



Diretrizes para Regularização de Entidades - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD I

### DIREN 02/2023 – INSTITUTO INTEGRIDADE

<b>Processo SEI nº</b> 00390-00006468/2023-48
<b>Elaboração:</b> Amanda Carvalho Fernandes (DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Cooperação:</b> Bruno de Fassio Paulo (DICAD I/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Letícia Luzardo de Sousa - Subsecretária Interina (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEADUH/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Instituto Integridade
<b>Endereço:</b> SMPW, Trecho 03, Área Especial 05, Núcleo Bandeirante

#### 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 é o órgão que aprova o Estudo Urbanístico e emite o Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR com as Diretrizes para o desenvolvimento do Projeto de Urbanismo de acordo com a [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009](#), (alterada pela [Lei Complementar nº 985, de 30 de março de 2021](#)) que "*dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social*" regulamentada pelos [Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014](#), [Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017](#) e [Decreto nº 45.563, de 05 de março de 2024](#);

1.2. Esta DIREN 02/2023 resultou da análise do Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU (132692794) para a entidade Instituto Integridade – ILPI (Instituição de Longa Permanência para Idosos), localizada no SMPW, Trecho 03, Área Especial 05, Núcleo Bandeirante, elaborado conforme procedimento disposto na [Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020](#);

1.3. Esta DIREN 02/2023 é fundamentada na seção II, artigo 13 da [Portaria nº 07, de 13 de janeiro de 2020](#), que estabelece procedimentos destinados à regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, nos termos da [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009](#) (alterada pela [Lei Complementar nº 985, de 30 de março de 2021](#)), [Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014](#) e [Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017](#);

1.4. Este documento define: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo;

1.5. 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 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#);

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREN 02/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

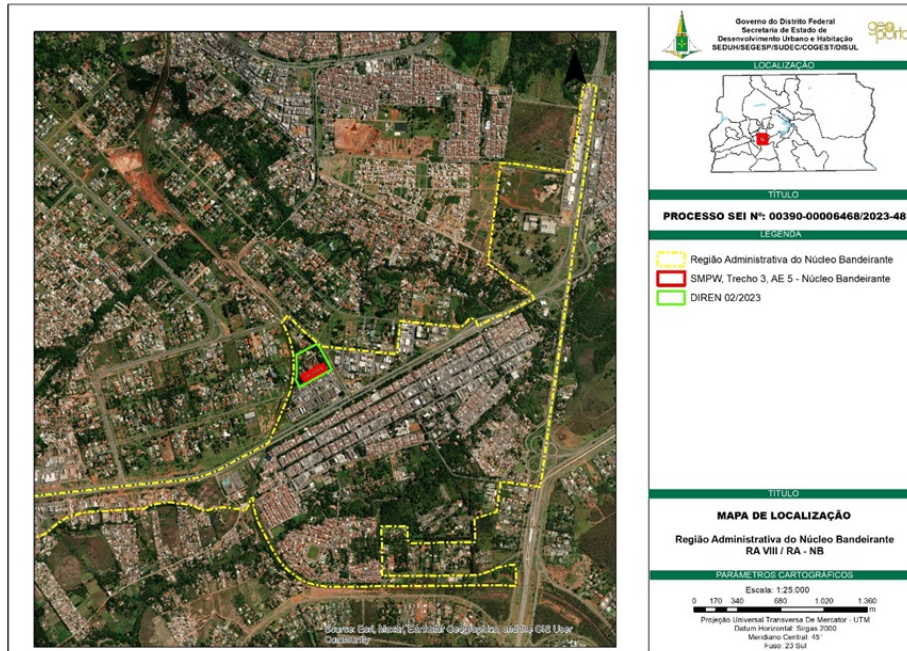
#### 2. LOCALIZAÇÃO

2.1. O Instituto Integridade – ILPI (Instituição de Longa Permanência para Idosos), objeto desta DIREN 02/2023, localiza-se no SMPW, Trecho 3, AE 5, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, indicado na **Figura 1**;

2.2. O principal acesso à área do Instituto Integridade se dá pela via de ligação NB/SRIA, que faz interseção com a Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB (DF-075);

2.3. A poligonal desta DIREN 02/2023 abrange a área ocupada pelo Instituto Integridade (AE

1 e 5), bem como seu acesso e estacionamento público adjacente;



**Figura 1:** Mapa com indicação da área desta DIREN 02/2023 no contexto da Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII/RA-NB – Fonte: Geoportal/SEDUH

### 3. HISTÓRICO

3.1. Foi solicitado por meio do processo SEI nº 00390-00006401/2017-65, à Subsecretaria de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR a regularização da área ocupada pelo Instituto Integridade. Junto ao requerimento (1166231), foram apresentados os documentos necessários para início do processo de regularização, de acordo com o artigo 4º, §1º da [Portaria nº 07, de 13 de janeiro de 2020](#);

3.2. Após a análise da documentação pelo Comitê de Regularização de Templos e de Entidades de Assistência Social - CRTE, foi realizada vistoria (63301217) no endereço SPMW, Trecho 3, AE 5, Núcleo Bandeirante, para que fosse certificada a efetiva realização das atividades da entidade na área requerida;

3.3. Em seguida, foi realizada análise da área objeto de estudo, por meio da Informação Técnica n.º 39/2021 - SEDUH/SUPAR/CRTE (63800913), concluindo o enquadramento da área no inciso II do art. 11 da [Portaria nº 07, de 13 de janeiro de 2020](#), o qual a classifica como “entidade que ocupa unidade imobiliária com uso não permitida” e foi comunicado ao interessado sobre a necessidade de realização de estudo urbanístico;

3.4. Com a manifestação positiva do requerente, o processo foi encaminhado a esta Secretaria para a elaboração do Termo de Referência delimitando o escopo do estudo urbanístico;

3.5. Depois do encaminhamento do Termo de Referência 7 - SEDUH/SEGEST/SUDEC/COGEST (68381717) e seu Anexo Único, o interessado apresentou o estudo urbanístico, propondo regularização da área ocupada, estacionamento e acesso;

3.6. Ato contínuo, elaboramos esta DIREN 02/2023, visando apresentar diretrizes urbanas para uso e ocupação da área requerida;

