



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 I

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD I

DIREQ 13/2023 – TAQUARI LOTE 39

Processo SEI nº 00390-00004565/2023-04
Elaboração: Hanna Reitsch von Daudt Mohn (DICAD I/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Cooperação: Josiane de Souza Lima (DICAD I/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) Vinícius de Lima Sousa (DICAD I/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP
Endereço: Setor Habitacional Taquari - SHTQ, Quadra 01, Conjunto 02, Lote 39, na Região Administrativa do Lago Norte, RA-XVIII

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 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.

1.2. A elaboração destas Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ foi motivada pela requisição da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, por meio do processo SEI nº 0111-000081/2003, Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPAR 113582210, com o intuito de atender a demanda postulada pelo Ofício Nº 407/2022 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC 85163118 que reporta equívoco no registro do lote SHTq Trecho 1 Q 1 Cj 2 Lt 39 com 1.500m², diferente dos demais lotes do conjunto, que possuem todos 750m².

1.3. Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projeto que viabilize a alteração de parcelamento do solo urbano no Setor Habitacional Taquari - SHTQ, Quadra 01, Conjunto 02, Lote 39, na Região Administrativa do Lago Norte, RA-XVIII, conforme orientações constantes no Processo SEI nº 0111-000081/2003;

1.4. Esta DIREQ 13/2023 é fundamentada no Art. 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 define diretrizes gerais de Parcelamento Urbano;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 13/2023 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, com 1500m², objeto desta DIREQ encontra-se indicada na **Figura 1**;

Figura 1: Localização da poligonal 13/2023

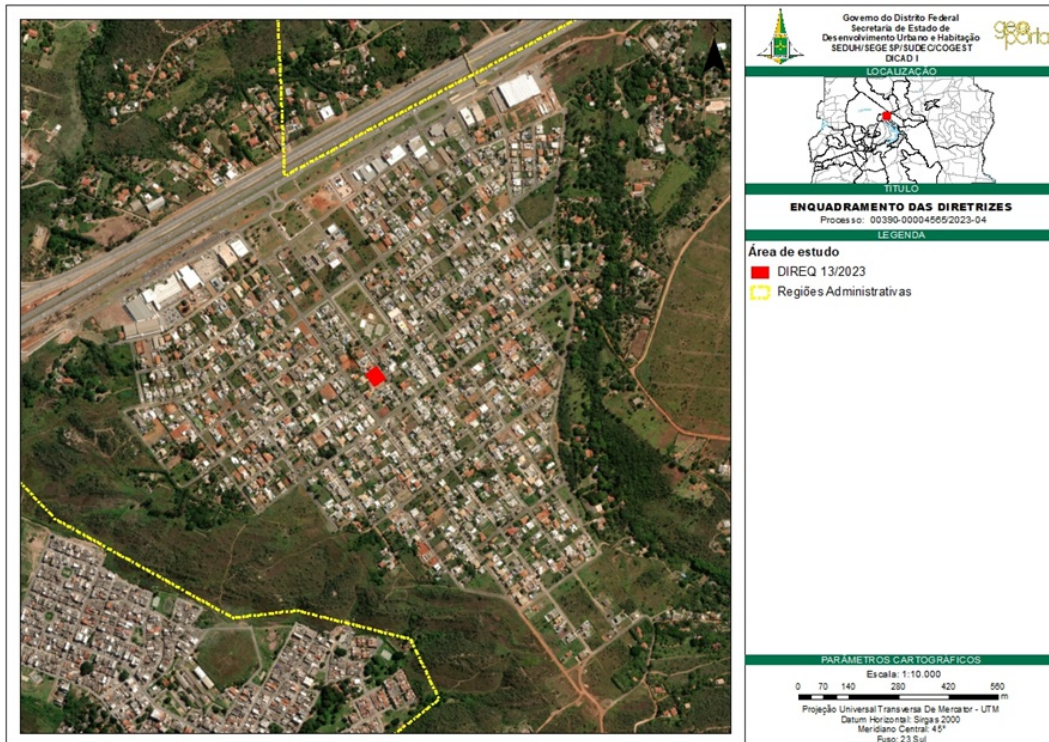


Figura 1: Endereço da área – Fonte: Geoportal/SEDUH

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

2.1. A definição de diretrizes visa dar subsídio para a elaboração de projeto de urbanismo de divisão de unidade imobiliária, localizado no Setor Habitacional Taquari - SHTQ, Quadra 01, Conjunto 02, Lote 39, na Região Administrativa do Lago Norte, RA-XVIII, que tem como objetivo:

2.2. Corrigir equívoco no projeto original aprovado e registrado pela URB 110/99.

3. HISTÓRICO

3.1. O projeto para o setor Habitacional Taquari 1º Etapa fazia parte de um programa de regularização fundiária do Governo do Distrito federal para áreas urbanas consolidadas e tinha dentre os seus objetivos o adensamento e ocupação de vazios como forma de solucionar o deficit habitacional sem haver necessidade de criação de novas cidades, além da adequação da ocupação existente no projeto urbanístico.

3.2. O projeto foi elaborado mapeando dois terrenos como um só (1500m²) em um conjunto onde todos os terrenos eram de 750m², mesmo havendo à época duas edificações no terreno objeto dos autos. No momento da licitação as duas famílias optaram por adquirir o terreno em conjunto conforme orientação da própria Terracap como eles alegam no Protocolo So-108686/2022 84282091 e solicitar divisão posteriormente, o que fizeram agora.

3.3. Em função da legislação atual não é possível proceder o desdobro do lote em questão por se tratar de um lote com destinação a habitação unifamiliar. Assim no Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ 84788134 entendeu-se ser a melhor solução a elaboração de projeto de alteração do parcelamento registrado. No Parecer Técnico n.º 168/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (85392704) concluiu-se ser necessário seguir o Art. 104-A. da [LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019](#).

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 I - ZUUC I - 1, **Figura 2**, conforme Art. 68. do PDOT-DF.

