



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

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

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

DIREQ 06/2023 – Avenida Jacarandá, Lote 2 e Rua 25 Sul, Lote 7, Águas Claras – RA XX

| |
|---|
| Processo SEI nº 00390-00001174/2023-20 |
| Elaboração: Bruna Cardoso de Sousa – Assessora (DICAD II /COGEST /SUDEC/ SEADUH/SEDUH) |
| Cooperação: Alecsandro de Andrade – Diretor (DICAD II /COGEST /SUDEC/ SEADUH/SEDUH) |
| Coordenação: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEADUH/SEDUH) |
| Supervisão: Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta (SEADUH/SEDUH) |
| Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap |
| Endereço: Avenida Jacarandá, Lote 2 e Rua 25 Sul, Lote 7, Águas Claras – RA XX |

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 Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, por meio do processo SEI nº 00111-00005505/2021-91;

1.3. Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projeto que viabilize a alteração das poligonais do Lote 2 da Avenida Jacarandá e do Lote 7 da Rua 25 Sul, adequando-os à situação atual, conforme orientações constantes no Processo SEI nº 00111-00005505/2021-91;

1.4. Esta DIREQ 06/2023 é fundamentada na [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 desenho urbano, sistema viário e acessibilidade, uso e ocupação do solo, paisagismo, mobiliário urbano, redes

de infraestrutura e sinalização;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 06/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