### 4. OBJETIVO

4.1. Estas Diretrizes indicam orientações com vistas à elaboração do Projeto de Urbanismo de regularização urbanística e fundiária, conforme procedimento disposto na [Portaria nº 07, de 13 de janeiro de 2020](#), para o Instituto Integridade - ILPI, localizado no SMPW, Trecho 3, Área Especial 5, Núcleo Bandeirante – Brasília/DF;

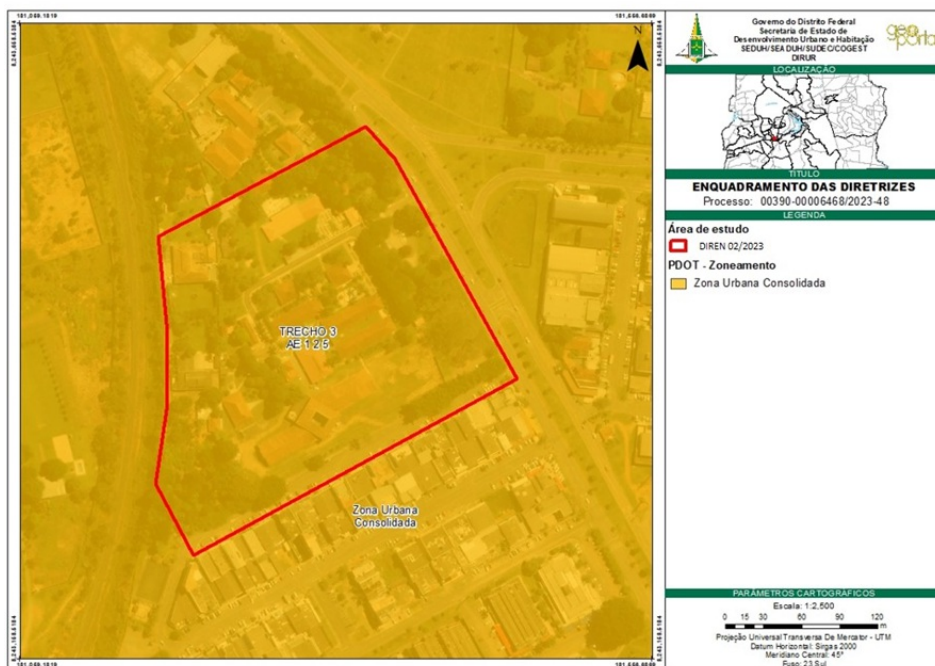
4.2. Esta DIREN 02/2023 tem como objetivo a regularização urbanística e fundiária da Entidade de Assistência Social Instituto Integridade - ILPI, por meio da alteração de uso do lote SMPW Trecho 3 AE 5 de Categoria de Uso e Ocupação – UOS Inst EP para UOS Inst;

### 5. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT

5.1. O local da intervenção, 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 Consolidada;

5.2. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa

5, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários, conforme estabelecido no artigo 72 do PDOT;



5.3. Para esta Zona Urbana Consolidada - ZUC são definidas diretrizes nos art. 73 do PDOT;

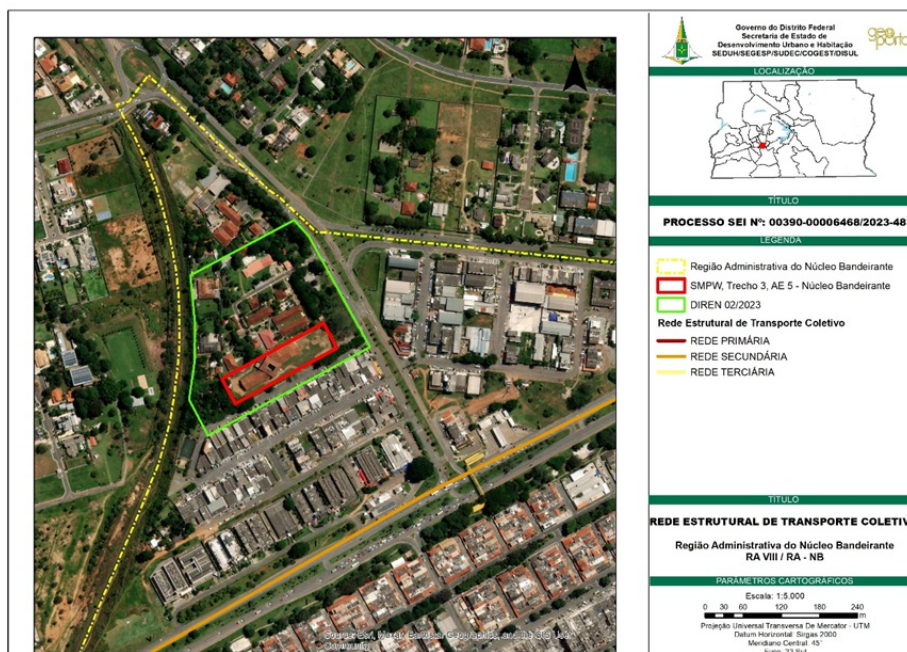
*“Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:*

*I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*

*II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;*

*III – manter as características atuais das Quadras 1 a 5 do SMPW mediante a manutenção de sua paisagem urbana e dos seus parâmetros de ocupação, notadamente a densidade demográfica existente na data de publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da implantação de vias prevista na Estratégia de Estruturação Viária e dos fracionamentos de lotes previstos no MDE – 119/97 e NGB – 119/97, aprovados pelo Decreto nº 18.910, de 15º de dezembro de 1997. [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)”*

5.4. De acordo com as Estratégias de Estruturação Viária do PDOT, artigo 114, o local objeto da intervenção encontra-se próximo à Rede Estrutural Secundária de Transporte Coletivo (EPNB – DF-075);



**Figura 3:** Indicação da área com relação às Estratégias de Estruturação Viária do PDOT, próxima à Rede Secundária de Transporte Coletivo. Fonte: Geoportais/SEDUH

5.5. Com relação às Áreas Econômicas, definidas no artigo 32 do PDOT, a área de estudo está próxima à Área Econômica Consolidada: Setor de Indústria Bernardo Sayão (SIBS);

5.6. Para a Área Econômica Consolidada são definidas diretrizes no art. 33, e ações específicas no art. 35 do PDOT;

*“Art. 33. São diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico:*

*I – delimitar as Áreas Econômicas para promoção do desenvolvimento e implementação da política de desenvolvimento econômico do Distrito Federal;*

