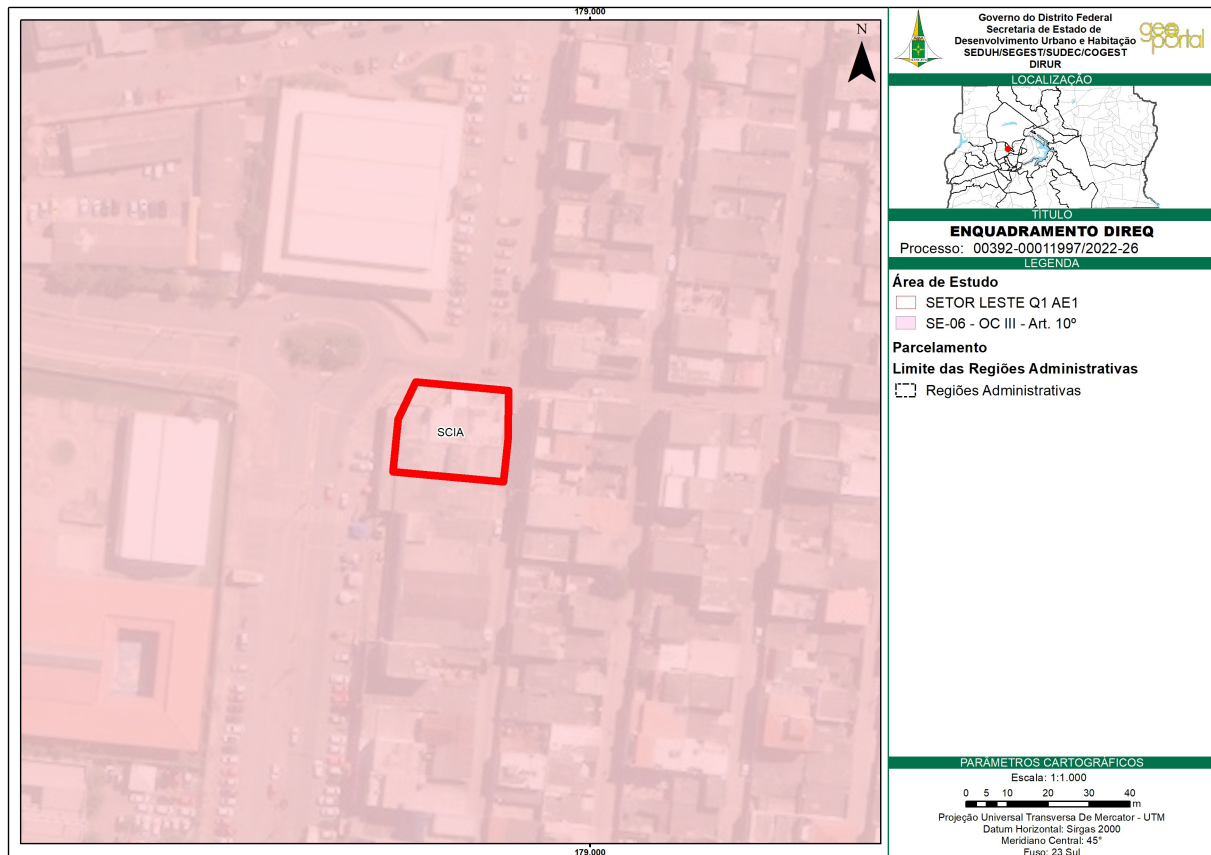


Figura 5 - Abrangência da Portaria nº 68 – IPHAN sobre a área de estudo.

5. Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano

- 5.1.** Deve ser verificado junto ao UGPI a dominialidade do lote. Se constatada a carga patrimonial para algum órgão, deve ser analisada, junto àquela pasta, a possibilidade de cessão da área;
- 5.2.** Caso não esteja destinado ao desenvolvimento de atividade de natureza pública, a CODHAB deve apontar áreas para compensação da unidade categorizada como Inst EP a ser desafetada, tendo em vista a recorrente ocupação de áreas destinadas a Equipamentos Públicos e Comunitários na Região Administrativa do SCIA;
- 5.3.** A alteração de parcelamento de que trata esta DIREQ deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 104-A da LUOS:

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de: (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

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

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

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

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

(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

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

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

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

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

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

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

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.