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

1.8. A localização da poligonal da área objeto desta DIREQ encontra-se indicada nas **Figuras 1 e 2**.

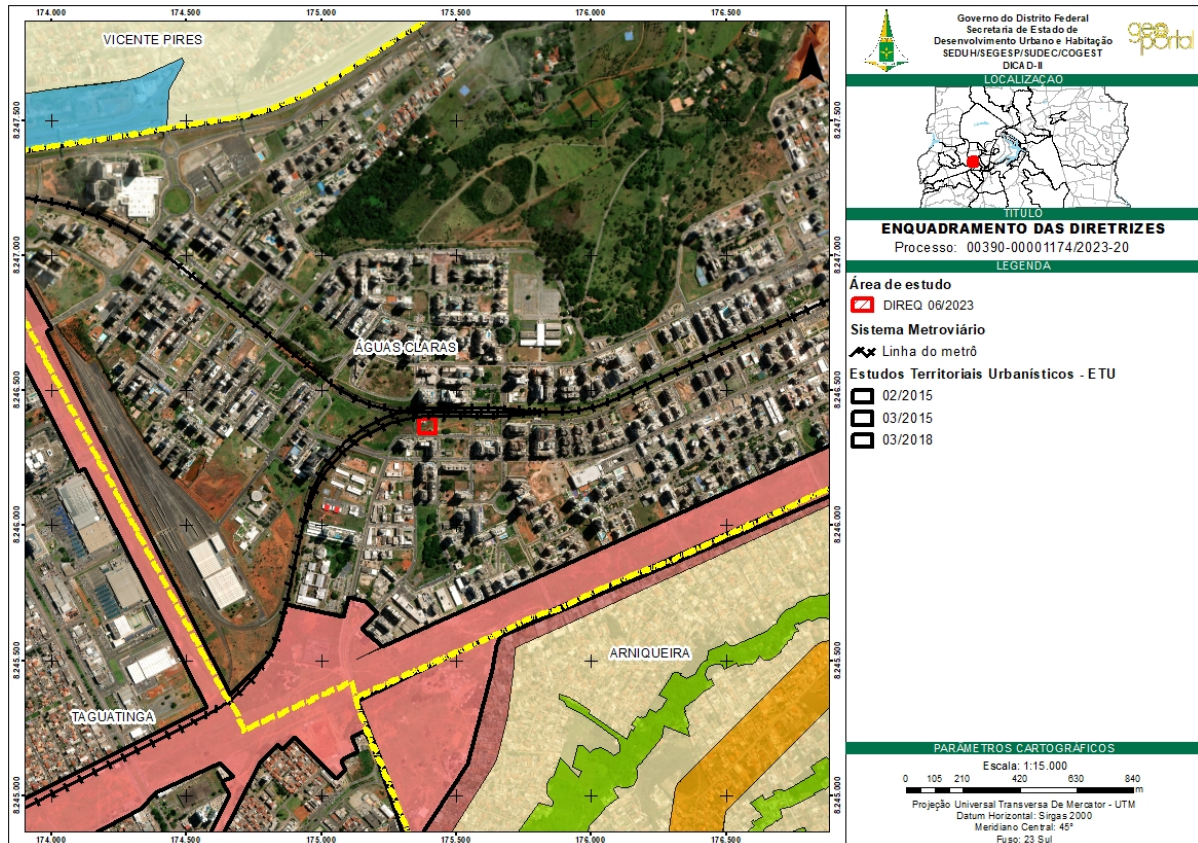


Figura 1: Poligonal da área de estudo

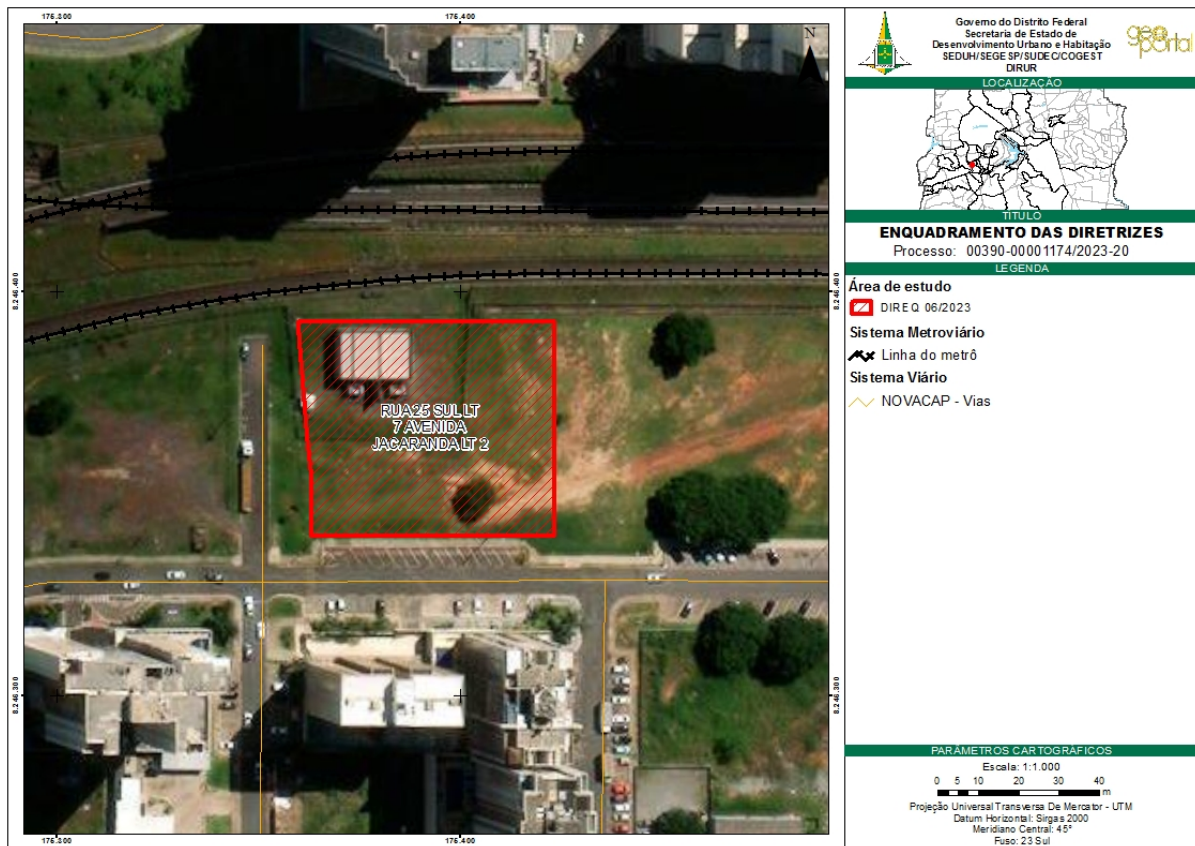


Figura 2: Poligonal da área de estudo

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVAS

- 2.1. A definição de diretrizes visa dar subsídio para a elaboração de projeto de alteração de parcelamento para a área de estudo, que tem como objetivo propor novos limites para o Lote 2 da Avenida Jacarandá e para o Lote 7 da Rua 25 Sul de Águas Claras – RA XX, previstos no CST AC URB/MDE 220/92 e registrados em cartório;
- 2.2. A alteração de parcelamento justifica-se pela necessidade de adequação à situação fática da ocupação do Lote 2, onde está instalada Subestação Retificadora – SR nº 09 do METRÔ/DF.

3. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

- 3.1. 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 Consolidada;
- 3.2. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme estabelecido no art. 72 do PDOT;
- 3.3. Para esta Zona Urbana Controlada são definidas diretrizes no art. 73 do PDOT;