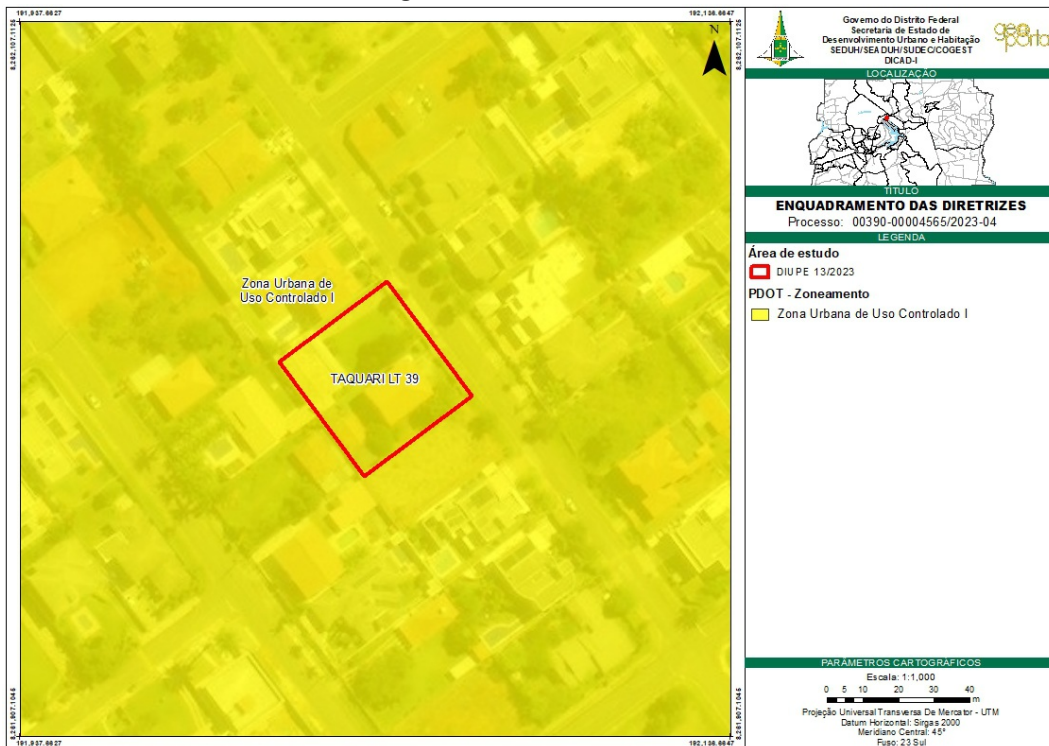
"Art. 68. A Zona Urbana de Uso Controlado I é composta por áreas predominantemente habitacionais de muito baixa densidade demográfica, com enclaves de baixa, média e alta densidades, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, inseridas em sua maior parte nas Áreas de Proteção Ambiental – APA do lago Paranoá e na Área de Proteção Ambiental das bacias do Gama e Cabeça de Veado.

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

[...]

III – Setor Habitacional Taquari;"

Figura 2: Zoneamento PDOT



Fonte: Geoportal/SEDUH

4.2. Para esta Zona Urbana de Uso Controlado I são definidas diretrizes no art. 69. do PDOT;

"Art. 69. Na Zona Urbana de Uso Controlado I, o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

I – manter o uso predominantemente habitacional de baixa densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

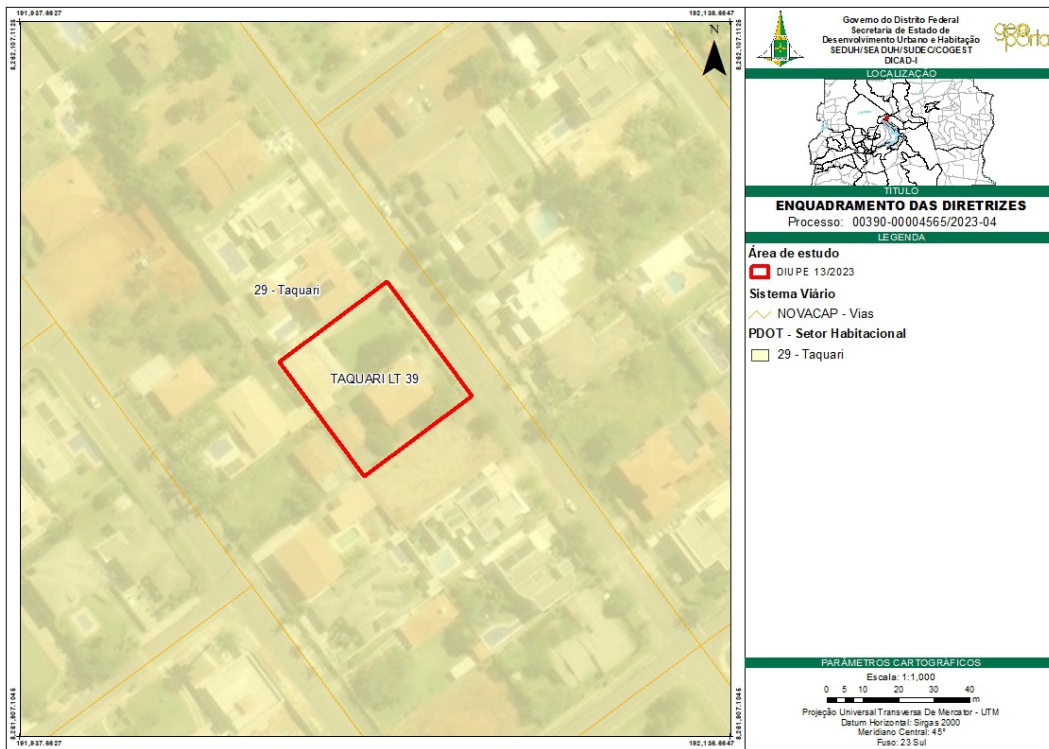
III – proteger os recursos hídricos com a manutenção e a recuperação da vegetação das áreas de preservação permanente;

IV – adotar medidas de controle ambiental voltadas para áreas limítrofes às Unidades de Conservação de Proteção Integral e às Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

V – preservar e valorizar os atributos urbanísticos e paisagísticos que caracterizam essa área como envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido. "

4.3. De acordo com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, o local objeto da intervenção encontra-se inserido na Área de Ofertas Habitacionais - Setor Habitacional 29 - Taquari, **Figura 3**;