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

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

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

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

5.7. Adequar o sistema viário de maneira a oferecer condições de desempenho satisfatório das diferentes funções de circulação, segurança de veículos, ciclistas, pedestres e de articulação com os diversos setores da cidade;

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

6. Diretrizes de Desenho Urbano

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

6.2. Devem ser proibidos fundos de lotes voltados para o logradouro público;

6.2.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;

6.3. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na ABNT NBR 9050:2020, promovendo

acessibilidade na relação com o logradouro público atrelado;

6.4. Criar as unidades imobiliárias e adotar as UOS elencadas na Tabela 1 desta DIREQ, que consta do item 8.

7. Diretrizes do Sistema Viário e Circulação

7.1. Deve ser priorizada a circulação de pedestres nas calçadas que acessam os lotes;

7.2. Distância mínima de 6,0 metros para os casos de mais de um acesso ao lote;

7.3. Largura máxima de 7,0 metros, limitado a 50% da testada, facultado alcançar 10,0 metros nos casos de acesso direto à vaga, na faixa de acesso ao lote;

7.4. Localização dos acessos nas vias de menor hierarquia funcional;

7.5. Permissão de rampas para acesso de veículos somente na faixa de serviço e, excepcionalmente, na faixa de acesso ao lote quando não houver espaço suficiente na faixa de serviço e, desde que seja mantida a faixa livre mínima da calçada;

7.6. Os lotes localizados em esquinas ou interseções de vias, à exceção de vias locais, devem ter seus acessos com afastamento mínimo de 5,0 metros em relação ao ponto de concordância da curva das esquinas;