*II – promover ações integradas mediante articulação técnica, política e financeira entre agentes públicos e privados;*

*III – fomentar a implantação de centros de negócios e polos de atividades econômicas que fortaleçam a posição do Distrito Federal no cenário econômico regional e nacional;*

*IV – promover a diversificação de atividades econômicas em áreas já instituídas, como forma de ampliar a geração de trabalho e renda;*

*V – ampliar a cooperação e as parcerias entre as esferas públicas, associações empresariais locais, associações nacionais e organismos multilaterais;*

*VI – apoiar o desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura urbana;*

*VII – incentivar a produção industrial não poluente, com ênfase nas atividades intensivas do conhecimento e de inovação tecnológica;*

*VIII – promover a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do Distrito Federal;*

*IX – revitalizar e renovar as áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou de degradação, prevendo-se, onde couber, a flexibilização de usos e atividades;*

*X – qualificar as áreas que exercem o papel de centralidades urbanas como polos de geração de trabalho e renda;*

*XI – adotar o uso misto, à exceção dos lotes destinados aos programas de estímulo ao emprego e renda do Governo do Distrito Federal, como forma de consolidação e potencialização do desenvolvimento econômico e melhoria da escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e da relação entre oferta de empregos e moradia.*

*(...)*

*Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:*

*I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;*

*II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e*

a relação entre oferta de empregos e moradia;

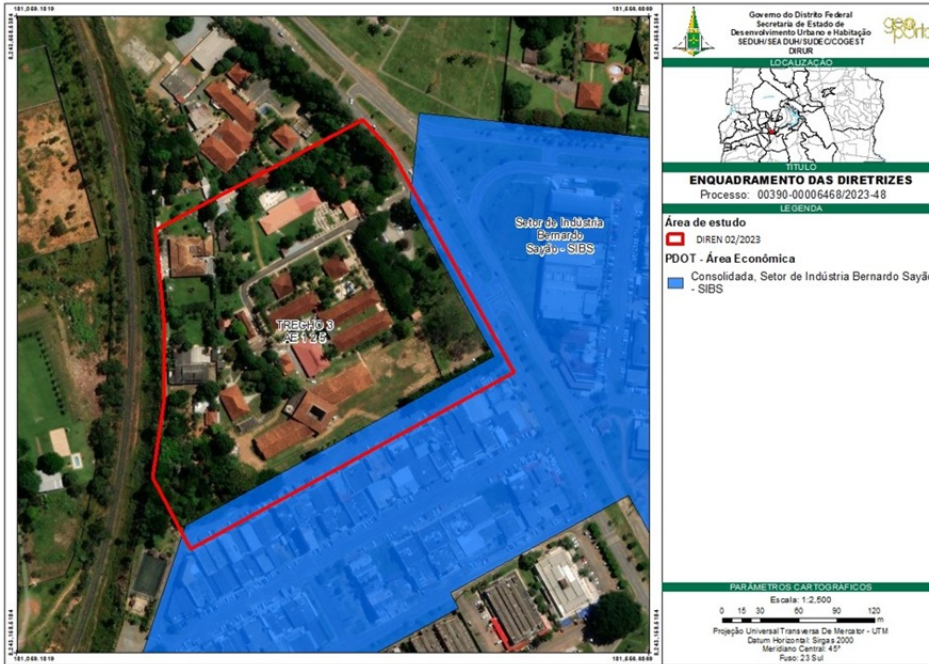
III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

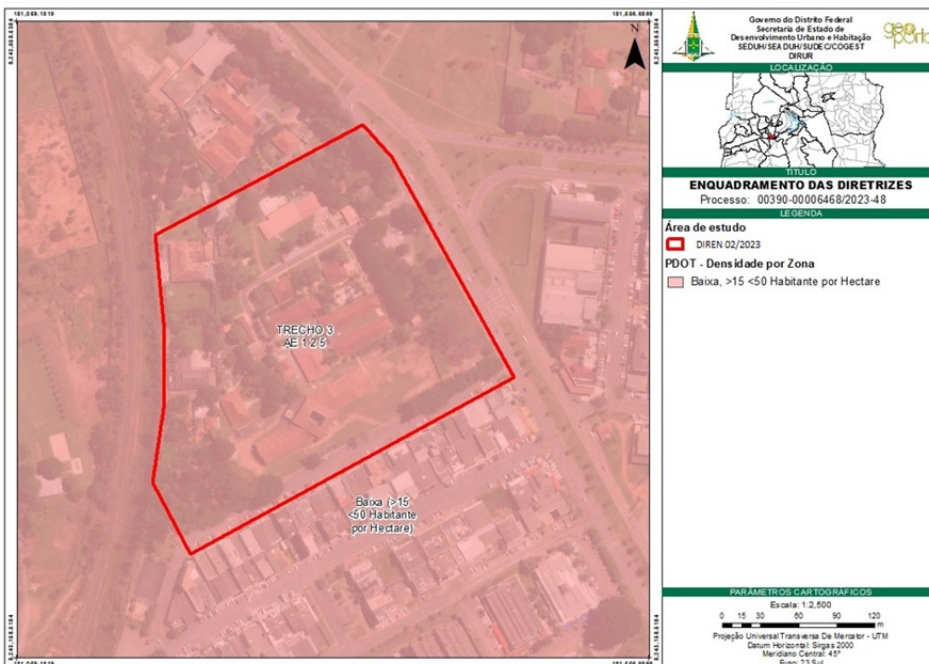
VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”



**Figura 4:** Indicação da área com relação às Áreas Econômicas do PDOT, próxima ao Setor de Indústria Bernardo Sayão – SIBS (Área Econômica Consolidada). Fonte: Geoportal/SEDUH

5.7. De acordo com o Anexo III, mapa 5 do PDOT, a área está inserida na zona de densidade baixa (entre 15 e 50 habitantes por hectare), conforme indicado na **Figura 5**;



**Figura 5:** Indicação da área com relação às Zonas de Densidade do PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH

5.8. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada igual a 9 (nove). 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;

## 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 008/2004, fl. 1/1, consubstanciado no documento MDE 008/2004, aprovado pelo Decreto Governamental nº 24.801, de 15 de julho de 2004, registrado em cartório em 27 de agosto de 2004 e publicado no DODF nº 135 em 16 de julho de 2004 (**Figura 6**);



**Figura 6.** Recorte do Projeto de Urbanismo – URB 008/2004, com a localização do lote situado SMPW, Trecho 3, AE 5, na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA-VIII/RA-NB. Fonte. Mapoteca/GDF.

