



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

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste

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

**DIREQ 15/2022 - ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO – FEIRA DO PRODUTOR DE CEILÂNDIA – RA IX/
RA - CEILÂNDIA**

Processo SEI nº 00390-00006132/2022-02
Elaboração: Fernanda Ferreira das Graças – Diretora (DIOEST/COGESP/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Colaboração: Márcio Brito Silva Ferreira – Assessor (DIOEST/COGESP/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Governo do Distrito Federal - GDF
Endereço: SETOR P NORTE QNP 1 - Ceilândia RA - CEIL (RA - IX)

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 Esta DIREQ 15/2022 foi elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da Portaria n.º 59, de 27 de maio de 2020, definidos para os casos de alteração de projeto de parcelamento do solo urbano, já registrado em cartório, em áreas consolidadas, indicando a emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas que, além do conteúdo descrito nos incisos I, II e IV do § 1º, devem contemplar a análise dos aspectos setoriais para o provimento de equipamentos públicos na área, em articulação com os órgãos setoriais;

1.3 Esta DIREQ 15/2022 indica diretrizes em virtude de solicitação constante dos processos SEI nº 00010-00002547/2021-45 e 00390-00001802/2022-96, referentes à regularização da situação fática da Feira do Produtor Rural e Atacadista da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, de interesse do Governo do Distrito Federal – GDF;

1.4 Os arquivos referentes a esta DIREQ 15/2022 serão disponibilizados no sítio eletrônico da SEDUH - <http://www.seduh.df.gov.br/direq-diretrizes-de-requalificacao-urbana/>;

1.5 Esta DIREQ 15/2022 apresenta diretrizes para a elaboração de projetos que viabilizem a regularização da área hoje ocupada pela Feira do Produtor Rural e Atacadista de Ceilândia, já consolidada no local, bem como proporcionar a continuidade das atividades exercidas no local e efetivar

melhoria das edificações;

1.6 Esta DIREQ 15/2022 considerou os aspectos das instalações existentes, das vias circunvizinhas e de acesso à área, dos estacionamentos, da melhoria na circulação viária e de acessibilidade;

1.7 Este documento define: **Caracterização da Poligonal da Área e Diretrizes de Projeto;**

A área objeto desta DIREQ 15/2022 localiza-se na área urbana da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX (Figura 1);

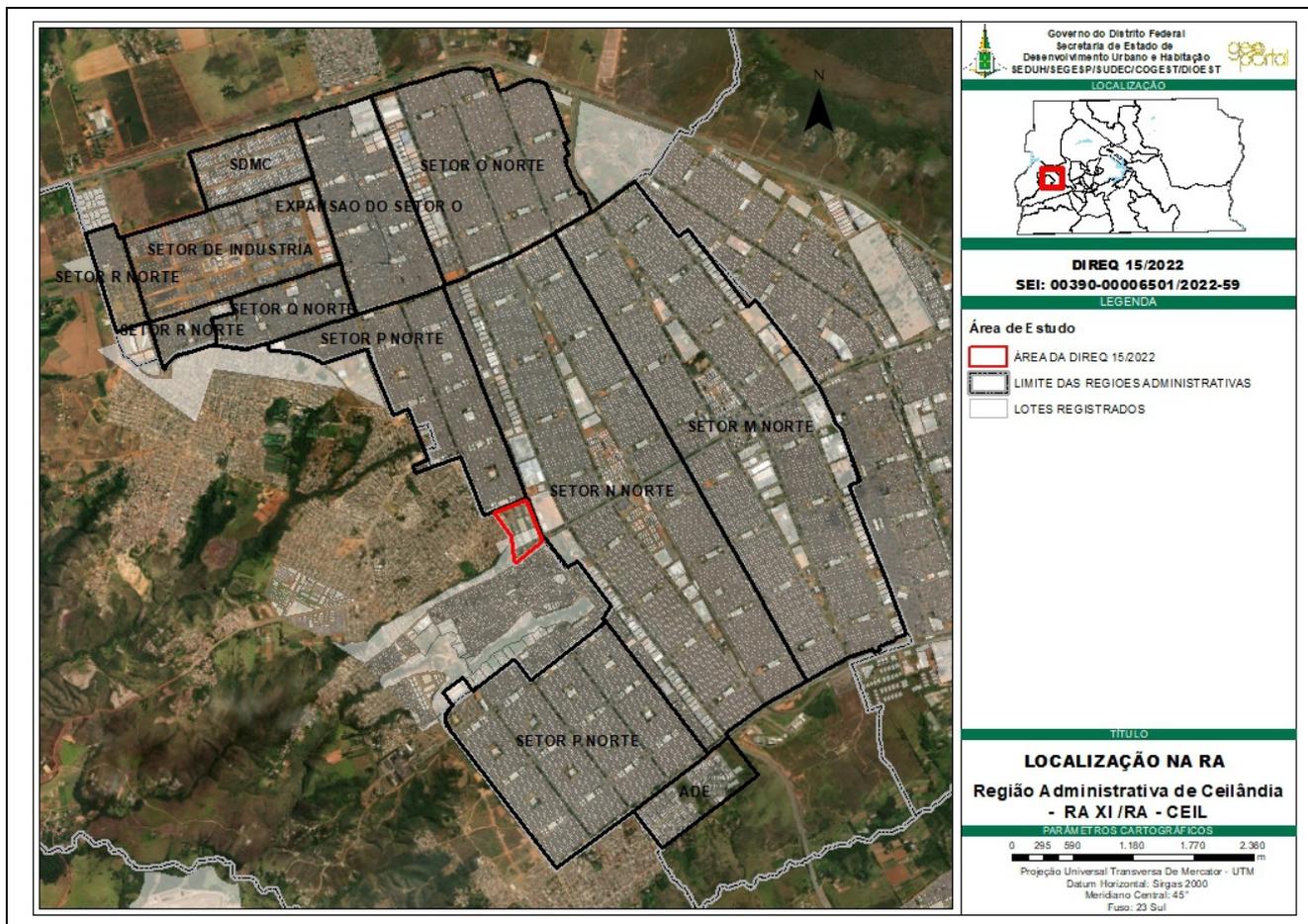


Figura 1: Localização da área na RA - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT

2.1 A área abrangida por esta DIREQ 15/2022, 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 Zona Urbana Consolidada – ZUC, conforme indicado na Figura 2, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, dentro da faixa de média densidade demográfica (Figura 3), servida de infraestrutura e com a presença de equipamentos comunitários implantados;