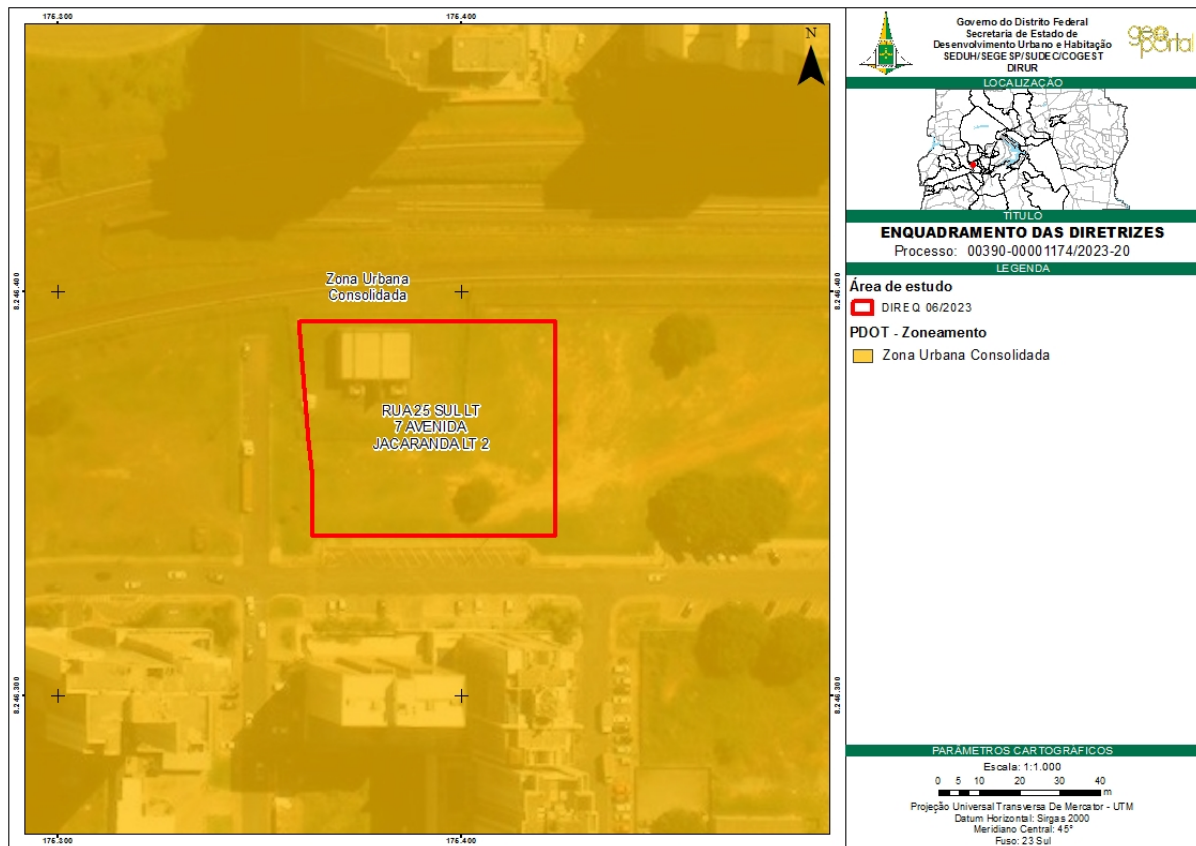


Figura 3: Zoneamento de acordo com o PDOT

Art. 72. 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, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

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

[...]

IX – áreas urbanas do Guará;

[...]

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;

3.4. 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;

3.5. A poligonal está inserida na Zona de Alta Densidade (superior a 150 hab/ha) de acordo com o art. 39 do PDOT (**Figura 4**);

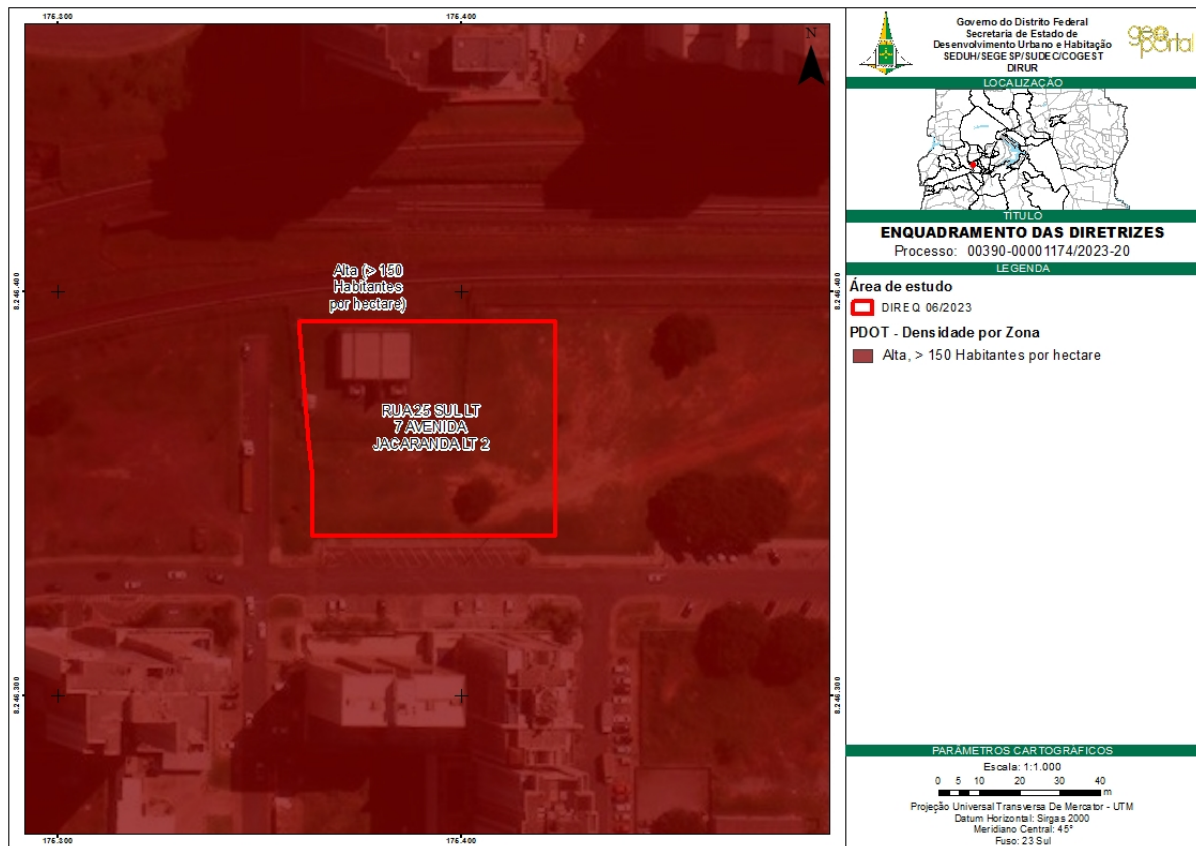


Figura 4: Densidade prevista para a área de estudo

3.5.1. No entanto, no caso de que trata esta DIREQ, não cabe o cálculo de densidade populacional prevista pelo PDOT por se tratar de adequação de lote categorizado como Inst EP, onde não está previsto o uso residencial.