Figura 3: Localização do lote em relação à zona de densidade do PDOT-DF



Fonte: [Geoportal](#) /SEDUH

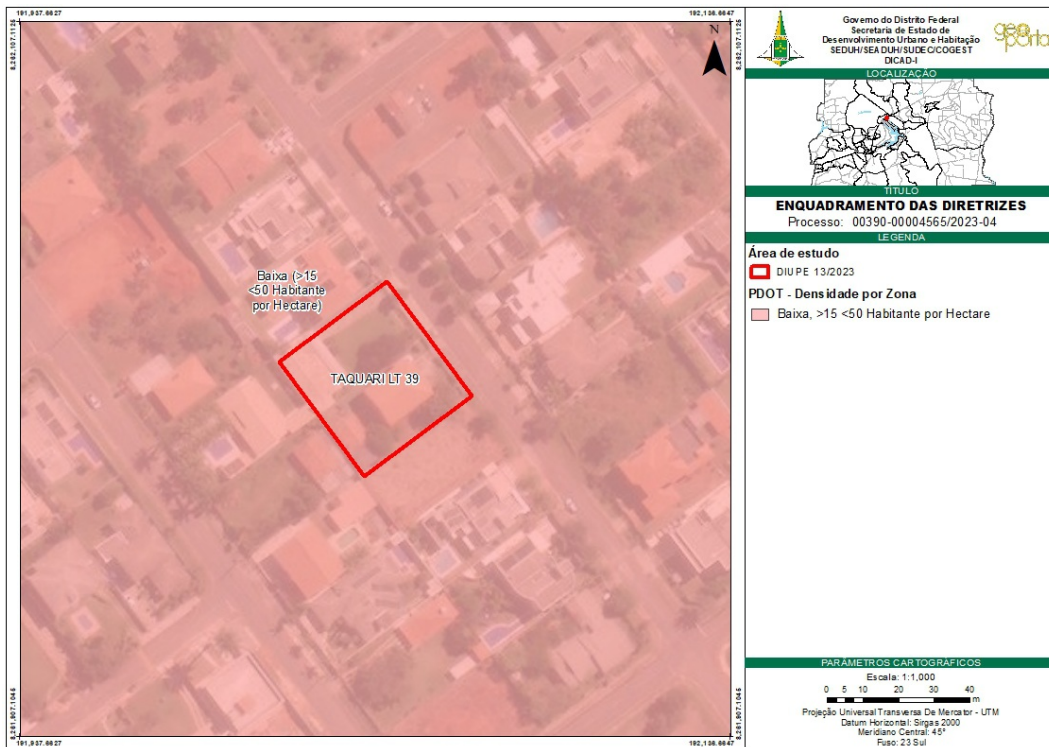
4.4. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado I igual a 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes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

ANEXO V – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – LAGO NORTE – RA XVIII

	SHIN	SHIN EPPN	SHIN QL 06, Ponto de Atração Norte – PAN 06	SML	SPMN	SHTq Trecho 01	SAIN APO
Coef. Máximo	1,4 ⁽¹⁾	0,25 ⁽²⁾	0,025 ⁽³⁾	0,8 ⁽⁴⁾	1,2 ⁽⁵⁾	0,8 ⁽⁶⁾	1
Coef. Básico	1,4 ⁽¹⁾	0,25 ⁽²⁾	0,025 ⁽³⁾	0,8 ⁽⁴⁾	1,2 ⁽⁵⁾	0,8 ⁽⁶⁾	1

4.5. A poligonal está inserida na Zona de Baixa Densidade (entre 15 e 50 hab/ha) de acordo com o Art. 69. do PDOT, **Figura 4**;

Figura 4: Localização do lote em relação à zona de densidade do PDOT-DF



Fonte: [Geoportal](#) /SEDUH

5. PROJETOS URBANÍSTICOS E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico [URB 110/1999 - SHTQ - SETOR HABITACIONAL TAQUARI](#), consubstanciado nos documentos MDE 110/1999 - SHTq - SETOR HABITACIONAL TAQUARI - TRECHO 1, aprovado pelo [DECRETO Nº 23.060, DE 24 DE JUNHO DE 2002](#) e registrado no 2º cartório de registro de imóveis em 11/03/2002;

5.2. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, a área a ser requalificada possui unidades imobiliárias classificadas na categoria Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS RE 1, onde são permitidos exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;

5.3. Os lotes do entorno também são enquadrados nas categorias UOS RE 1, onde são permitidos exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, conforme indicado na **Figura 5**:

Figura 5: Indicação da área no contexto da LUOS

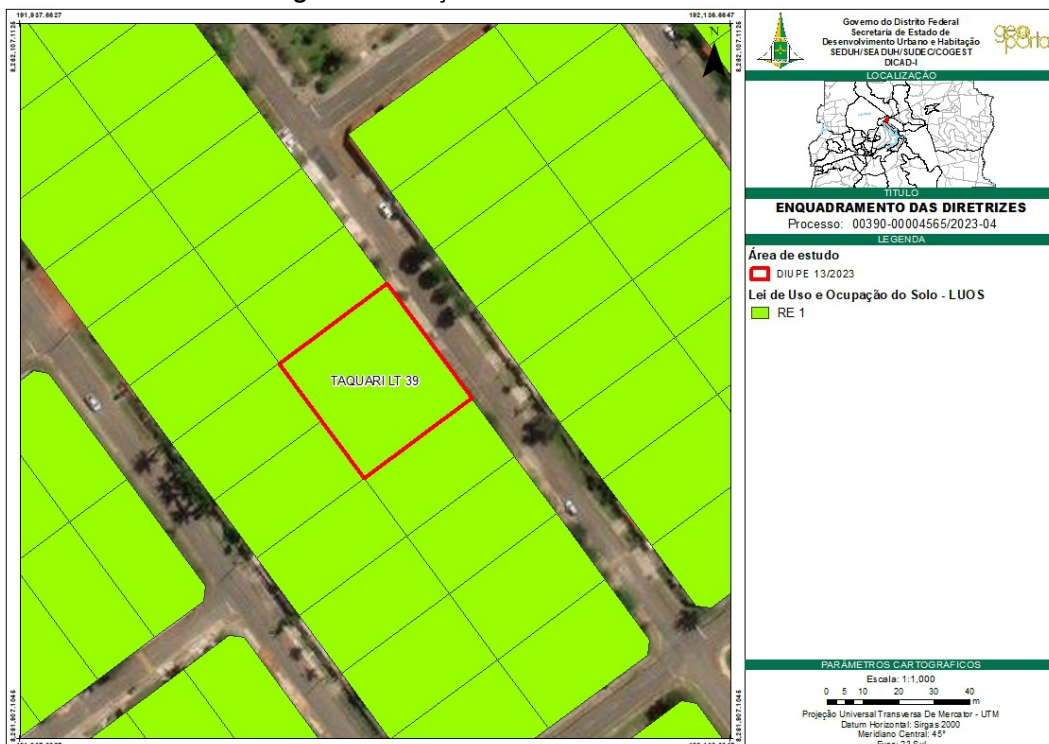


Figura 6: Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: [Geoportal](#)/SEDUH