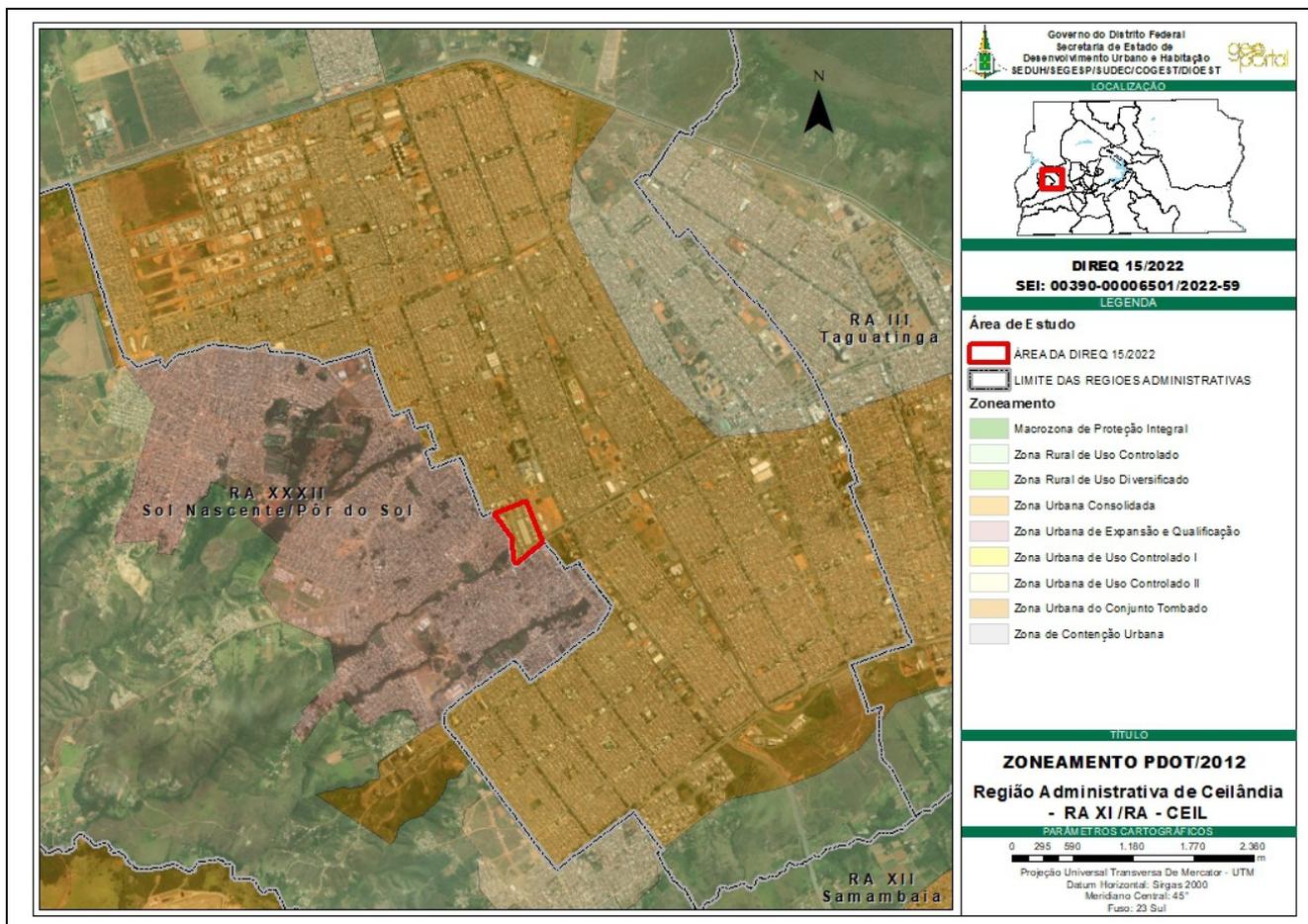


Figura 2: Área objeto da DIREQ 15/2022 no Zoneamento - PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH.

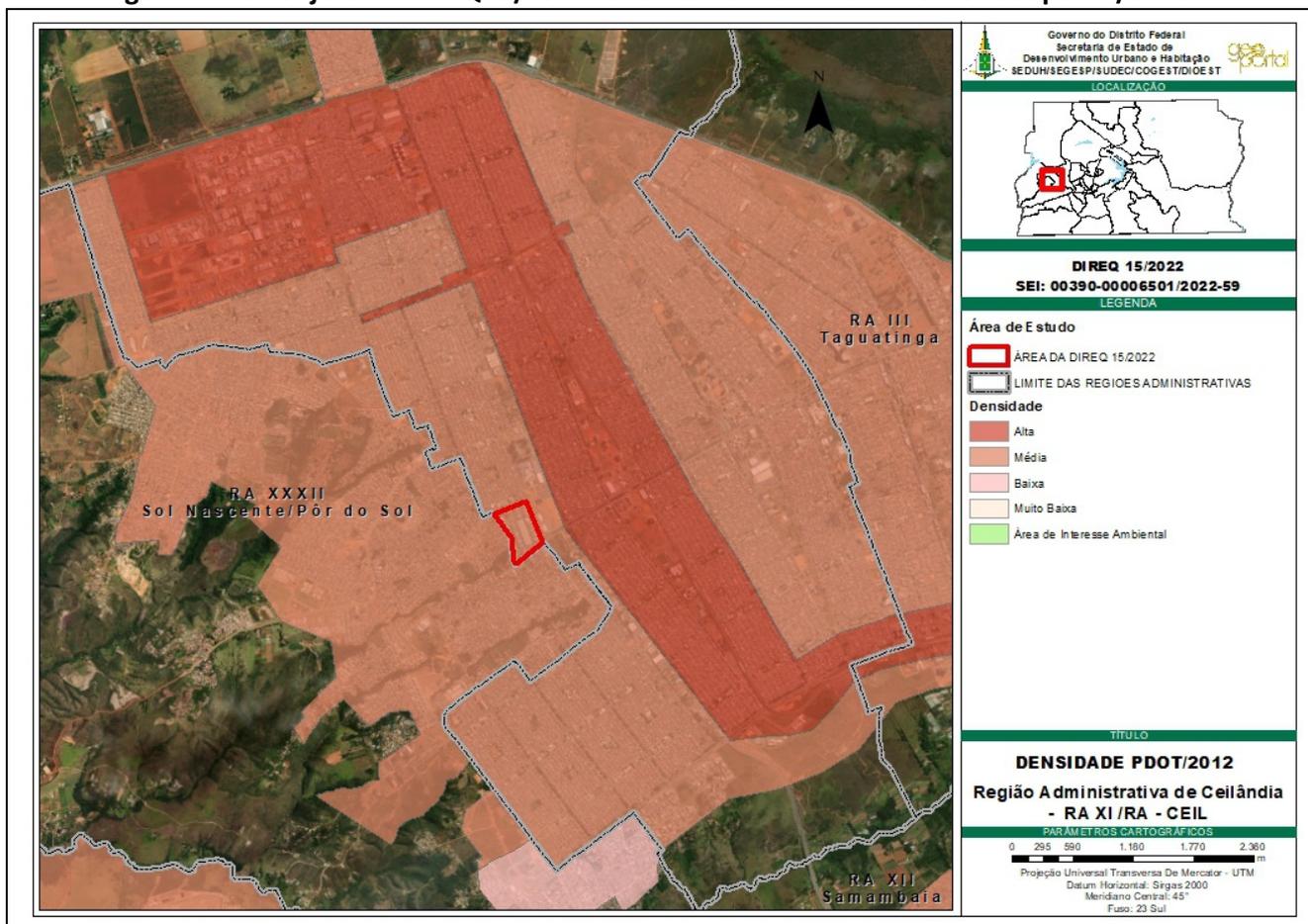


Figura 3: Área objeto da DIREQ 15/2022 na faixa de Densidade - PDOT – Fonte: Geoportal/SEDUH.

3. Projetos Urbanísticos e Lei de Uso e Ocupação Do Solo

3.1 A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico URB 106/91 (Figura 4),

juntamente com seu respectivo memorial descritivo MDE 106/91, registrado em cartório de registro de imóveis em 06/10/1992;