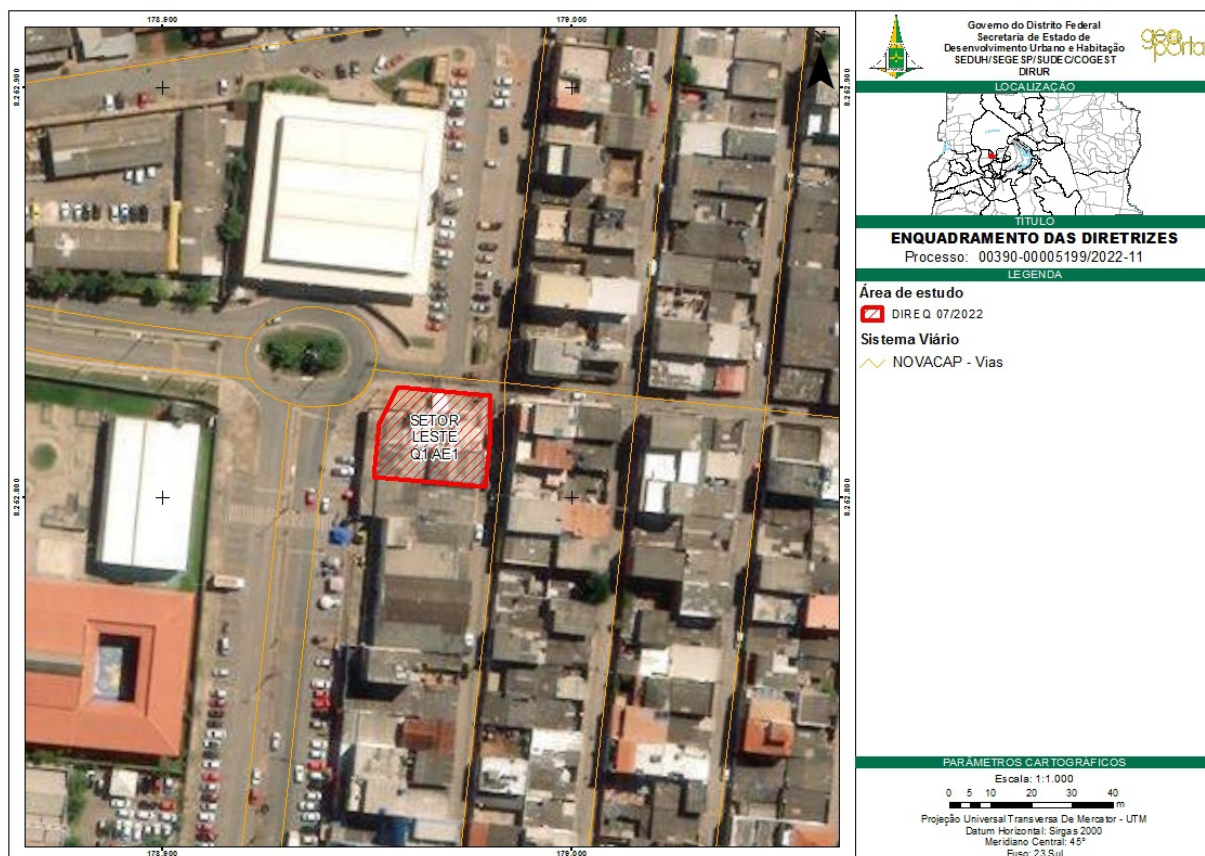


Figura 6 - Mapa do sistema viário próximo à área de estudo.

8. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

8.1. Adotar UOS e parâmetros urbanísticos que englobem a função de habitação já desenvolvida pelas ocupações, de forma que se assemelhe às atividades desenvolvidas com mesmas funções nos lotes adjacentes, conforme previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022;



Figura 7 - Localização da Poligonal Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.

8.2. Considerar para a determinação de coeficientes de aproveitamento e altura máxima da edificação as restrições previstas na legislação específica que trata da proteção de aeródromos;

8.3. Definir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a área objeto desta DIREQ, conforme Tabela 1, podendo os parâmetros serem ajustados, conforme disposto no §2º do artigo 43 da LUOS/2019;

LOTE	UOS	FAIXA ÁREA (M ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR AFU AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
C1	CSIIR 2 NO	a≤1000	1,8	2,4	80	10	12	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	proibido
C2	RO 2	a≤1000	2,4	2,4	80	10	10,5	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	proibido
C3	RO 1	a≤1000	2,4	2,4	80	10	10,5	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	proibido
	CSIIR											ponto médio	

C4	2 NO	a≤1000	1,8	2,4	80	10	12	-	-	proibida	-	da testada frontal	proibido
----	------	--------	-----	-----	----	----	----	---	---	----------	---	--------------------------	----------

Tabela 1 - UOS e parâmetros para as unidades imobiliárias resultado do processo de regularização.

9. Disposições Finais

- 9.1.** Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;
- 9.2.** A área supracitada deve seguir o rito de parcelamento estabelecido pelo Artigo 104-A da LUOS combinado com o Art. 51 da LODF;
- 9.3.** O projeto urbanístico deve 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;
- 9.4.** O projeto urbanístico deve ser submetido à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;
- 9.5.** O projeto urbanístico deve ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 9.6.** Deverão ser consultados DETRAN, DNIT e as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) para nortear e viabilizar as intervenções futuras;
- 9.7.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 9.8.** As diretrizes estabelecidas nesta DIREQ podem ser alteradas em função da consulta ao IBRAM e das concessionárias de serviços públicos;
- 9.9.** As diretrizes estabelecidas nesta DIREQ podem ser alteradas em função da consulta ao UGPI;
- 9.10.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Diretriz Urbanística podem ser alterados devido às restrições identificadas quando do licenciamento ambiental do projeto urbanístico;
- 9.11.** Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIREQ;
- 9.12.** Os projetos de urbanismo devem ser elaborados conforme disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

10. Legislação Aplicável

- 10.1.** [Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT – Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012;
- 10.2.** [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;
- 10.3.** [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;

10.4. [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

10.5. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 205 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências;

10.6. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#) – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências;

10.7. [Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012](#)– Dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, sede da capital da República Federativa do Brasil, situado no Distrito Federal, bem como objeto de tombamento federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;

10.8. [ABNT NBR 9050/2015](#)– Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

10.9. [Guia de Urbanização](#) – SEGETH, Distrito Federal, 2017.



Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS RODRIGUES LUSTOSA - Matr.0278608-7, Assessor(a)**, em 21/06/2022, às 16:08, 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 **ALECSANDRO ALVES DE ANDRADE JUNIOR - Matr.0276161-0, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II substituto(a)**, em 21/06/2022, às 16:10, 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 21/06/2022, às 16:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território substituto(a)**, em 22/06/2022, às 09:34, 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=89063717 código CRC= 6EF5E084.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