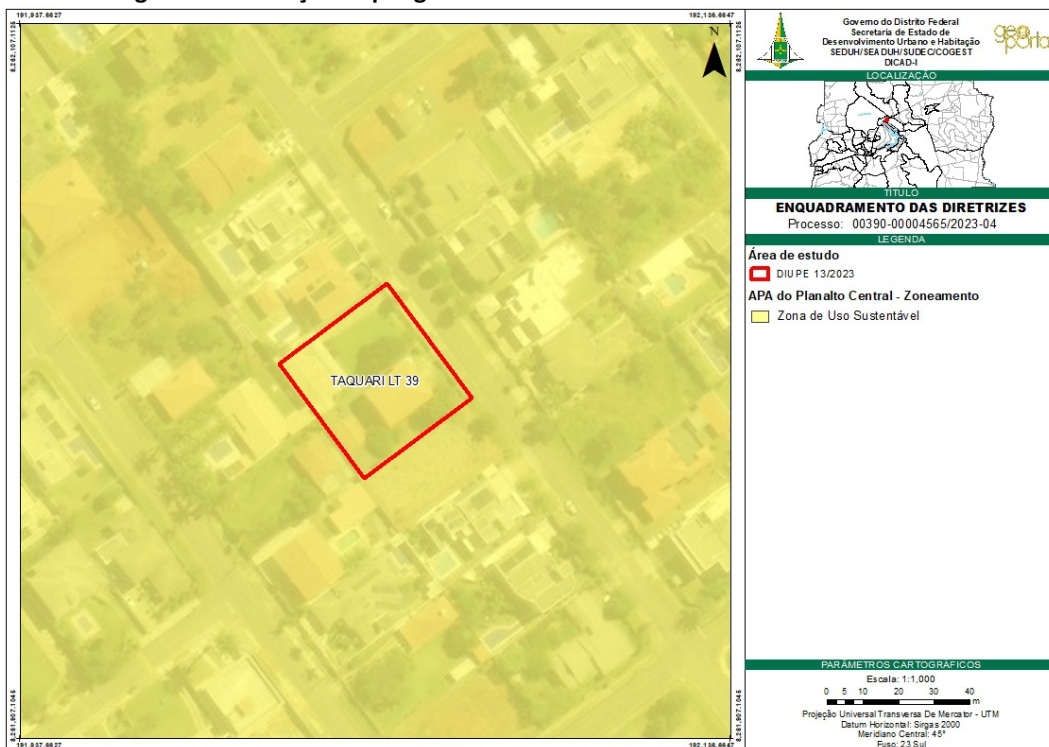
5.4. Os parâmetros urbanísticos das categorias citadas encontram-se no Anexo III da LUOS.

6. ASPECTOS AMBIENTAIS

6.1. A área está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo [DECRETO Nº 12.055 DE 14 DE DEZEMBRO DE 1989](#);

6.2. Conforme o zoneamento da APA do Planalto Central a área está inserida ainda na Zona de Uso Sustentável, **Figura 6**.

Figura 6: Localização da poligonal no zoneamento da APA do Planalto Central

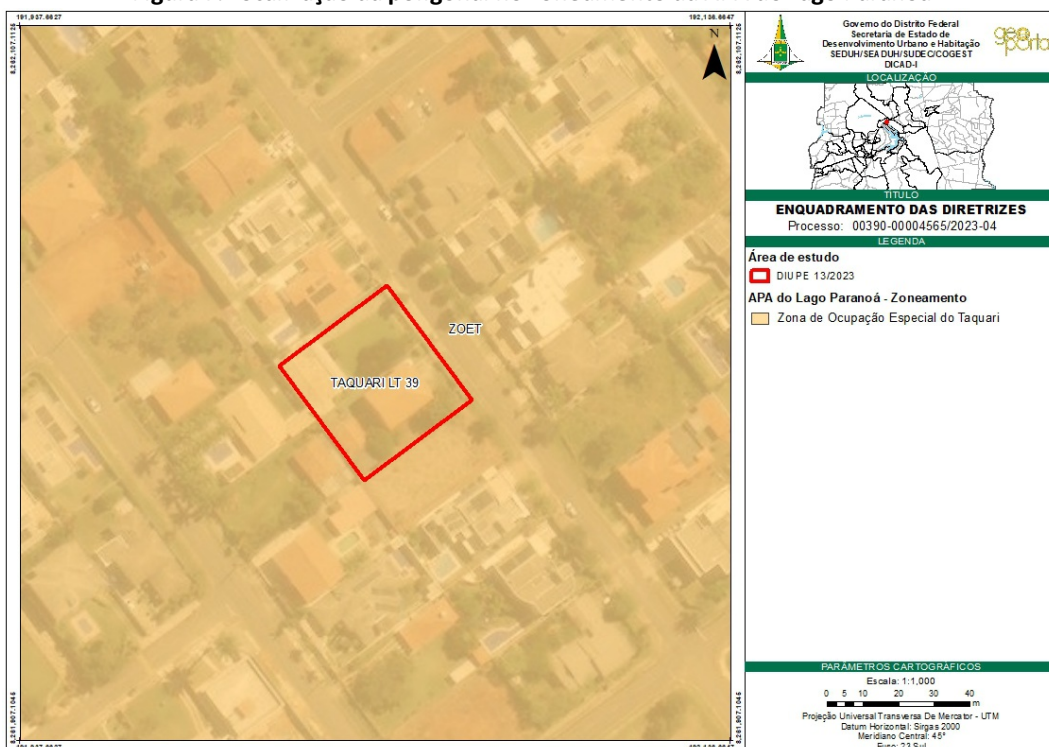


Fonte: Geoportal/SEDUH

6.3. O lote objeto desta Direq está ainda inserido na Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, criada pelo [DECRETO Nº 12.055 DE 14 DE DEZEMBRO DE 1989](#);

6.4. Conforme o zoneamento da APA do Lago Paranoá a área está na Zona de Ocupação Especial do Taquari sendo destinada a ocupações de usos residencial, uni e multifamiliar, institucional, comercial e industrial não poluente, **Figura7**.

Figura 7: Localização da poligonal no zoneamento da APA do Lago Paranoá



6.5. O projeto urbanístico deve respeitar, especialmente, o disposto nos art. 9º da [DECRETO Nº 33.537, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2012](#);

"Art. 9º A Subzona de Ocupação Especial do Taquari – ZOET, pertencente à Zona de Ocupação Especial, terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

I. as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes;

II. enquadramento ambiental de postos de abastecimento de combustível e infraestruturas de saneamento;

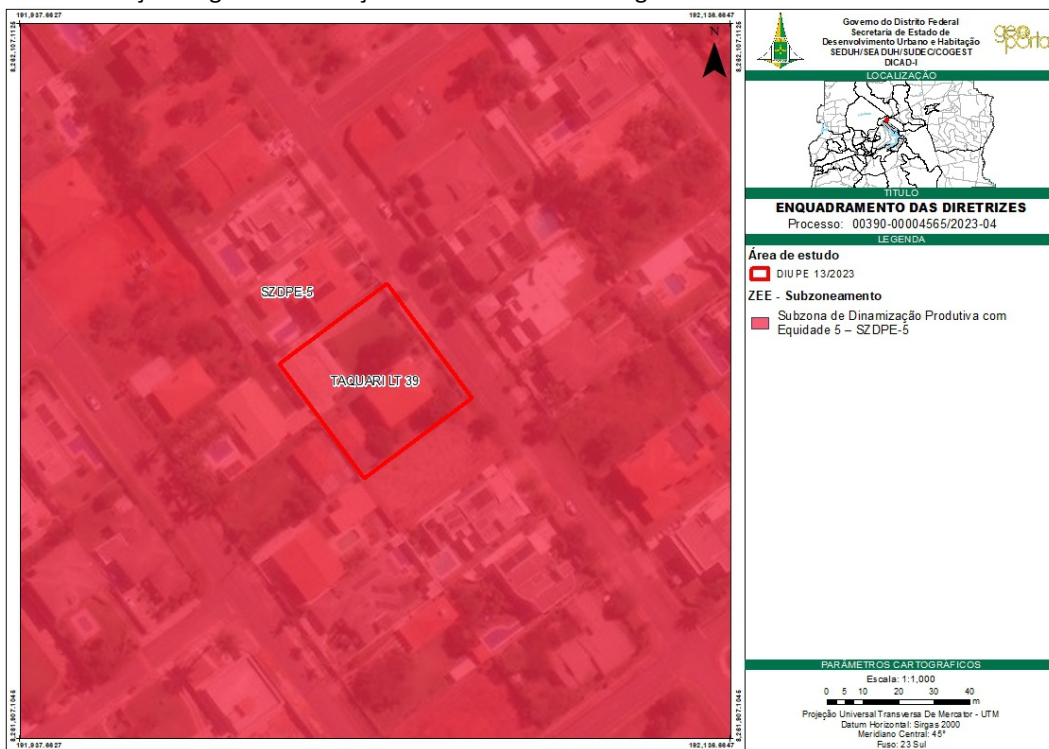
III. as normas de uso e gabarito devem conter as restrições condizentes à Subzona;