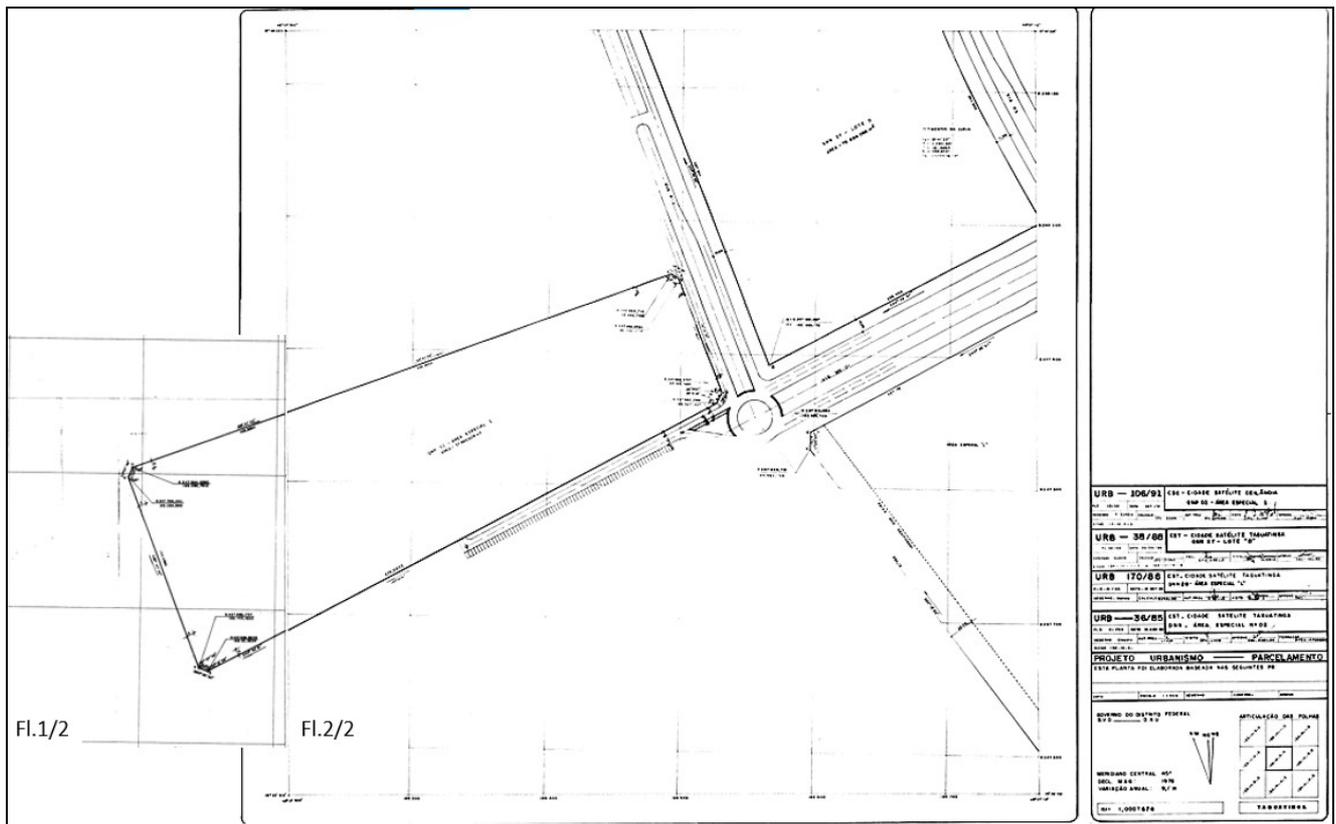


Figura 4: Montagem das URB/MDE 106/91 (folha 1/2 e 2/2) - Ceilândia. Fonte: SEDUH/MAPOTECA.

3.2 De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS - [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), a área a ser regularizada com alteração de parcelamento possui unidade imobiliária classificada na categoria Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst-EP - Institucional Equipamento Público (Figura 5) 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” (art. 5º LC 948/2019);

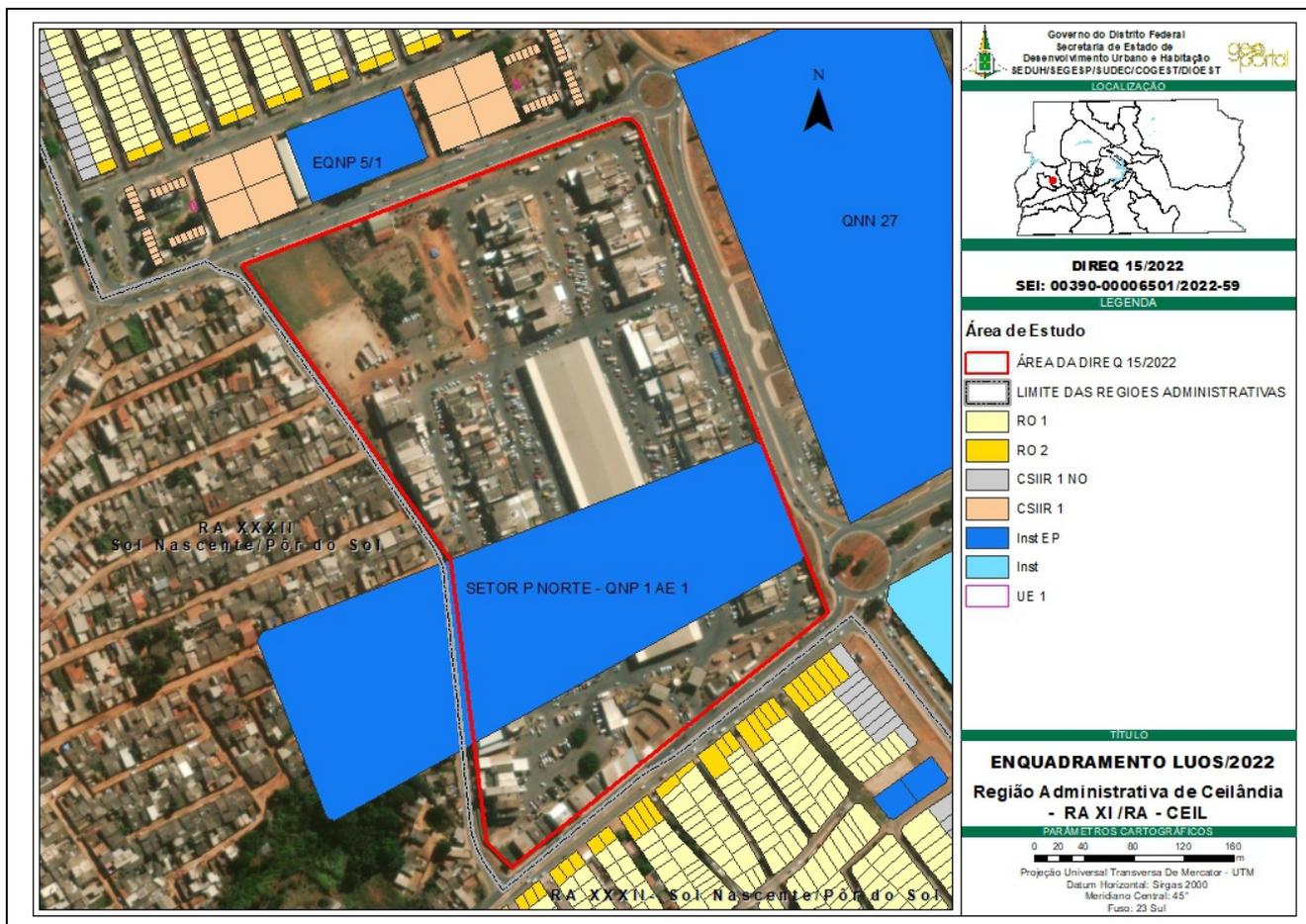


Figura 5: Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH.

3.3 Os parâmetros urbanísticos do lote registrado, inserido na área da DIREQ 15/2022, encontram-se estabelecidos no artigo 11 da LUOS:

“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\)](#)

... [\(Parágrafo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade

prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)”

3.4 Destacamos que, devido a incompatibilidade do lote Inst-EP com as atividades já estabelecidas no local, o lote registrado AE 1, QNP 1 situado no Setor “P” Norte da Região Administrativa de Ceilândia RA - CEIL (RA - IX) deve ser suprimido para a regularização da área.