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

4.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do projeto urbanístico CST AC URB/MDE 220/92 fl 06, aprovado pelo [Decreto nº 15.419 de 31 de janeiro de 1994](#);

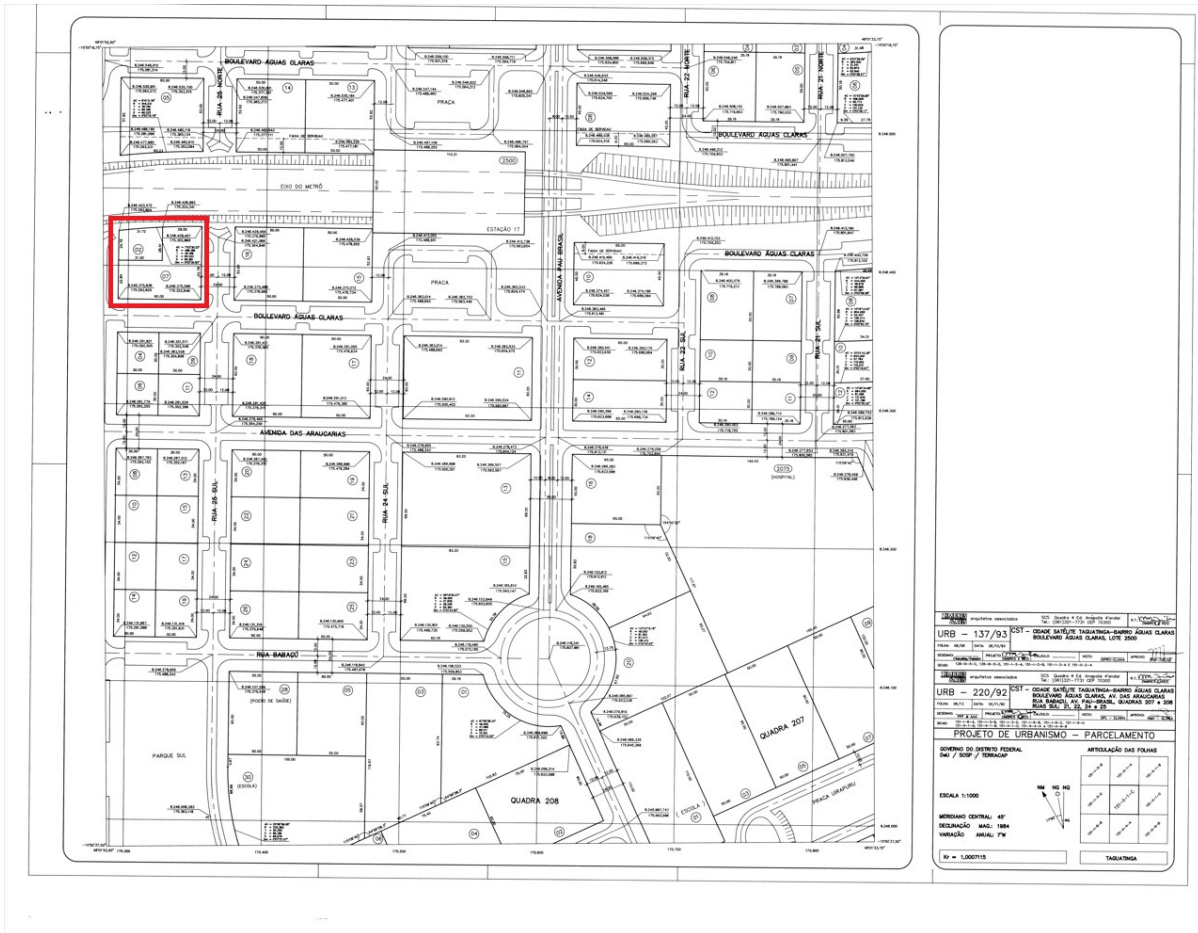


Figura 5: Poligonal de estudo na CST AC URB 220/92

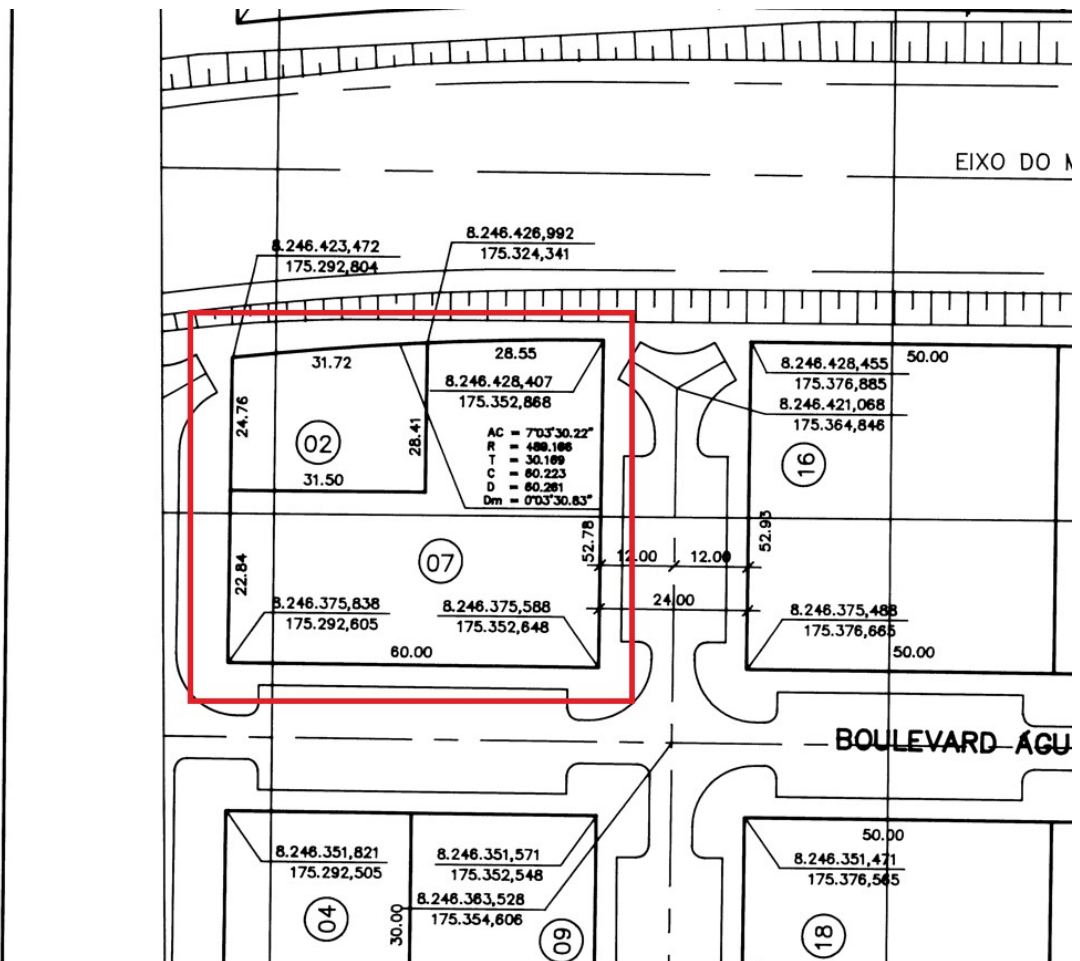


Figura 6: Poligonal de estudo na CST AC URB 220/92

4.2. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, o Lote 2 da Avenida Jacarandá é classificado na categoria Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst EP, 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;

4.3. Já o Lote 7 da Rua 25 Sul foi categorizado como CSIIR 2, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres;