IV. as atividades e empreendimentos nessa Subzona deverão favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

V. uso residencial, institucional, comercial e industrial não poluente;"

6.6. 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 Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva voltada à Redução de Desigualdades Socioeconômicas, mais precisamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 - SZDPE-5, destinada à garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá por meio da manutenção das áreas de recarga de aquíferos, do controle da impermeabilização do solo, da proteção de nascentes e corpos hídricos e do aporte de infraestrutura de saneamento ambiental, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1 e N3, **Figura 8**;

Figura 8: Localização da gleba em relação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF,



Fonte: Geoportal/SEDUH

6.7. As diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5 - SZDPE-5, definidas no art. 28;

"Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

I - a observância na legislação e nos instrumentos de ordenamento territorial:

a) de formas de expansão e desenvolvimento urbano compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de forma a garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

b) da manutenção de atividades N1 e N2 inseridas na macrozona urbana situada nesta Zona;

c) de estratégias que facilitem o transporte e distribuição de mercadorias em área urbana;

II - a promoção da geração de emprego e renda de acordo com vocação desta Zona, particularmente nas 6 ADP indicadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;

III - a promoção da redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;

IV - a oferta de lotes institucionais vinculados à expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas;

V - a promoção de núcleos urbanos compactos, no planejamento de novas ocupações e na revitalização de áreas consolidadas;

VI - a consolidação dos centros e subcentros urbanos e a promoção de novas centralidades e de sua interligação viária, por meio da integração entre os diversos modais de transportes, preferencialmente com a utilização de fontes de energia limpa;

VII - a implantação de sistemas integrados de mobilidade humana e transporte público coletivo que atendam às demandas de diferentes segmentos da sociedade;

VIII - a implantação de infraestrutura que promova:

a) integração do transporte rodoviário, metroviário e ferroviário entre si e com os modais não motorizados;

b) a implantação de estacionamento de veículos próximo às estações de transporte público de alta e média capacidade;

c) a interligação do transporte público de alta e média capacidade entre os municípios do Entorno do Distrito Federal e as novas centralidades distritais, particularmente nas subzonas SZDPE 1 e SZDPE 2;

d) o transporte de média e baixa capacidade para o atendimento das demandas por transporte interno nas subzonas SZDPE 2, SZDPE 3, SZDPE 4, SZDPE 5, SZDPE 6 e SZDPE 7;

IX - a expansão e modernização das infraestruturas e os equipamentos de mobilidade ativa no entorno imediato das estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;

X - o estímulo à adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas que promovam a eficiência energética, o reúso de água e o gerenciamento e tratamento de resíduos sólidos;

XI - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;

XII - o reforço do monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público e em APM, unidade de conservação e corredor ecológico, conforme o disposto nos art. 47 e 48, II;

XIII - a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar - Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V, nas seguintes localidades:

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

b) extensão da Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA, do Eixo Rodoviário de Brasília e das rodovias DF-075, DF-085 e DF-095;

c) Águas Claras, Arnieiras, Asa Norte e Taguatinga;

XIV - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, a disponibilidade hídrica e os padrões e intensidade de ocupação humana;

XV - o controle e monitoramento das estratégias e infraestruturas de drenagem pluvial para assegurar a manutenção da quantidade e

qualidade das águas nos corpos hídricos;

XVI - o estabelecimento de estratégias e infraestrutura para logística reversa, com vistas à correta destinação final;

XVII - a regulamentação da captação de águas da chuva, por instrumento próprio, ouvido o CRH/DF, como medida para o enfrentamento da escassez hídrica;

XVIII - o aumento e diversificação da oferta de infraestrutura de energia visando garantir a consolidação e expansão das atividades produtivas;

XIX - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;

XX - a consolidação do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, com vistas a coleta seletiva, reaproveitamento, geração de energia e correta disposição final dos resíduos, com inclusão socioprodutiva e dinamização da cadeia produtiva da reciclagem;

XXI - a destinação de áreas públicas para organizações de catadores de materiais recicláveis com vistas à implantação de centrais de triagem e reciclagem.

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o CRH/DF.

[...]

Art. 28. São diretrizes para a SZDPE 5:

I - a implantação de atividades N1, N2 e N3, de modo a desonerar o Plano Piloto e minimizar os fluxos de mobilidade e transporte;

II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização da permeabilidade do solo com a produção hídrica em quantidade e qualidade, os riscos ecológicos, a harmonização com os elementos da paisagem na qual se inserem e os serviços ecossistêmicos a eles associados, assegurando soluções condizentes com a capacidade de suporte ambiental do território;

III - a observância, na implantação de empreendimentos e nos processos de regularização de parcelamento do solo, do aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os usos múltiplos do Lago Paranoá e com os riscos ecológicos, particularmente de contaminação de aquíferos e perda de quantidade e qualidade da água superficial;

IV - a recuperação e conservação dos córregos e tributários do Lago Paranoá e respectivas APP;

V - a mitigação dos impactos dos processos erosivos nas áreas de alta declividade e APP, com vistas à preservação da quantidade e qualidade das águas dos córregos, dos tributários e do Lago Paranoá;

VI - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

VII - o estabelecimento de mecanismos econômicos voltados à redução do consumo de água residencial;

VIII - o incentivo às atividades N2, prioritariamente de natureza agroecológica, agroflorestal e orgânica;