4. Caracterização da Poligonal da Área

4.1 Esta DIREQ 15/2022 visa dar subsídio para a elaboração do projeto de alteração de parcelamento registrado em cartório e consubstanciado na planta de urbanismo URB 106/91 e seu respectivo memorial descritivo MDE 106/91;

4.2 A área objeto desta DIREQ 15/2022 é limitada ao Norte pela entre quadra EQNP 5/1, ao Leste pela quadra QNN 27 do Setor N Norte, ao Sul e à Oeste pela Região Administrativa do Sol Nascente/ Pôr do Sol – RAXXXII (RA – SOL), conforme indicado na Figura 6;

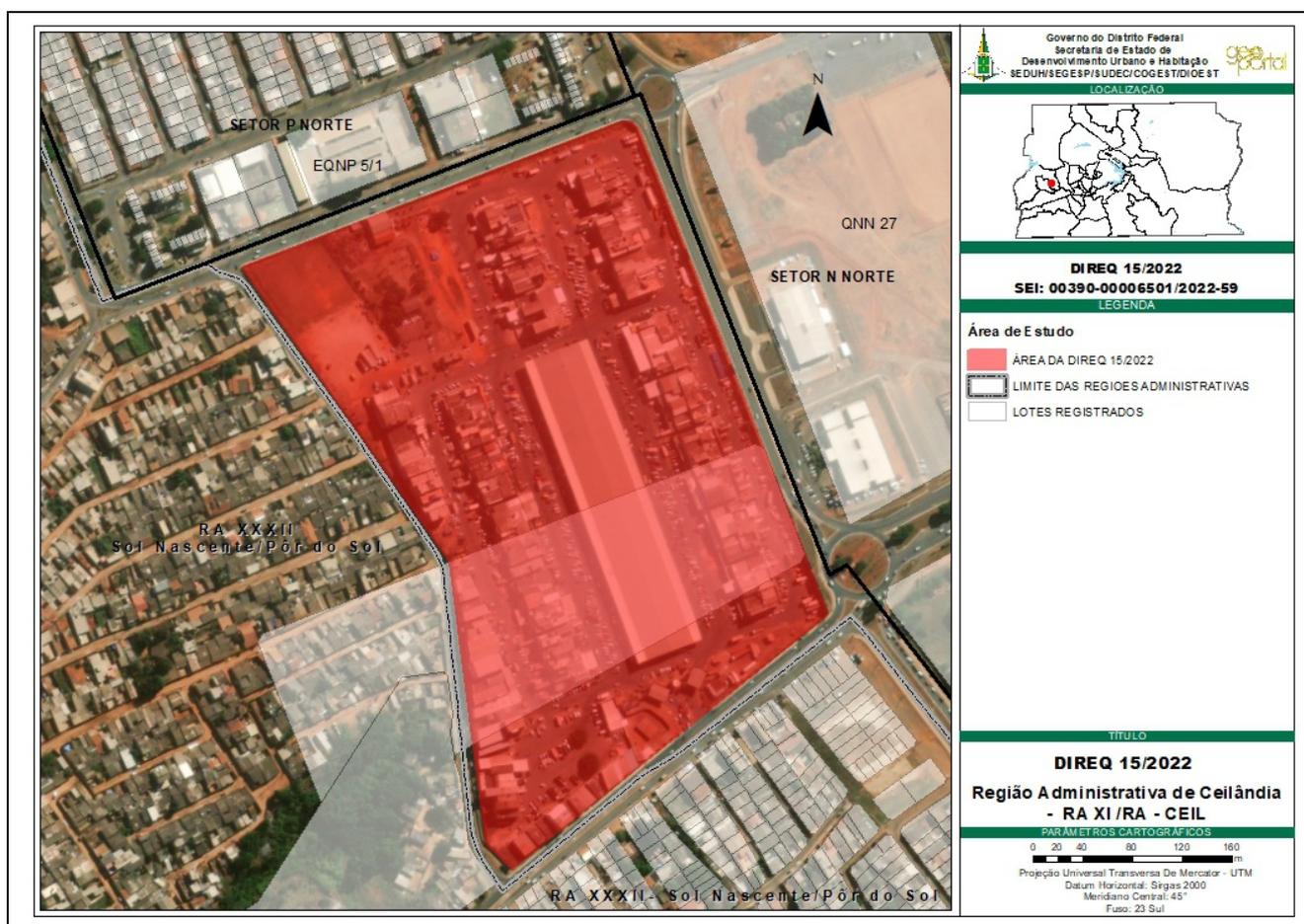


Figura 6: Localização da área na RA - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

4.3 Histórico

4.3.1 A Feira do Produtor Rural e Atacadista da Região Administrativa de Ceilândia foi implantada após o ano de 1991 e o registro cartorial da URB 106/91, referente ao lote Área Especial 01 da QNP 01, ocorreu em 1992;

4.3.2 A Feira teve sua ocupação divergente da prevista em projeto de urbanismo, conforme destacado na imagem da evolução da ocupação (Figura 7). Na Figura 8, indicamos o lote criado pela URB 106/91 e implantação fática na área;



Figura 7: Evolução da ocupação ao longo do tempo. Fonte: Geoportal.

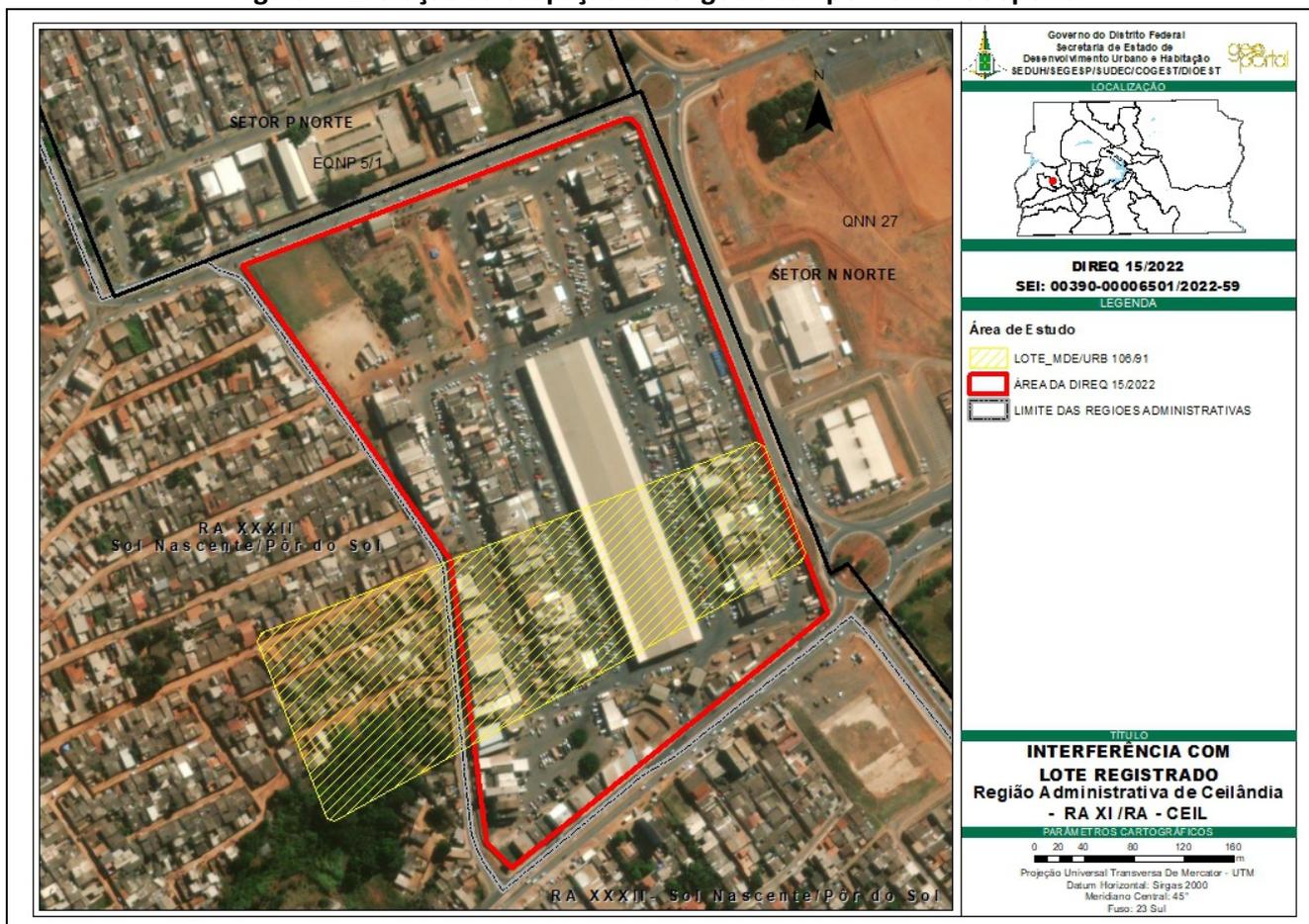


Figura 8: Interferência da ocupação com o lote da URB/MDE 106/91 - Ceilândia. Fonte: SUDEC/DIOEST.