4.4. Os lotes do entorno também são enquadrados nas categorias UOS CSIIR 2, conforme indicado na **Figura 7**;

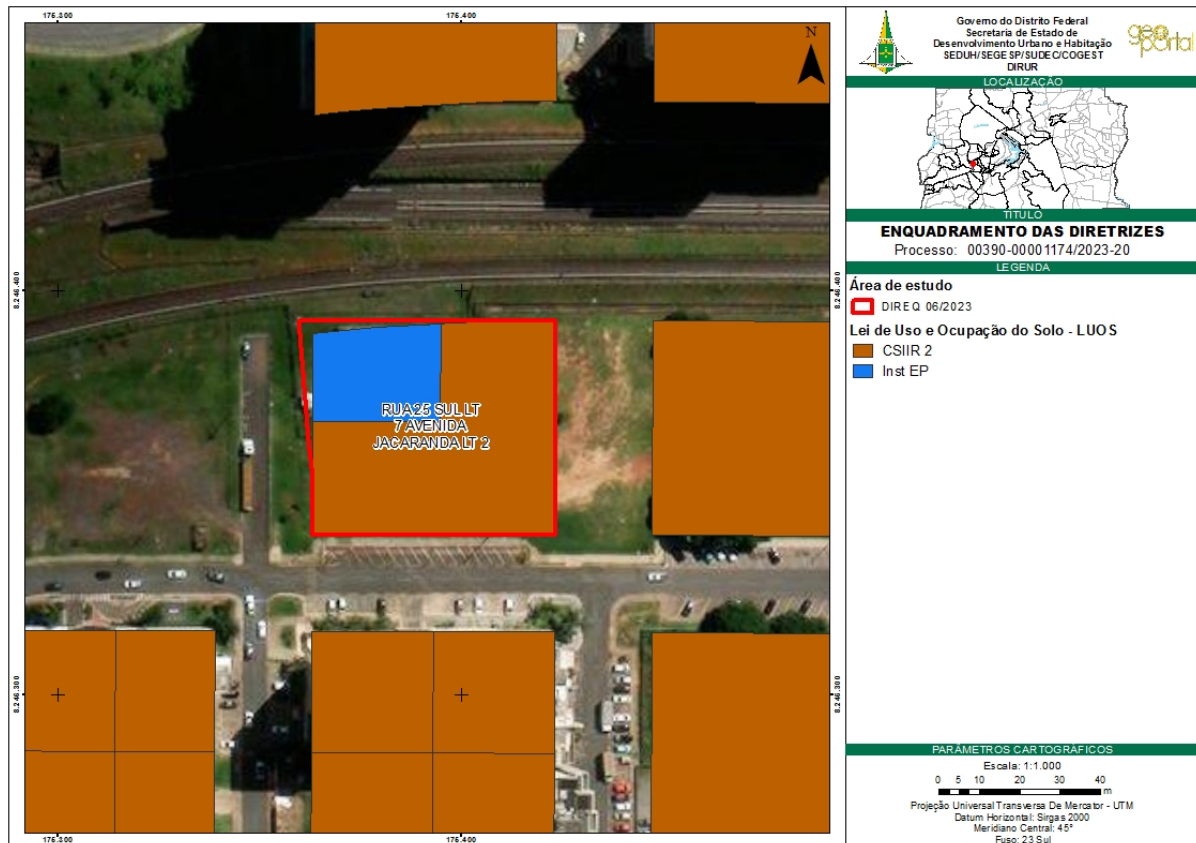


Figura 7: Indicação da área no contexto da LUOS

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

5. ASPECTOS AMBIENTAIS

5.1. O ZEE, de acordo com o seu art. 1º, parágrafo único, “é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos,” que deve ser considerado para a definição de zoneamentos de usos, no planejamento e gestão do território. Assim, o Distrito Federal foi dividido em duas zonas, que por sua vez, foram divididas em subzonas;

5.2. A área em estudo insere-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, **Figura 8**, que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, cujas características constam dos arts. 11 e 13;