6.2. O Projeto de Urbanismo – URB 008/2004 faz menção à Norma de Gabarito - GB 001/1, que determina que a área seja destinada a "atividades de: assistência social (casa de Repouso, Lar de Velhos, Asilo de Velho, Albergue e similares)";

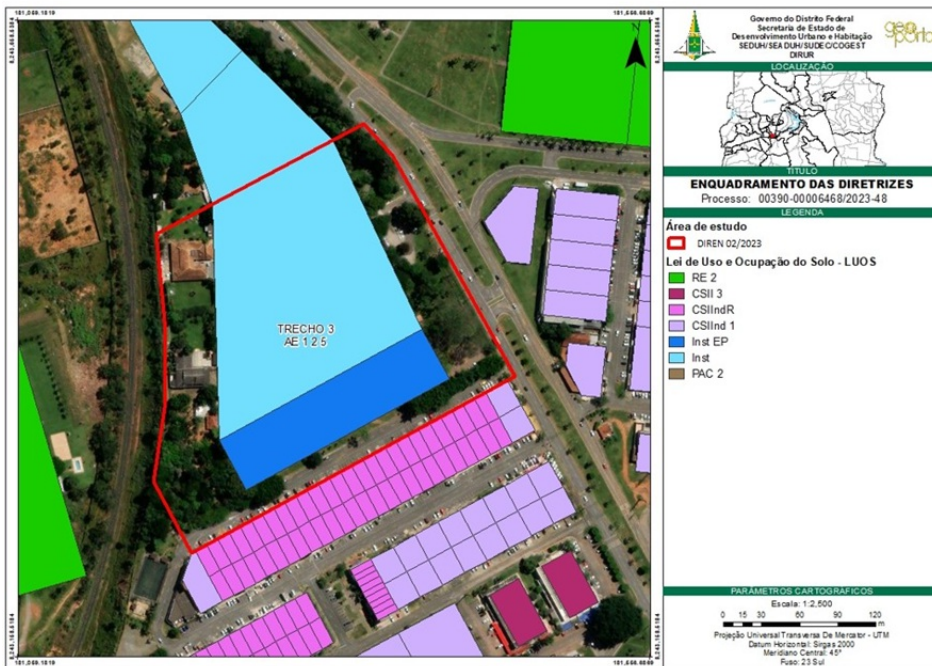
6.3. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, conforme indicado na **Figura 7**, o lote em questão é classificado na categoria Unidade de Uso e Ocupação do Solo – **UOS Inst EP**– Institucional Equipamento Público, *onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários*, sendo que os lotes do entorno são classificados nas categorias Unidades de Uso e Ocupação do Solo:

6.3.1. **UOS RE 2**(Lotes da região do Park Way): Residencial Exclusivo, *onde é permitido o uso exclusivamente residencial*;

6.3.2. **UOS CSIIIndR** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, *onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial*;

6.3.3. **UOS CSIIInd 1** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, *onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial*; e

6.3.4. **UOS Inst** Institucional, *onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado*:



**Figura 7:** Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH

6.4. Verifica-se que o Instituto Integridade localiza-se de forma centralizada em relação às quadras residenciais adjacentes (de categoria UOS RE 2) da Região Administrativa do Park Way, próximo aos conjuntos 502, 504, 507, 511 e 512 do SMPW, o que favorece vocação para oferecimento de serviços à população do entorno;

6.5. A ILPI - Instituição de Longa Permanência para Idoso (Trecho 3, AE 5) - anteriormente denominado Casa de Saúde e Assistência Geriátrica de Brasília - oferece atendimento assistencial à população de idosos e é mantida em parceria com o Lar dos Velinhos Maria Madalena (Trecho 3, AE 1 e 2), também propriedade do Instituto Integridade, oferecendo à população serviços relacionados à saúde humana, assistência e serviços sociais;

6.6. Os parâmetros urbanísticos do lote são aqueles estabelecidos no art. 11 da LUOS, indicados na **Tabela 1**:

*“Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:*

*I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;*

*II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;*

*III – altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa; (Inciso Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.*

*V – para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)”*

UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA M	TX PERM MÍN (%)	ALT MAX	AFASTAMENTO MÍN		
					Vão com abertura	Vão com abertura (permanência transitória)	Fachada sem abertura
Inst EP	8.099,98	9	20	15,50	5,00	2,50	1,50

**Tabela 1:** Indicação dos parâmetros de ocupação do lote de acordo com a LUOS. Fonte: DICAD I/SUDEC

6.7. Os parâmetros urbanísticos das categorias citadas para os lotes do entorno da área encontram-se indicados no Anexo III, Quadro 7A-Núcleo Bandeirante (**Figura 8**):

**Anexo III - Quadro 7A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Núcleo Bandeirante**

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFAB	CFAM	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
801	RD 1	as200	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
802	RD 1 - Metropolitana	as1000	2,10	2,10	100	-	10,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
803	RD 2	as200	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
804	RD 2 - Metropolitana	as1000	2,10	2,10	100	-	10,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
805	CSIR 1	as50	2,30	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
806	CSIR 1	50-as150	2,30	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
807	CSIR 2 NO	as200	2,40	2,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
808	CSIR 2	as200	2,30	3,20	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
809	CSIR 2	500-as2500	1,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
810	CSIR 2	2500-as3000	2,30	3,20	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
811	CSIR 3	1000-as1500	1,00	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
812	CSIR 3	3000-as4000	1,00	1,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
813	CSIR 3	7000-as12500	0,60	1,00	50	30	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
814	CSIR 3	35000-as160000	0,80	0,80	40	30	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
815	CSIR-R	as600	1,70	2,30	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
816	CSIR-R - Placa da Mercedes	as600	1,70	2,30	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	proibido
817	CSIRnd 1	400-as1100	1,40	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
818	CSIRnd 1 - Placa da Mercedes	800-as2500	1,70	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	proibido
819	CSIRnd 1 - Quadras 1 e 2	500-as2000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
820	CSIRnd 1 - Setor de Postos e Motéis Sul	2500-as3500	0,60	1,00	60	30	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
821	Inst	as6500	2,30	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
822	Inst	6500-as10000	0,60	0,60	30	40	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
823	Inst - Tipo A <sup>(1)</sup>	6900-as23000	0,40	0,40	40	40	8,50	-	-	5,00	bilateral	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
824	PAC 2 <sup>(2)</sup>	as3000	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
825	PAC 2 - Tipo A <sup>(3)</sup>	1000-as2000	0,25	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1