4.3.3 Atualmente o local objeto desta DIREQ 15/2022 possui uma estrutura equivalente a um condomínio, com muro, portão de acesso e guarita. Em seu interior existe um galpão central, onde funcionam as bancas da Feira, apresenta um sistema viário próprio e várias edificações ao seu redor com uso misto (comercial e residencial) (Figura 9).



Figura 9: Vista aérea da Feira do Produtor de Ceilândia com indicação das principais atividades públicas. Fonte: imag. Google – vídeo Wagner dco.

4.3.4 Na poligonal de estudo da DIREQ 15/2022 existem cerca de trezentas ocupações, com áreas diversas até aproximadamente 650m², sendo que o Galpão corresponde à maior área, com cerca de 14.500 m² (Figura 10).

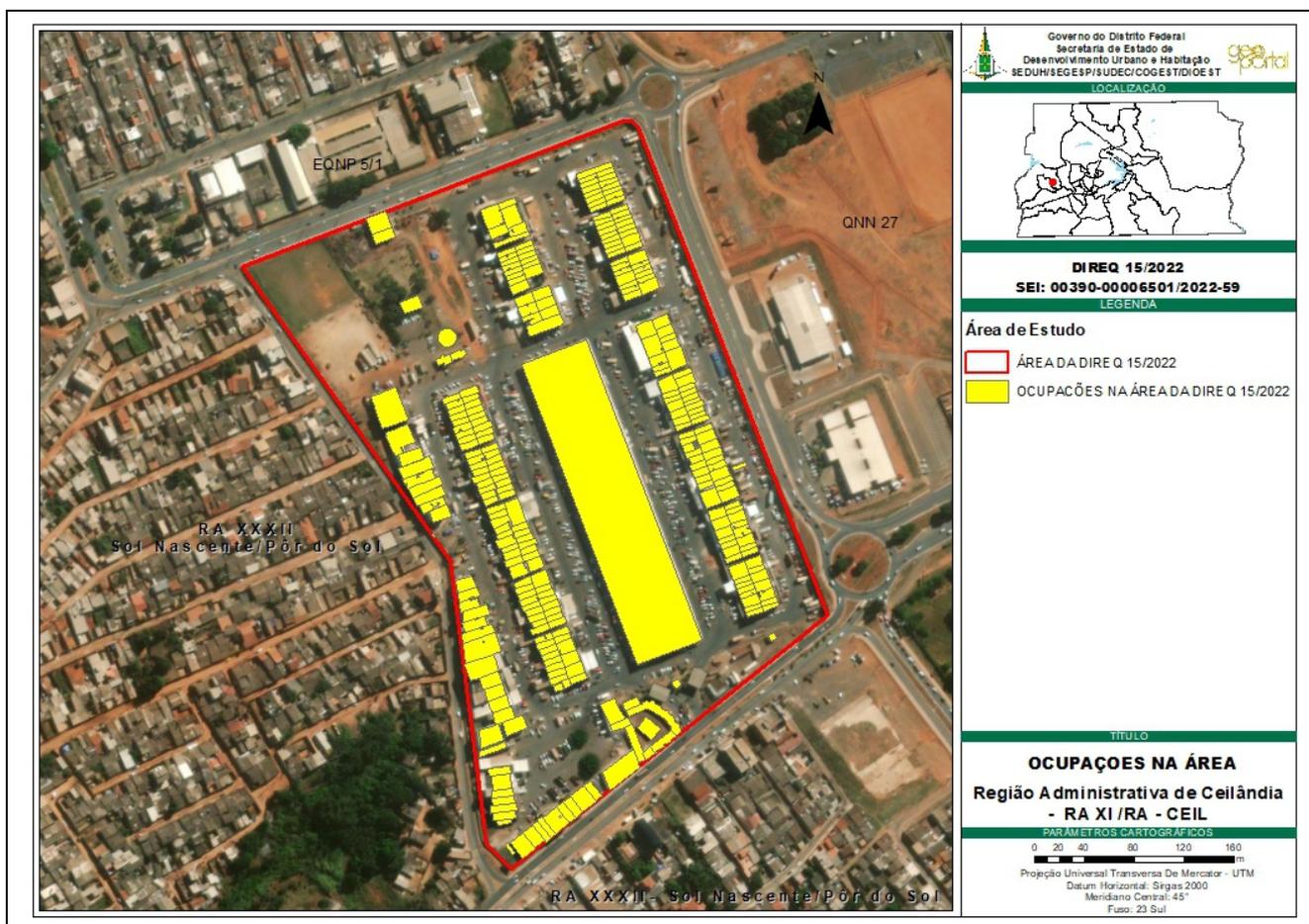


Figura 10: Ocupações na poligonal de estudo da DIREQ 15/2022. Fonte: Geoportal/SEDUH – base da restituição de 2016.

4.4. Relatório Fotográfico

4.4.1. Em vistoria realizada “in loco” no dia 07 de fevereiro de 2022, foi identificado além do galpão galpão central onde funcionam as bancas da Feira do Produtor, equipamentos públicos, praça com equipamentos de ginástica do tipo Ponto de Encontro Comunitário (PEC)(Figura 11);



Figura 11: Vista da área – Vistoria 07/02/2022. Fonte: SUDEC/DIOEST.

4.4.2. Durante a vistoria foi constatado que muitas construções são compostas por um térreo mais dois pavimentos, sendo que no térreo funcionam as lojas e nos pavimentos superiores funcionam as residências e os escritórios (Figura 12).



Figura 12: Vista da área – Vistoria 07/02/2022. Fonte: SUDEC/DIOEST.

4.5 Aspectos Ambientais

4.5.1 A área objeto desta DIREQ 15/2022 não sofre significativos riscos ambientais, contudo o lote AE1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91) está parcialmente inserido na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo [Decreto s/n.º de 10 de janeiro de 2002](#), Subzona Urbana, mas não interfere diretamente com a poligonal de estudo, conforme a Figura 13;