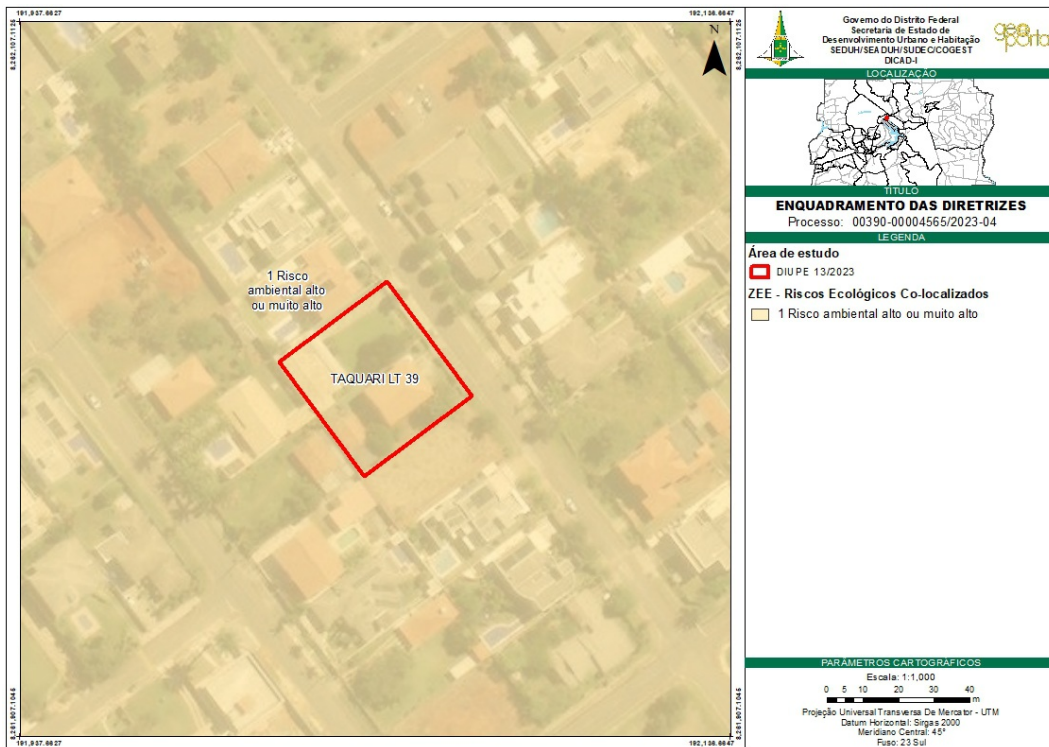
IX - a destinação de áreas públicas para parques e para formação de corredores ecológicos;

X - o fortalecimento de políticas públicas para produção de serviços ecossistêmicos compatíveis com a vocação desta Subzona."

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

6.8.1. **Riscos Ecológicos Co-localizados alto ou muito alto, Figura 9;**

Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico co-localizado



Fonte: Geoportal/SEDUH

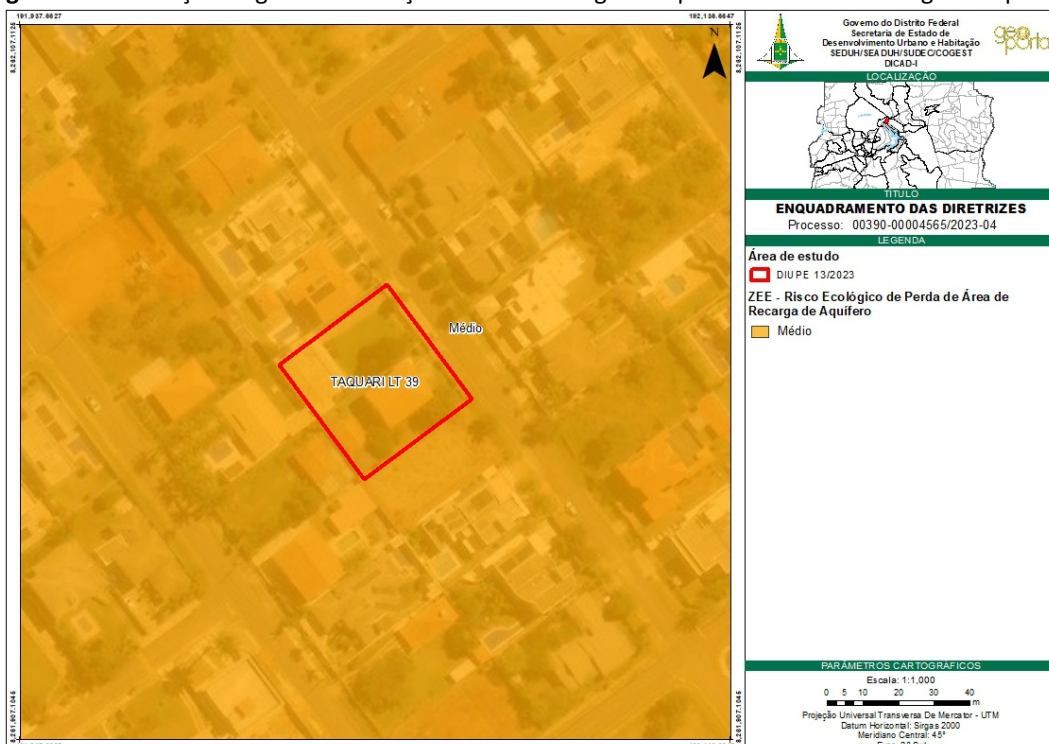
6.8.2. Para a ocupação na área de risco ecológico co-localizado alto ou muito alto recomenda-se:

6.8.2.1. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado 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;

6.8.2.2. 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;

6.8.3. **Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero médio, Figura 10;**