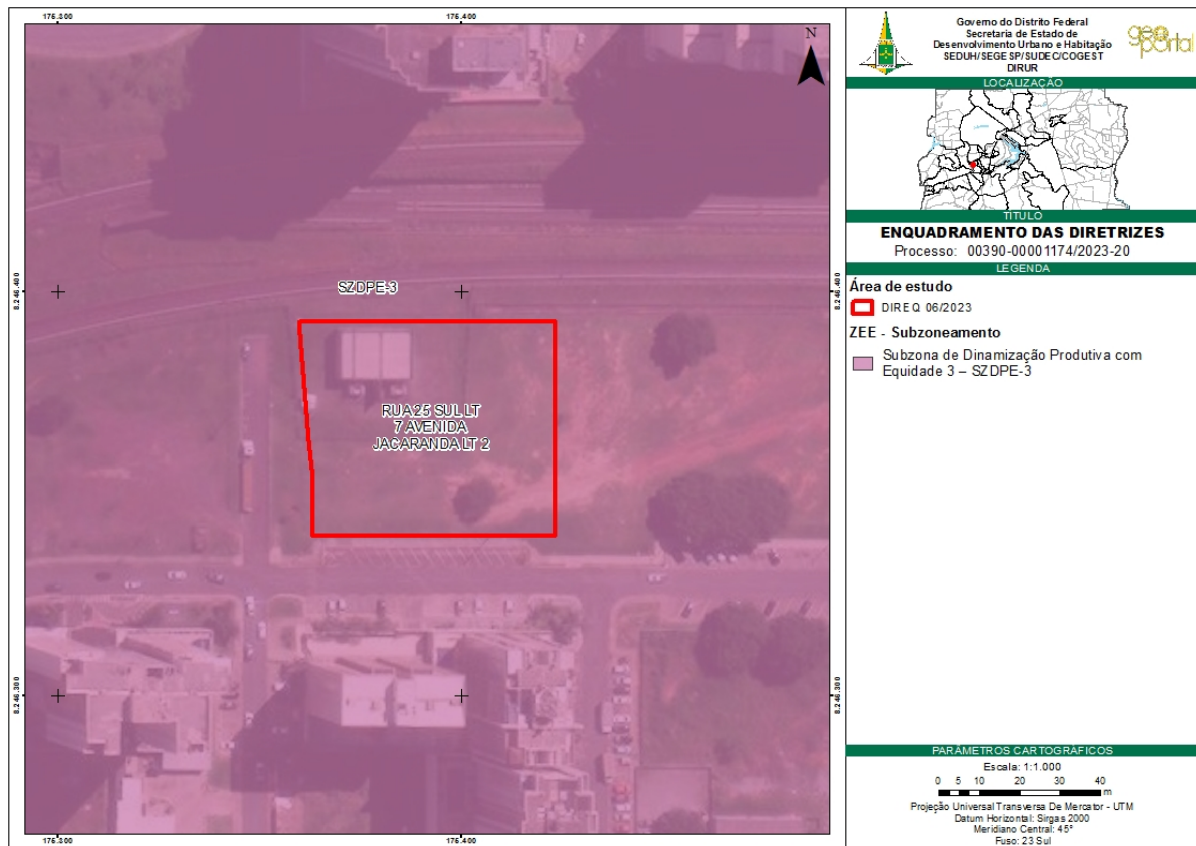


Figura 8: Localização da poligonal de estudo de acordo com o ZEE -DF

Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma:

I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;

II - **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE**, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecosistêmicos. (Grifo nosso)

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

[...]

III - **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3**, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental; e ao desenvolvimento de atividades NI, N2 e N3, prioritariamente; (Grifo nosso)

[...]

Parágrafo único. As subzonas da ZEEDPE constam do Mapa 3 do Anexo Único.

Art. 14. As diretrizes gerais das zonas e as específicas das subzonas devem orientar e fundamentar a elaboração e implementação de políticas, programas, projetos, obras e investimentos públicos e privados no Distrito Federal.

[...]

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

5.4. A poligonal está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 Riscos ambientais alto ou muito alto (Figura 9); B. Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 10); C. Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 11); Riscos Ecológicos de Contaminação de Subsolo – Alto (Figura 12); e Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de cerrado nativo (Figura 13);**