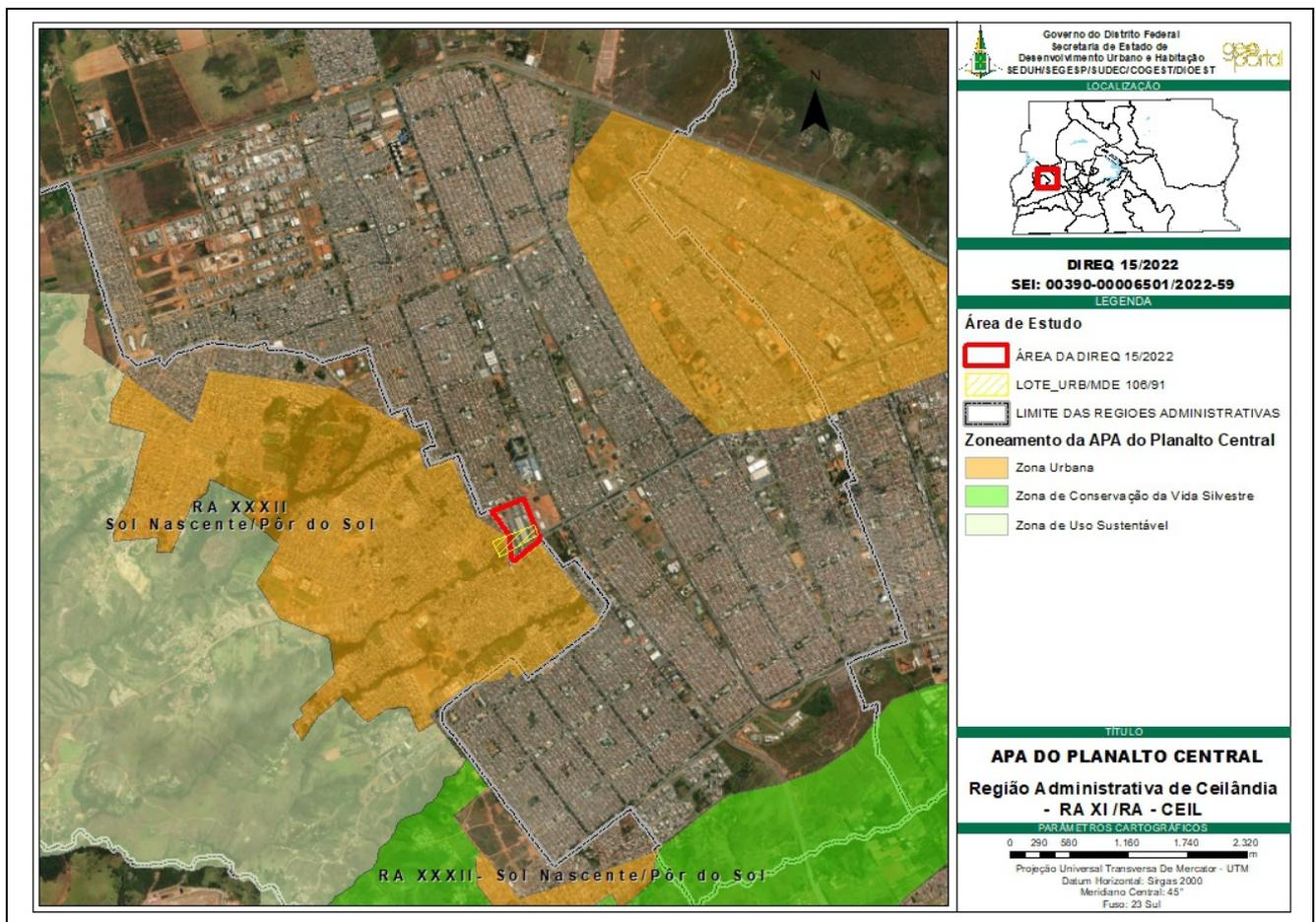


Figura 13: Localização da poligonal no zoneamento da APA do Planalto Central - Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.5.2 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 Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2 da Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (Figura 14);

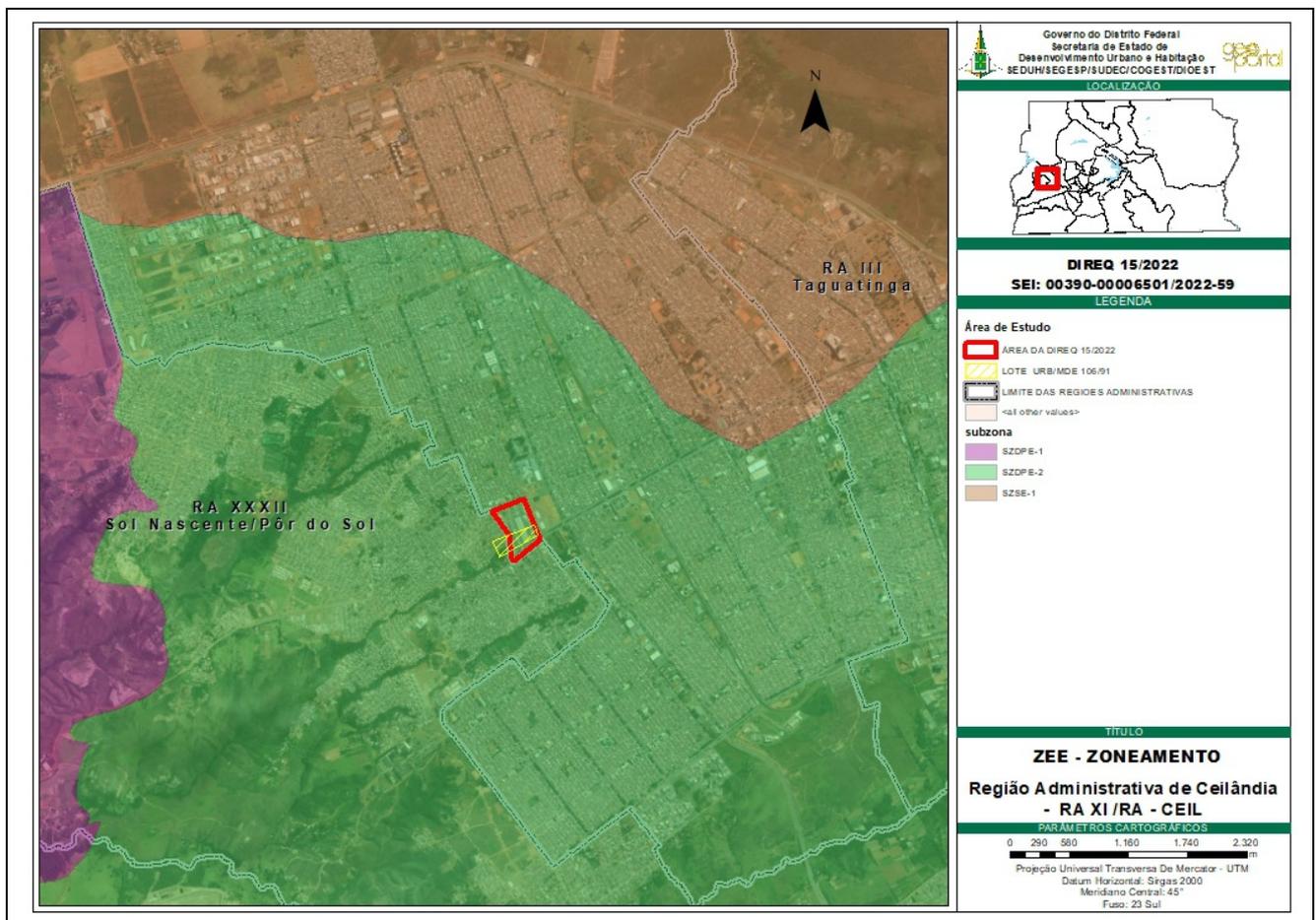


Figura 14: Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF.

4.5.3 As diretrizes específicas para a Zona ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona SZDPE 2, definidas no art. 25;

“Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:

I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;

III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;

IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;

V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;

VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;

VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;

IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos”.

4.5.4 A área da DIREQ 15/2022 está inserida no Risco 1 dos Riscos Ecológicos Colocalizados conforme o ZEE-DF, zona que ocupa 29,3% do Território do DF (Figura 15);