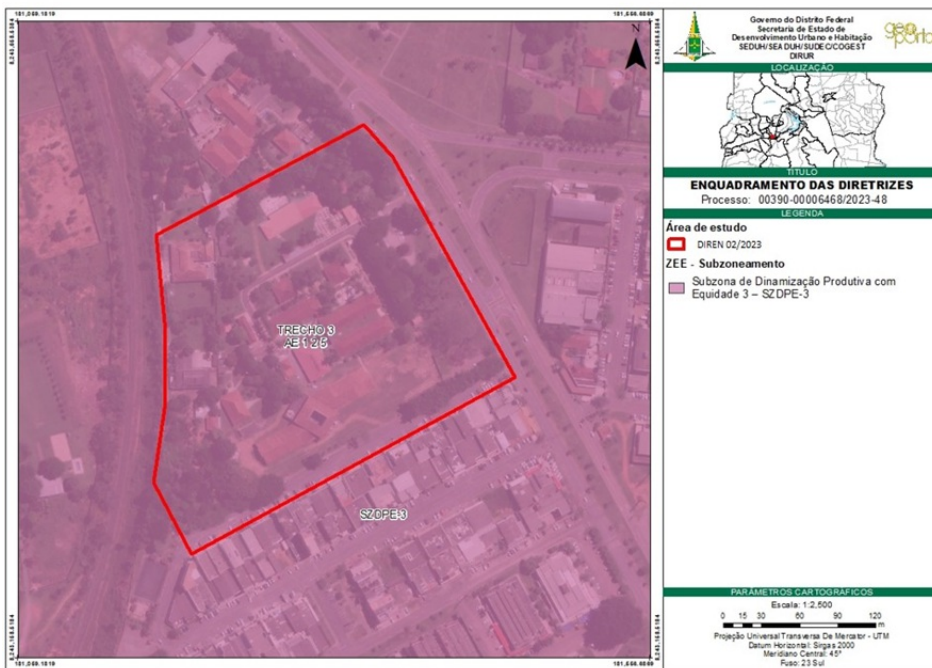
**LEGENDA:**  
a: ÁREA NÃO EXIGIDO  
CFAB: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO  
CFAM: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO  
TX OCUP: TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA  
TX PERM: TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA  
ALT MAX: ALTURA MÁXIMA  
AFR: AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE  
AFU: AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO  
AF LAT: AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL  
AF OBS: OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO  
COTA SOLEIRA: COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

**NOTAS / NÚCLEO BANDEIRANTE:**  
(1) UOS: Tipo A - SMPW Trecho 3 AE 1; SMPW Trecho 3 AE 2 e SMPW Trecho 3 AE 3  
(2) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.  
(3) UOS: Tipo A - Avenida Central PLL 6; EPNB PLL 1; Setor de Postos e Motéis Lt PLL 1; Via NB 1 Lt PLL 2 e Via NB 1 Lt PLL 3

**Figura 8:** Indicação dos parâmetros de ocupação do solo - Anexo III-quadro 7A-Núcleo Bandeirante - Fonte: Anexo III/LUOS

## 7. ASPECTOS AMBIENTAIS

7.1. 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 Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE-3 da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (Figura 9);



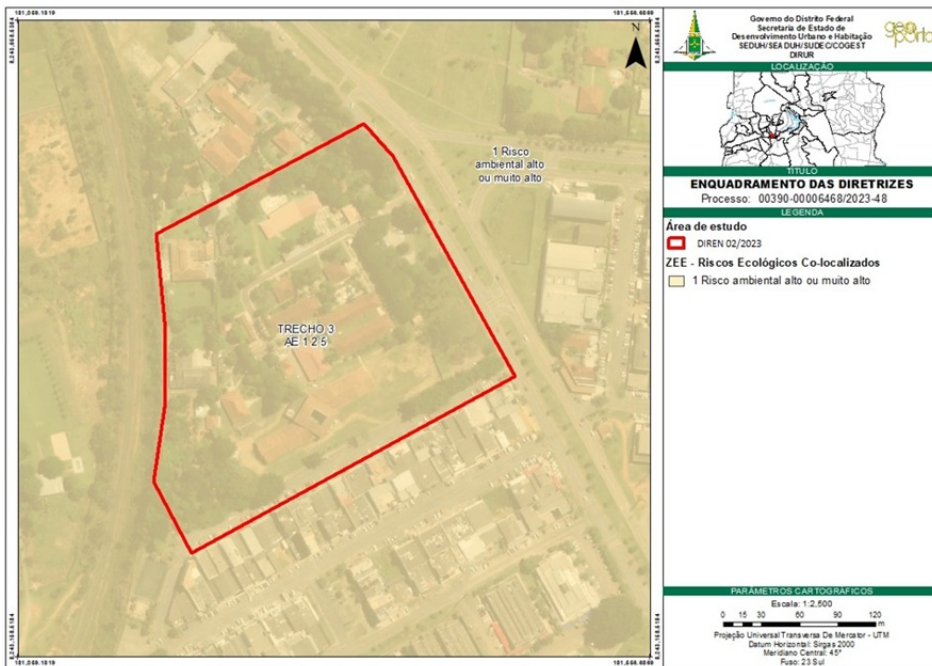
**Figura 9:** Indicação da área no contexto do zoneamento do ZEE - Fonte: ZEE/SEMA

7.2. As diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE-3, definidas no art. 26;

7.3. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:

7.4. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 risco ambiental muito ou muito alto:





**Figura 10:** Indicação da área em relação aos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH

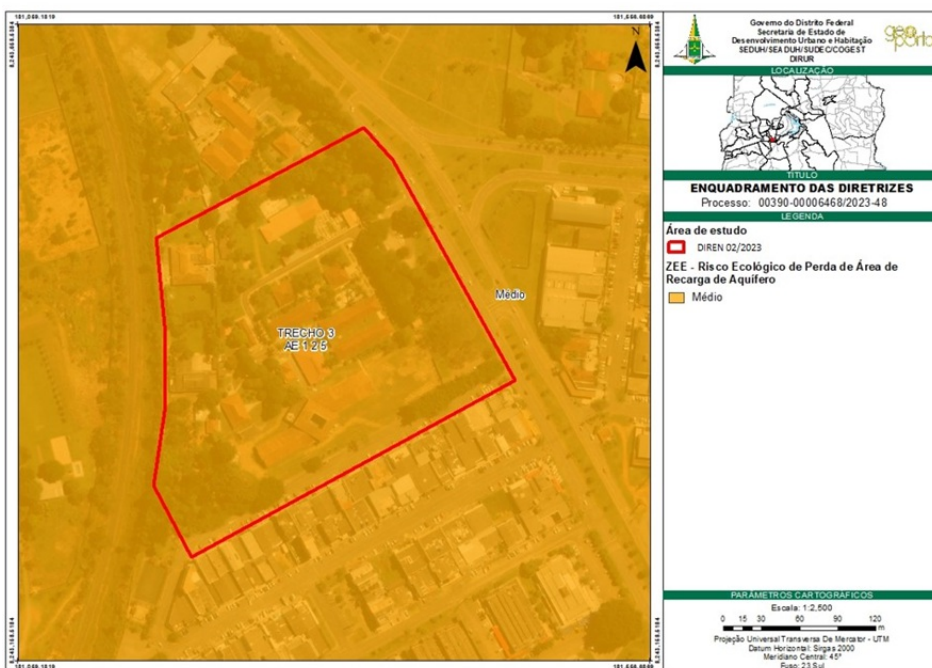
7.5. Para a ocupação na área de Risco Ecológicos Co-localizado – 1 risco ambiental muito ou muito alto, recomenda-se:

7.5.1. I – As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

7.5.2. II – Deve ser observado que a sobreposição de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

7.5.3. III – Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

7.6. Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero - Médio:



**Figura 11:** Indicação da área em relação aos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.7. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero – Médio, recomenda-se:

7.7.1. I – A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas

verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado e contaminação do solo;

7.7.2. II – Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural ou artificial;

7.7.3. III – Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção das áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

7.7.4. IV – A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

7.7.5. V – A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

7.7.6. VI – Em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

7.7.7. VII – Atentar para a preservação de maiores percentagens de permeabilidade do solo;

7.8. Risco Ecológico de Perda de Solo por erosão - Baixo:

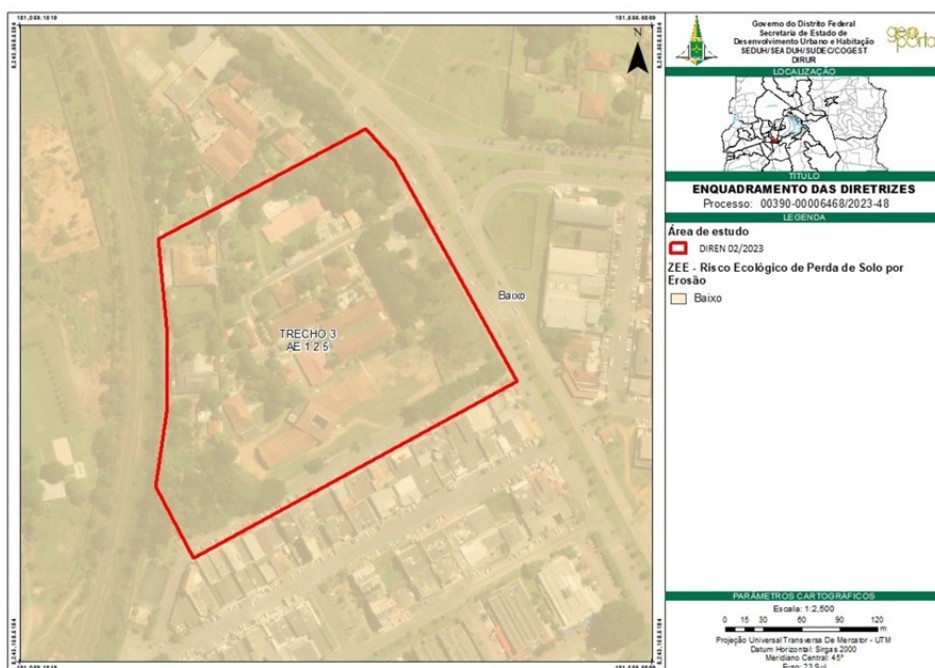


Figura 12: Indicação da área em relação aos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.9. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – baixo, recomenda-se:

7.9.1. I – A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

7.9.2. II – Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

7.9.3. III – Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidro-erosivos devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

7.9.4. IV – Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

7.9.5. V – As ações devem ser tomadas no intuito de reduzir o escoamento superficial

7.10. Risco Ecológico de Contaminação dos Subsolos – Alto:

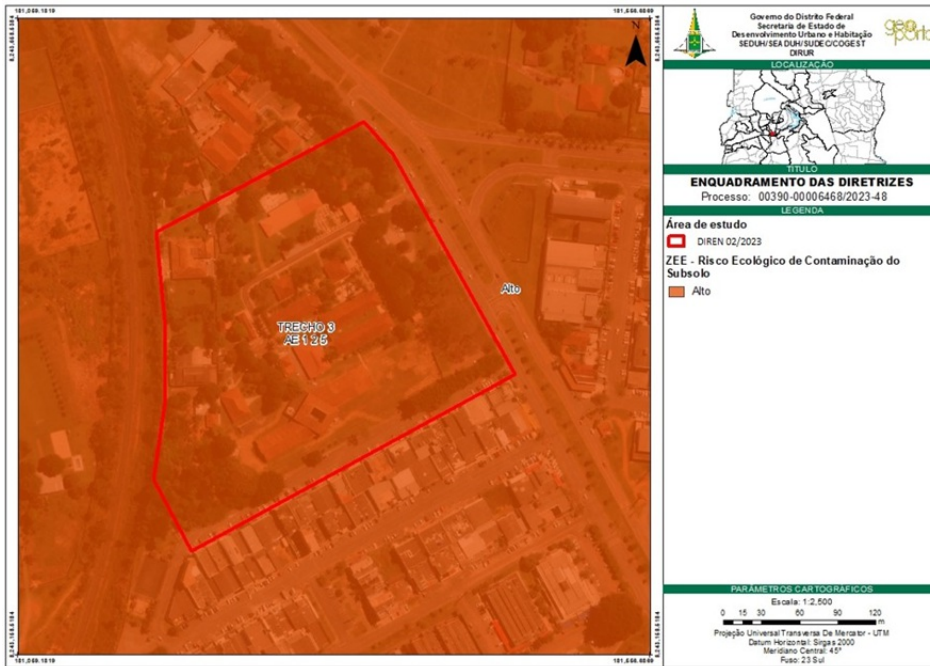


Figura 13: Indicação da área em relação aos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.11. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo – Alto, recomenda-se:

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

7.11.2. II - Observar o disposto na [Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009](#), de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

7.11.3. III - Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

7.11.4. IV - Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em sub-superfícies;

7.12. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de cerrado nativo:

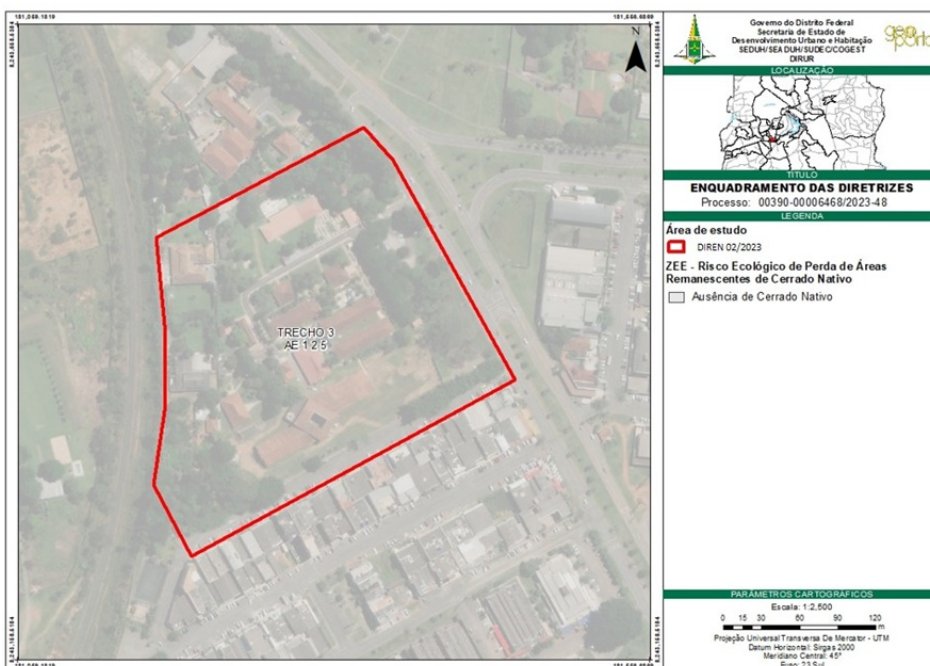


Figura 14: Indicação da área em relação aos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.13. 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 a sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

7.14. 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;

7.15. 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. Trata-se de uma área urbana consolidada, cercada com placas em material metálico, próxima às quadras residenciais do Setor de Mansões do Park Way (UOS RE 2), de baixa ocupação e densidade populacional; e do Setor Industrial Bernardo Sayão. Em frente à entidade, há calçadas, áreas gramadas, arborização e um estacionamento linear implantado, conforme indicado nas Figuras 15 e 16;

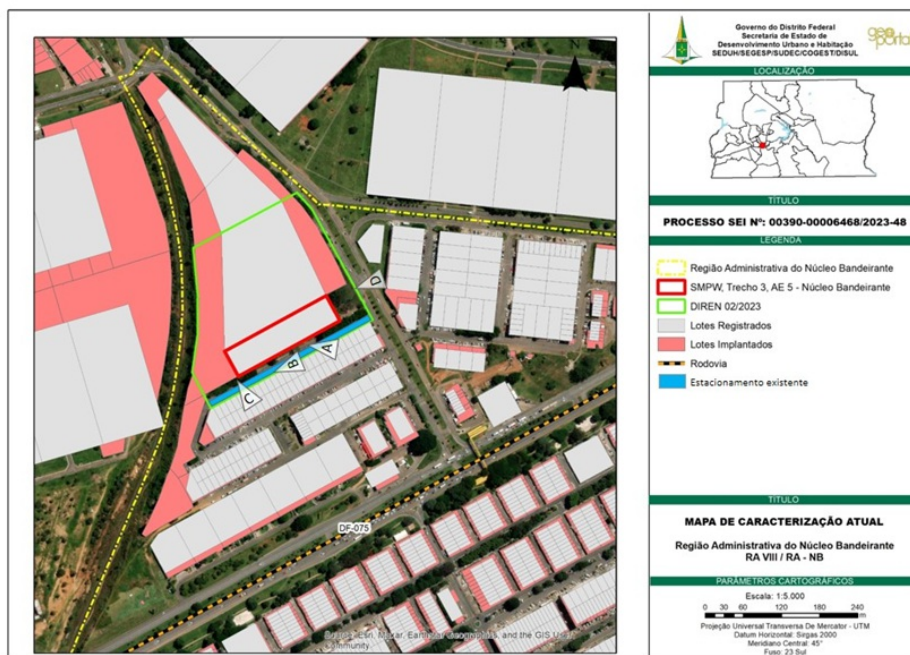


Figura 15: Imagem da caracterização atual da área - Fonte: Geoportal/SEDUH



A – Vista frontal da área, com cercamento e portão



B – Estacionamento existente em frente à área



C – Cercamento da área, contígua à Mansão Peixoto



D – Cercamento de área pública (AE 1) próximo

Figura 16: Imagens da caracterização atual da área - Fonte: Google Maps/Street View

8.2. O principal acesso à área ocorre pela via SMPW – SIBS que está interligada a EPIA sul (DF-075), conforme indicado no Mapa de Hierarquia Viária na Figura 17.