Figura 10: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero



Fonte: Geoportal/SEDUH

6.8.4. Para a ocupação na área de risco ecológico de perda de área de recarga de

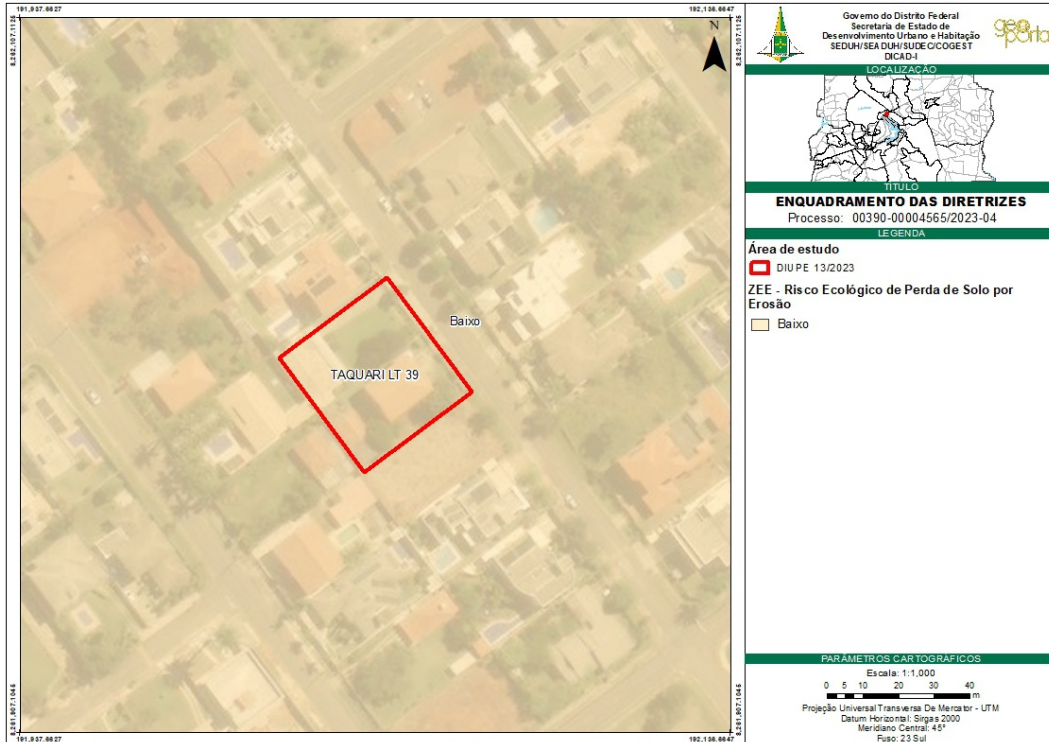
aqüífero médio recomenda-se:

6.8.4.1. 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 de contaminação do solo;

6.8.4.2. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

6.8.5. **Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão baixo, Figura 11;**

Figura 11: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão



Fonte: Geoportal/SEDUH

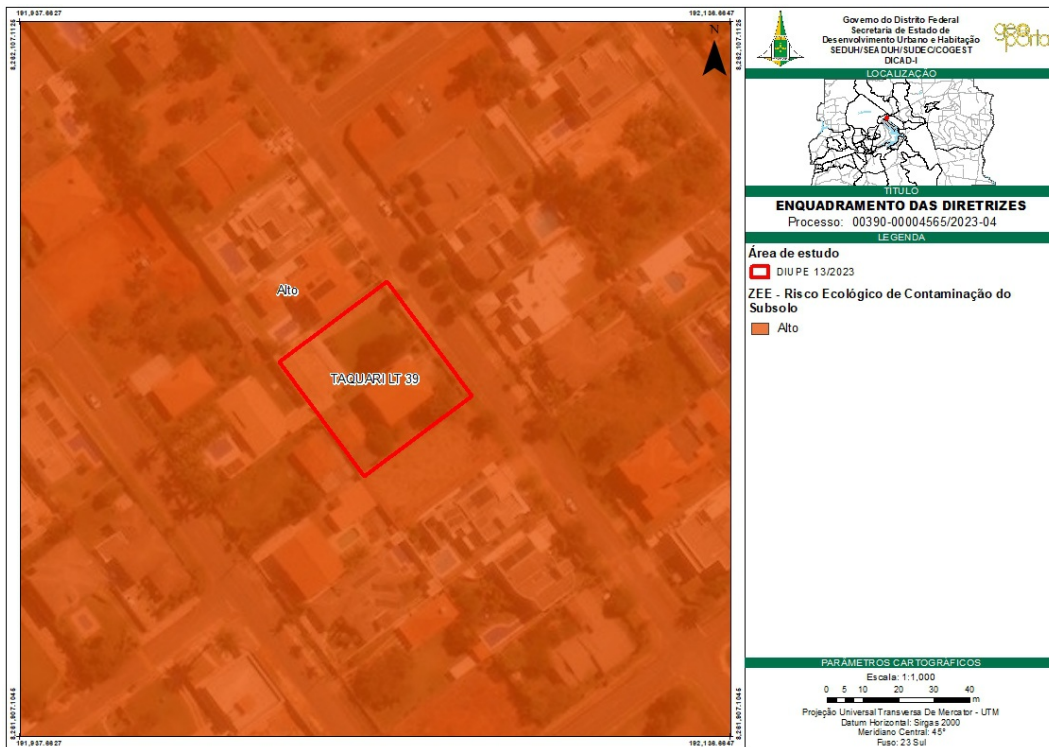
6.8.6. Para a ocupação na área de risco ecológico de perda de solo por erosão baixo recomenda-se:

6.8.6.1. Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, 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;

6.8.6.2. Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos;

6.8.7. **Riscos Ecológicos de Contaminação de Subsolo alto, Figura 12;**

Figura 12: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação de subsolo



Fonte: Geoportal/SEDUH

6.8.8. Para a ocupação na área de risco ecológico de contaminação de subsolo alto recomenda-se:

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

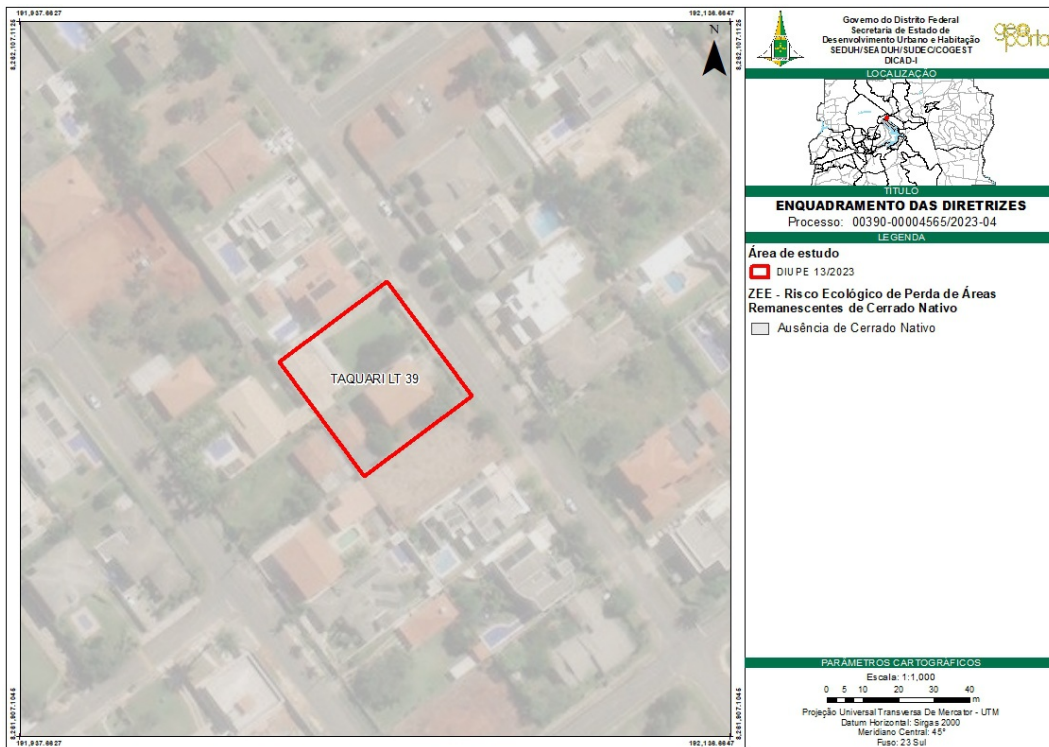
6.8.8.2. Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

6.8.8.3. 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;

6.8.8.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

6.8.9. **Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – ausência de cerrado nativo, Figura 13;**

Figura 13: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo



Fonte: Geoportal/SEDUH

6.8.10. Para a ocupação na área de risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo – ausência de cerrado nativo recomenda-se:

6.8.10.1. Prever nas áreas intersticiais do parcelamento reposição vegetal, preferencialmente com espécies nativas do cerrado com intuito de tornar o microclima menos árido e contribuir para o aumento do verde intraurbano.