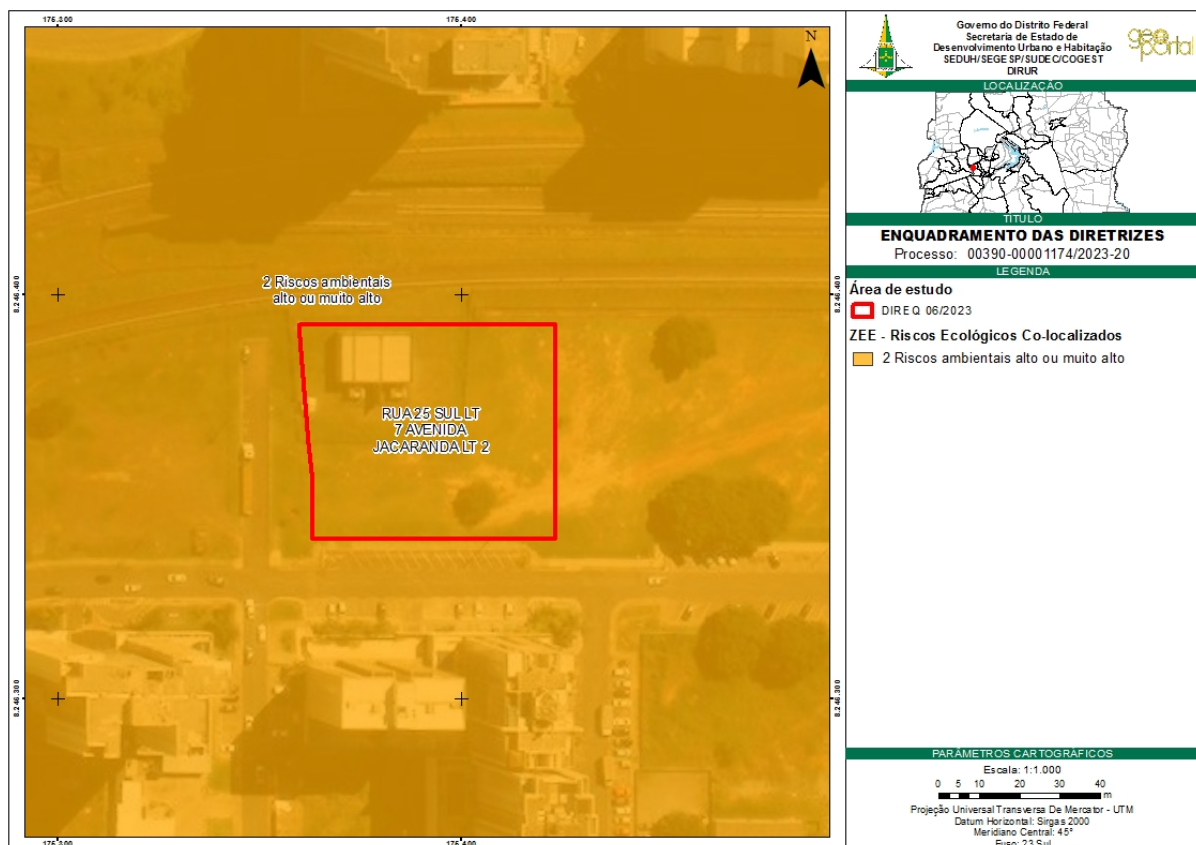


Figura 9: Localização da poligonal de estudo em relação ao risco ecológico co-localizado

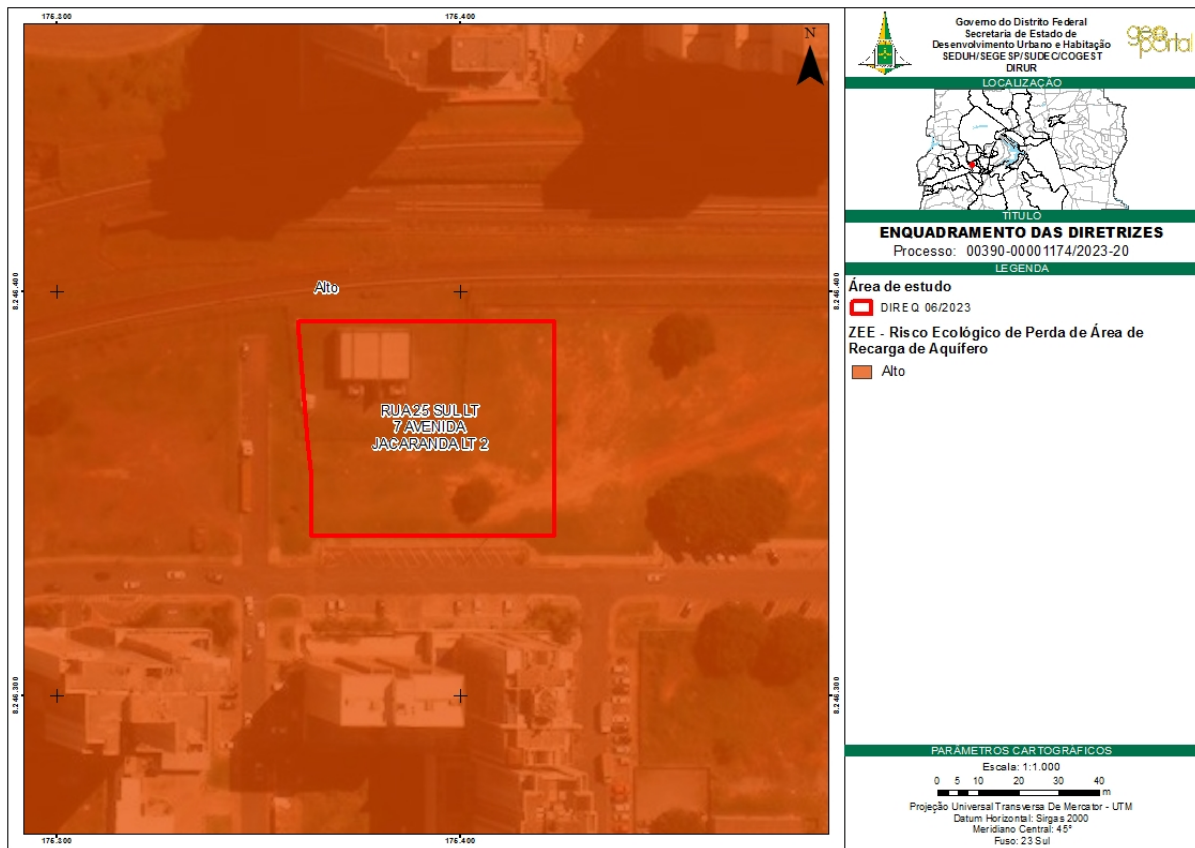


Figura 10: Localização da área de estudo em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero