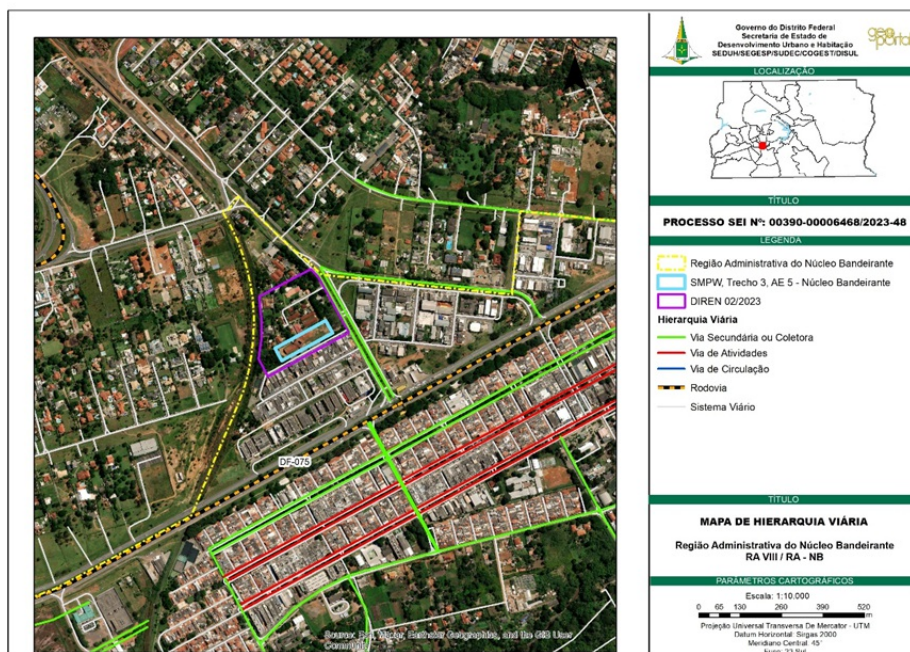


Figura 17: Mapa Hierarquia Viária - Fonte: Geoportal/SEDUH

## 9. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

9.1. Estabelecer a categoria UOS Inst – Institucional, indicado para "lotes dispersos na malha urbana, onde são desenvolvidas atividades de natureza institucional, simultâneas ou não, públicas ou privadas" (LUOS/2019);

9.2. Atribuir, com exclusividade, o uso para atividade religiosa ou de assistência social;

9.3. Permitir o funcionamento de atividades complementares, com caráter secundário e de apoio à atividade principal - Atividades de assistência social, serviços relacionados à saúde humana e serviços sociais, conforme dispõe o art. 8º da LUOS:

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

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

§ 2º O licenciamento das atividades complementares fica condicionado ao licenciamento da atividade principal". (grifo nosso)

9.4. Ressalta-se que não é permitido o uso residencial;

9.5. Compatibilizar os parâmetros de ocupação estabelecidos no Quadro 7A-Núcleo Bandeirante - Anexo III da LUOS/DF conforme indicado da **Tabela 2**;

Parâmetros de Ocupação do Solo															
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
823	Inst – Tipo A*	6900<as23000	0,40	0,40	40	40	8,50	-	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

Tabela 2: Indicação dos parâmetros de ocupação desta DIREN 02/2023

NOTAS / NÚCLEO BANDEIRANTE: (1) UOS: Tipo A - SMPW Trecho 3 AE 1; SMPW Trecho 3 AE 2; SMPW Trecho 3 AE 3 e \*SMPW Trecho 3 AE 5 (a ser incluído na nota)

9.6. A taxa de permeabilidade mínima deve ser mantida obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração;

9.7. A LUOS define, em seu art. 35, como deve ser o cercamento da divisa dos lotes voltados para o logradouro público:

"Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:

I - altura máxima de 2,70 metros;

II - no mínimo 70% de transparência visual".

9.8. Considerando que a regularização da área localizada no SMPW, Trecho 3, AE 5 ensejará na **desconstituição de lote destinado a equipamento público**, verifica-se que a instalação da ILPI (Instituição de Longa Permanência para Idosos) – Instituto Integridade na área do SMPW, Trecho 3, AE

5 atende à destinação para a qual o lote foi criado, prevista na Norma de Gabarito - GB 001/1 , para "atividades de: assistência social (casa de Repouso, Lar de Velhos, Asilo de Velho, Albergue e similares)", exercendo, assim, função equivalente ao lote de EPC previsto, no que pese o fato de tratar-se de Instituição Privada, sem fins lucrativos, conforme consta em seu Estatuto (<https://www.institutointegridade.org.br/estatuto>), que se mantém por meio de doações;

## 10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. A aplicação do conteúdo desta DIREN 02/2023 fica condicionada à verificação quanto à carga patrimonial do Lote situado no SMPW Trecho 3 AE 5, com consulta a ser realizada pelo interessado - Instituto Integridade - à Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal – UGPI, afim de confirmar se a área está destinada a algum Órgão ou Secretaria do GDF e quanto à necessidade de emissão de autorização para ocupação da área;

10.2. O projeto de alteração de uso deve ser elaborado 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”;

10.3. A proposta deve estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

10.4. Os projetos de alteração de uso 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;

10.5. 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, [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009](#) e legislação específica.

## 11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

11.1. 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.

11.2. DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 35.378, de 18 de agosto de 2014** - Regulamenta a Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009, e dá outras providências.

11.3. DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017** - Regulamenta o art. 7º, da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, no que se refere à elaboração dos estudos e projetos urbanísticos para as áreas públicas indicadas nos Anexos V e X, e dá outras providências.

11.4. DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 45.563, de 05 de março de 2024** - Regulamenta a Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009, e dá outras providências.

11.5. DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009** - Dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, e dá outras providências.

11.6. DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 985, de 30 de março de 2021** - Altera a Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social;

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. 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.

11.10. DISTRITO FEDERAL. **Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020** - Estabelece procedimentos destinados à regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014 e Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7**, **Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a)**, em 11/06/2024, às 19:20, 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 **AMANDA CARVALHO FERNANDES - Matr.0281327-0**, **Assessor(a)**, em 12/06/2024, às 15:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAELA SILVA MARQUES - Matr.0275836-9**, **Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente I**, em 14/06/2024, às 17:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **119197177** código CRC= **796F2DC4**.

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