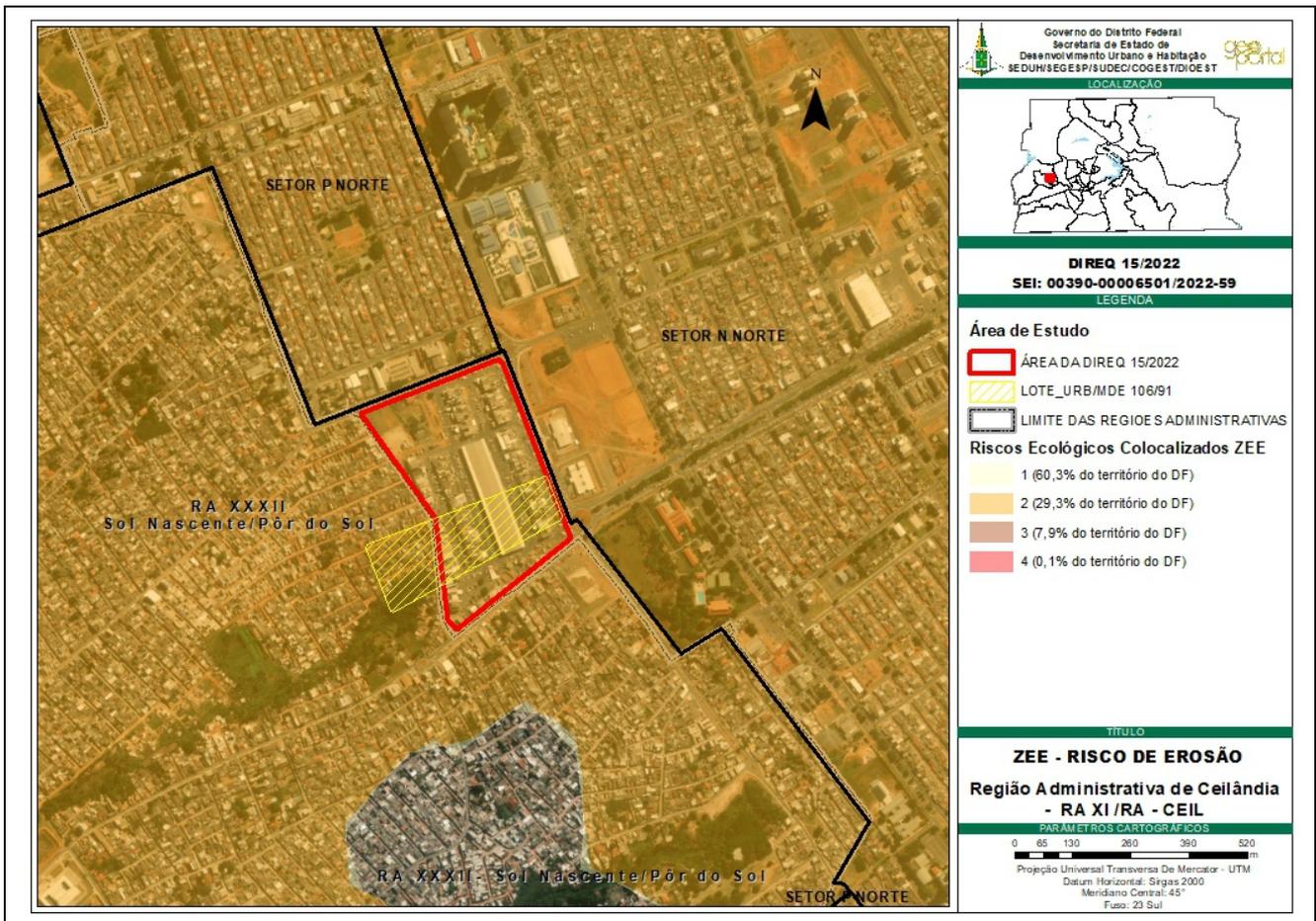


Figura 15: Localização da gleba em relação ao risco ecológico colocalizado - Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.5.5 A Figura 16 indica que não há interferência com potenciais riscos ecológicos significativos na área de estudo desta DIREQ 15/2022;

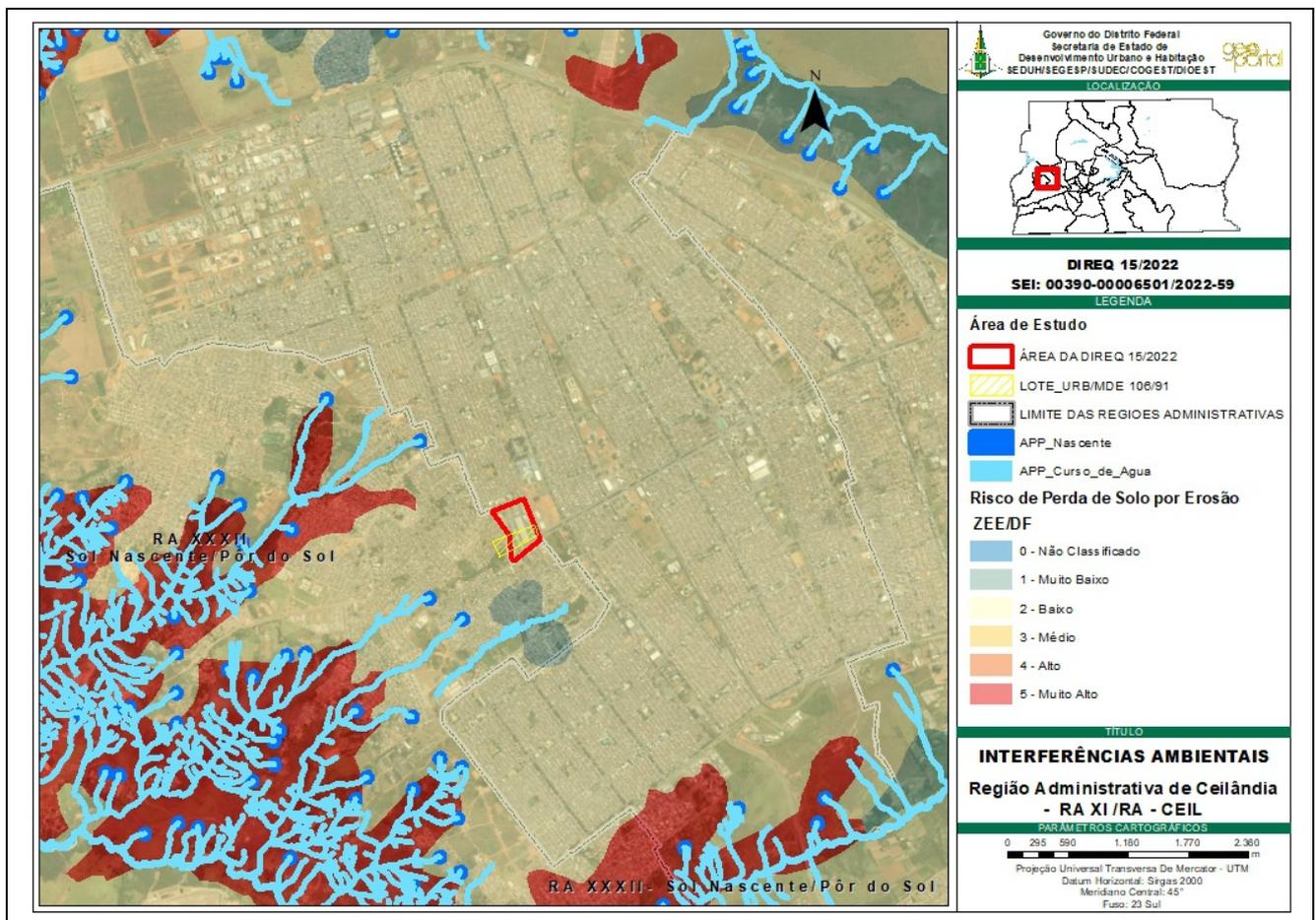


Figura 16: Enquadramento da DIREQ 15/2022 nos riscos ecológicos - Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.6. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais em longo prazo;

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

4.8. O estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes;

4.9. O lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91) está parcialmente inserido na poligonal do Parque Linear do Meio, consubstanciado na URB-RP 074/2009, dentro dos limites da Região Administrativa do Sol Nascente/Pôr do Sol (RA XXXII), conforme destacado na Figura 17.