6.8.11. 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;

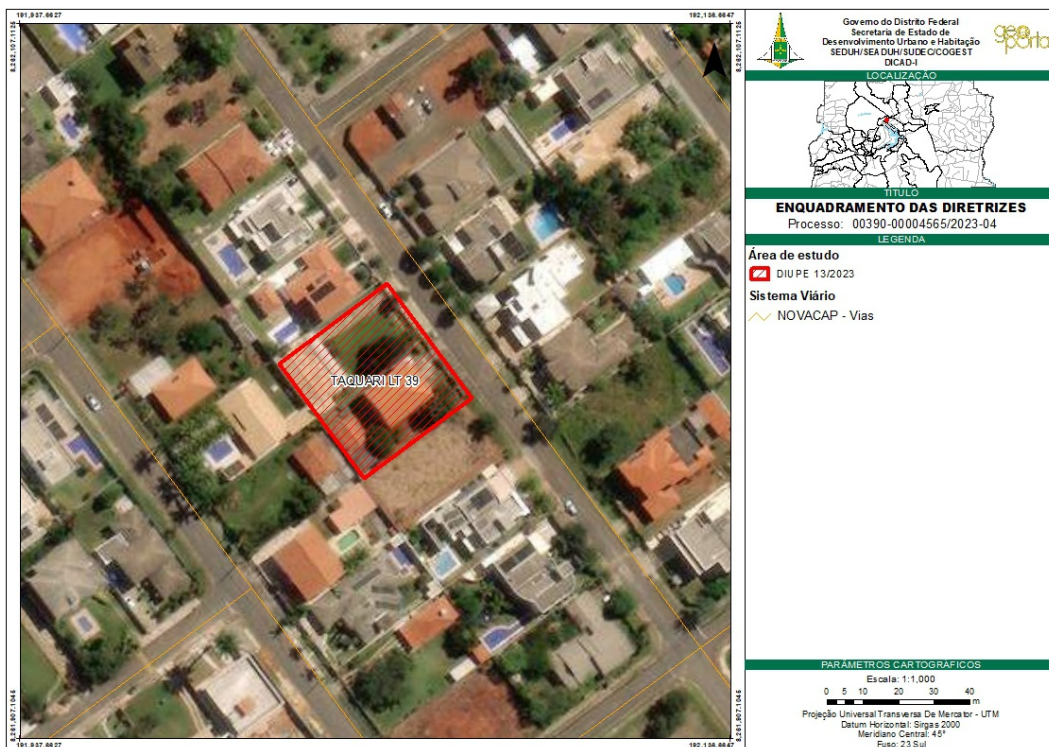
6.9. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

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

7. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA E DO ENTORNO

7.1. A ocupação encontra-se consolidada e o lote em questão possui acesso por via pavimentada, **Figura 14**.

Figura 14: Imagem do entorno da área



Fonte: Geoportal/SEDUH

8. DIRETRIZES GERAIS

- 8.1. Considerar a diversidade de necessidade de mobilidade dos cidadãos, oferecendo-lhes condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia nas diferentes atividades permitidas;
- 8.2. 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;
- 8.3. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 8.4. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 8.5. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 8.6. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 8.7. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 8.8. 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;
- 8.9. 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. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

9.1. Desenho Urbano

- 9.1.1. 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](#);
- 9.1.2. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 9.1.3. 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;

9.1.4. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais;

9.1.5. Criar dois lotes com dimensões de 750m² cada.

9.2. Sistema Viário e Acessibilidade

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

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

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

9.2.4. 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;

9.2.5. 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);

9.2.6. 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;

9.2.7. 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;

9.3. Uso e Ocupação do Solo

9.3.1. Adotar os parâmetros de uso e ocupação do solo para a área objeto desta DIREQ, conforme Tabela 1, podendo os parâmetros serem ajustados, em atendimento ao disposto no §2º do artigo 43 da [LUOS](#);

Tabela 1: Indicação dos parâmetros de ocupação do solo desta DIREQ

Parâmetros de Ocupação do Solo														
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 1	450<a≤7000	0,80	0,80	40	50	9,50	5,00	-	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido - tipo 1

9.3.2. Adotar a UOS RE 1 para os lotes do parcelamento, onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;

9.3.3. O uso do solo estabelecido nesta DIREQ para as unidades imobiliárias foi definido em função do lote atualmente possuir este uso permitido e não ser vislumbrado alteração de uso para o caso;

9.3.4. A altura máxima das edificações estabelecida na **Tabela 1** deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os elementos descritos no art. 15 da [LUOS](#);

9.3.5. Os afastamentos mínimos de frente e laterais dos lotes deve seguir o atual;

9.4. Áreas Públicas

9.4.1. Tendo em vista esta DIREQ tratar da divisão de um lote em dois, não serão previstas áreas públicas;

9.5. Paisagismo

9.5.1. Tendo em vista esta DIREQ tratar da divisão de um lote em dois, não devem haver alterações no paisagismo da área pública adjacente ao lote;

9.6. Redes de Infraestrutura

9.6.1. Tendo em vista esta DIREQ tratar da divisão de um lote em dois não devem ser feitas alterações em relação à redes de infraestrutura, porém devem ser consideradas quaisquer interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local para a divisão do lote adequando-as para a divisão das responsabilidades de uso de água, energia e drenagem;

9.7. Sinalização

9.7.1. Se houver qualquer proposta de sinalização esta 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. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. 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;

10.2. 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”;

10.3. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

10.4. 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;

10.5. 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;

10.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;

10.7. 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 13/2023;

10.8. 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.

11. 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 97, de 27 de setembro de 2022** – Institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.

Manual de drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal. Disponível em: <https://www.adasa.df.gov.br/drenagem-urbana/manual-drenagem>.





Matr.0276665-5, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente I, em 03/07/2023, às 15:20, 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 **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 03/07/2023, às 15:33, 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 04/07/2023, às 14:50, 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= **114234271** código CRC= **12B8E684**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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