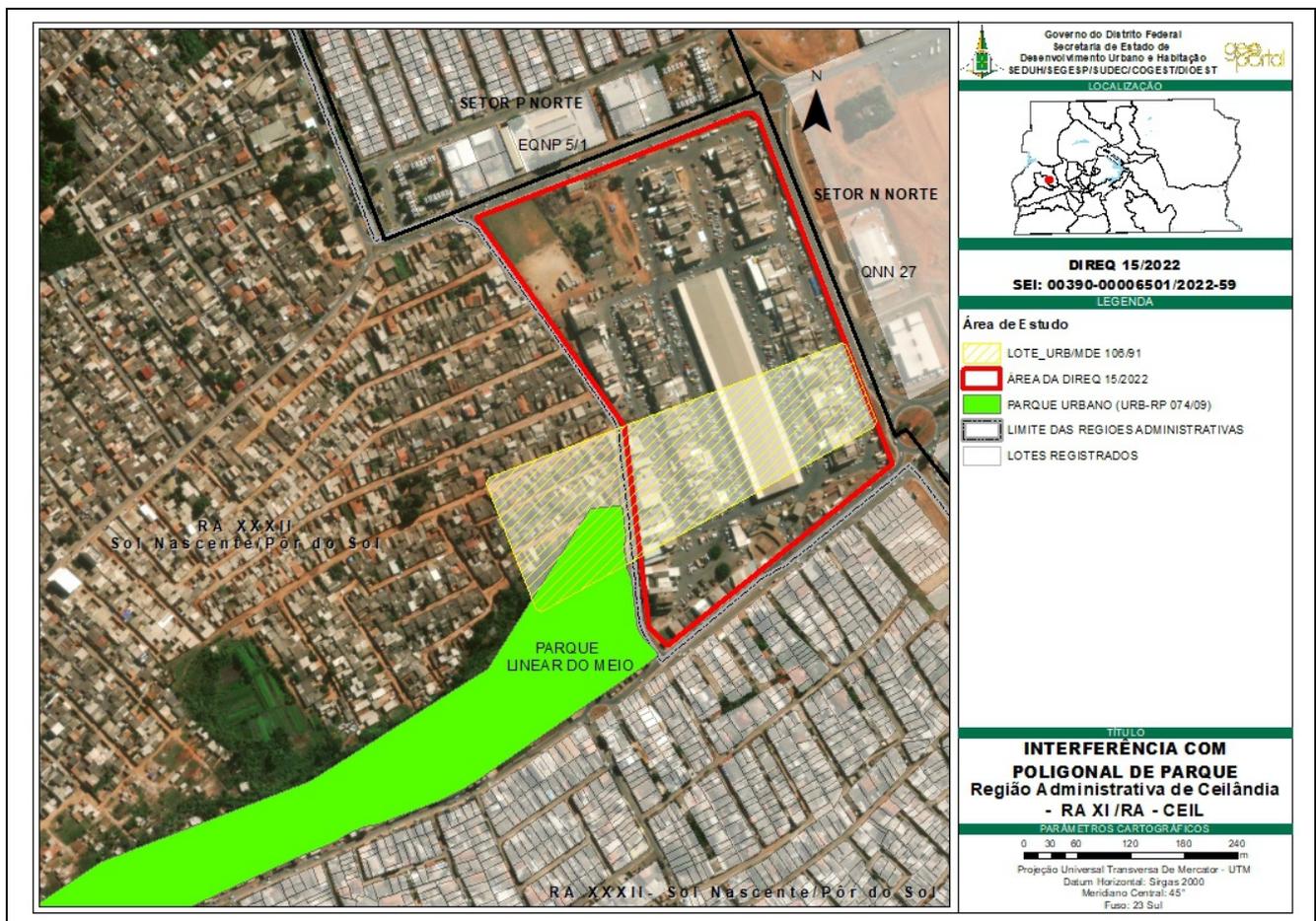


Figura 17: Interferência com a poligonal de Parque urbano registrado em cartório (URB-RP 074/2009) - Fonte: Geoportal/SEDUH.

5. Diretrizes Gerais

- 5.1. Considerar as diversas necessidades de mobilidade dos cidadãos, oferecendo-lhes condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia nas diferentes atividades permitidas;
- 5.2. 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;
- 5.3. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 5.4. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 5.5. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 5.6. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 5.7. Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;
- 5.8. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- 5.9 Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 5.10. 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;
- 5.11. 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;
- 5.12. Implantar medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;

5.13. Observar 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, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;

5.14. Observar o disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.

6. Diretrizes Específicas

6.1. Projeto Urbanístico

6.2. Por se tratar de ocupação com diversos usos implantados e que não se enquadram em nenhuma unidade de ocupação do solo definida pela LUOS, deverá ser criada a **Unidade Especial - UE 16 - Feira**;

6.2.1. A poligonal da Unidade Especial - UE 16 - Feira deverá ser definida em projeto urbanístico, onde será suprimido o lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91);

6.2.2. A Unidade Especial - UE 16 - Feira deverá ser incluída na LUOS por meio de alteração da Lei Complementar, quando ocorrer nova revisão;

6.3. Após a criação da Unidade Especial - UE 16 - Feira, a área deverá ter seu Plano de Ocupação elaborado pelo responsável da respectiva área, atendendo ao conteúdo mínimo estabelecido em Termo de Referência e Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, conforme disposto no artigo 39 da LUOS:

“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação. [\(Artigo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.

§ 5º O órgão gestor do planejamento territorial e urbano pode dispensar a necessidade de elaboração de planos de ocupação para as UE 12. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 6º Os planos de ocupação das UE 12 devem definir suas poligonais e as parcelas dos parques urbanos a serem utilizadas para o desenvolvimento de atividades recreativas, culturais, esportivas, educacionais, artísticas e comerciais, a fim de subsidiar a elaboração do projeto de paisagismo, nos termos da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

§ 7º A aprovação das edificações previstas nos planos de ocupação pode ensejar a aplicação dos instrumentos urbanísticos vigentes. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)”

6.4. O gestor da Unidade Especial é responsável pela elaboração, aprovação e implantação dos estudos e projetos ambientais, urbanísticos, de tráfego e de infraestrutura que sejam necessários à implantação das obras na área abrangida pelo plano de Ocupação;

6.5. A Criação da Unidade Especial - UE 16 - Feira deverá seguir o rito legal previsto no artigo 104 A da [LC 1.007/2022](#), que altera a [LC 948/ 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – 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)”

6.6. Para a supressão do lote AE 1, QNP 1 do Setor P Norte (URB 106/91), caracterizado como UOS - Inst EP - Institucional Equipamento Público, destinado ao desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais (exceto para política habitacional) sendo parte dos bens públicos do Distrito Federal, deverá seguir o rito estabelecido pelo artigo. 51 da [Lei Orgânica do Distrito Federal – LODE](#):

"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".

6.7. O Plano de Ocupação é o instrumento para estabelecer o zoneamento e os parâmetros de uso e ocupação da Unidade Especial - UE 16 - Feira e deve prever a regularização dos usos conforme a situação fática. Posteriormente, as alterações propostas deverão ser incorporadas ao texto e anexos da LUOS, conforme estabelecido em seu artigo 99:

“Art. 99. Os conteúdos relativos a parcelamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei Complementar devem ser incorporados ao texto e aos anexos da LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar”.

6.7.1. Para definição da poligonal da Unidade Especial - UE 16 – Feira e subsidiar a elaboração do projeto de regularização, deverá ser realizado levantamento topográfico cadastral;

6.7.2. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que

possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

6.7.3. Vedado o uso de 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;

6.7.4. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

6.7.5. Considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa](#), disponível para download no site desta Secretaria;

6.7.6. Considerar o Guia de urbanização (*disponível em http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/Guia-de-Urbanizacao_Revisão_Eleicoes.pdf*);

6.7.7. Considerar as dimensões mínimas e máximas da unidade imobiliária a ser criada, de acordo com o estabelecido nos incisos II, IV e V do art. 43 do [PDOT](#):

“II - área mínima igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana;

IV - área máxima de lote igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana;

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária”;

7. Disposições Finais

7.1. 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 capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;

7.2. 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”;

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

7.4. 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;

7.5. 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;

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

7.7. 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 15/2022;

7.8. 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.

8. Referências Bibliográficas

8.1. ABNT (2012a) NBR 5101: iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

8.2. ABNT (2012b) NBR 15129: luminárias para iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

- 8.3.** ABNT (2016) NBR 16537: acessibilidade - sinalização tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalação. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.
- 8.4.** ABNT (2020) NBR 9050: acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.
- 8.5.** BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.
- 8.6.** BRASIL. Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 - Altera a Lei n.º 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano.
- 8.7.** 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.
- 8.8.** 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.
- 8.9.** 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.
- 8.10.** DISTRITO FEDERAL. Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa – COINST/SUGEST/SEGETH.
- 8.11.** 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.
- 8.12.** 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.
- 8.13.** 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.
- 8.14.** 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.
- 8.15.** 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.
- 8.16.** 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.
- 8.17.** 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.
- 8.18.** 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.
- 8.19.** DISTRITO FEDERAL. Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 - Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.
- 8.20.** Manual de drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal. Disponível em: <<https://www.adasa.df.gov.br/drenagem-urbana/manual-drenagem>>.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6**, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste, em 15/07/2022, às 11:03, 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 **MARCIO BRITO SILVA FERREIRA - Matr.0156950-3, Assessor(a)**, em 15/07/2022, às 11:04, 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**, em 15/07/2022, às 13:07, 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 15/07/2022, às 14:16, 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=90942308)
verificador= **90942308** código CRC= **D9BB8329**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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