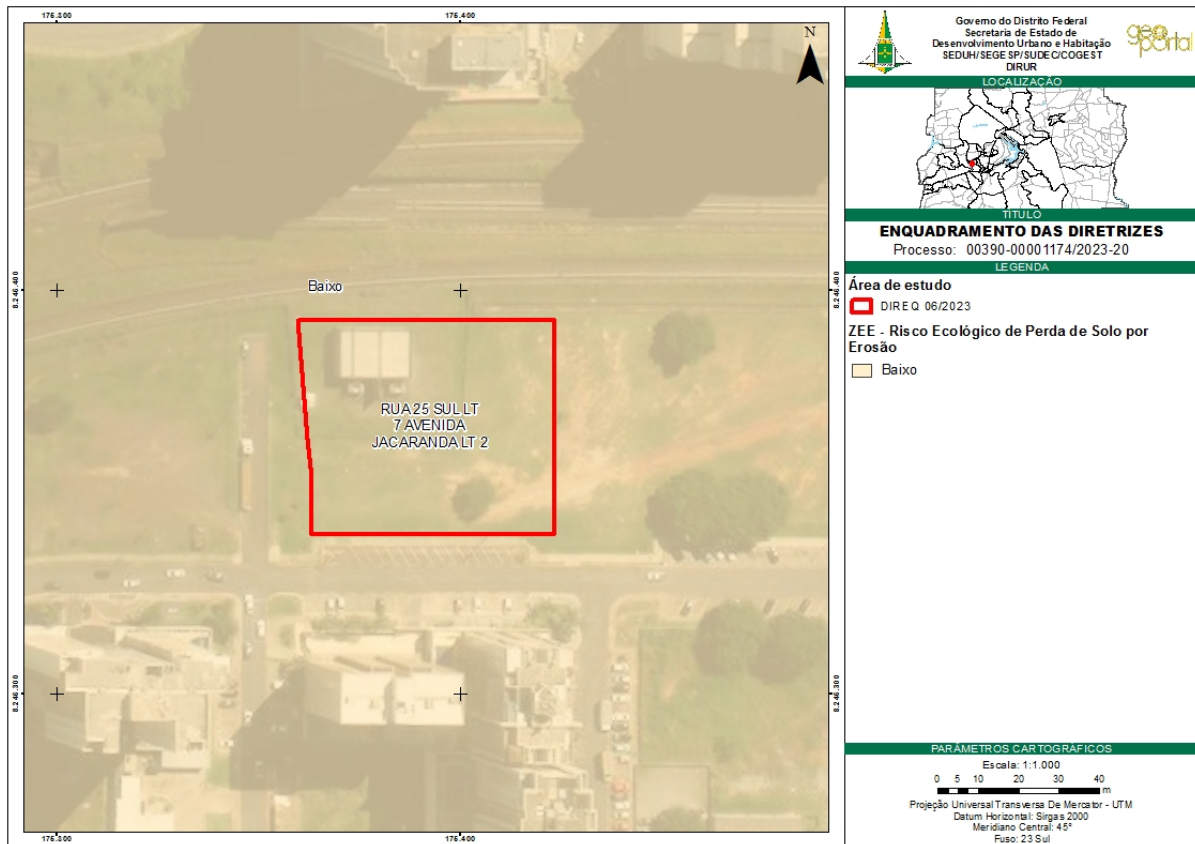


Figura 11: Localização da poligonal de estudo em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão

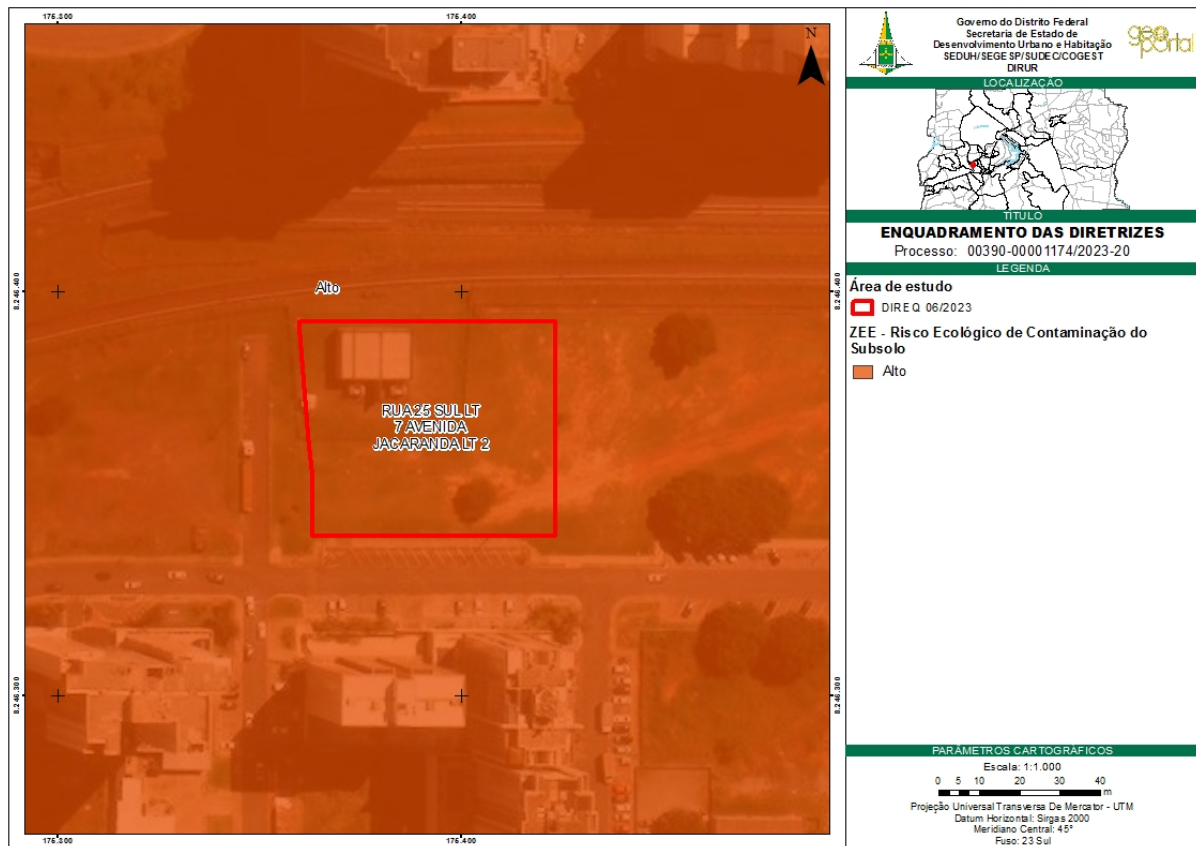


Figura 12: Localização da poligonal em relação ao risco ecológico de contaminação de subsolo

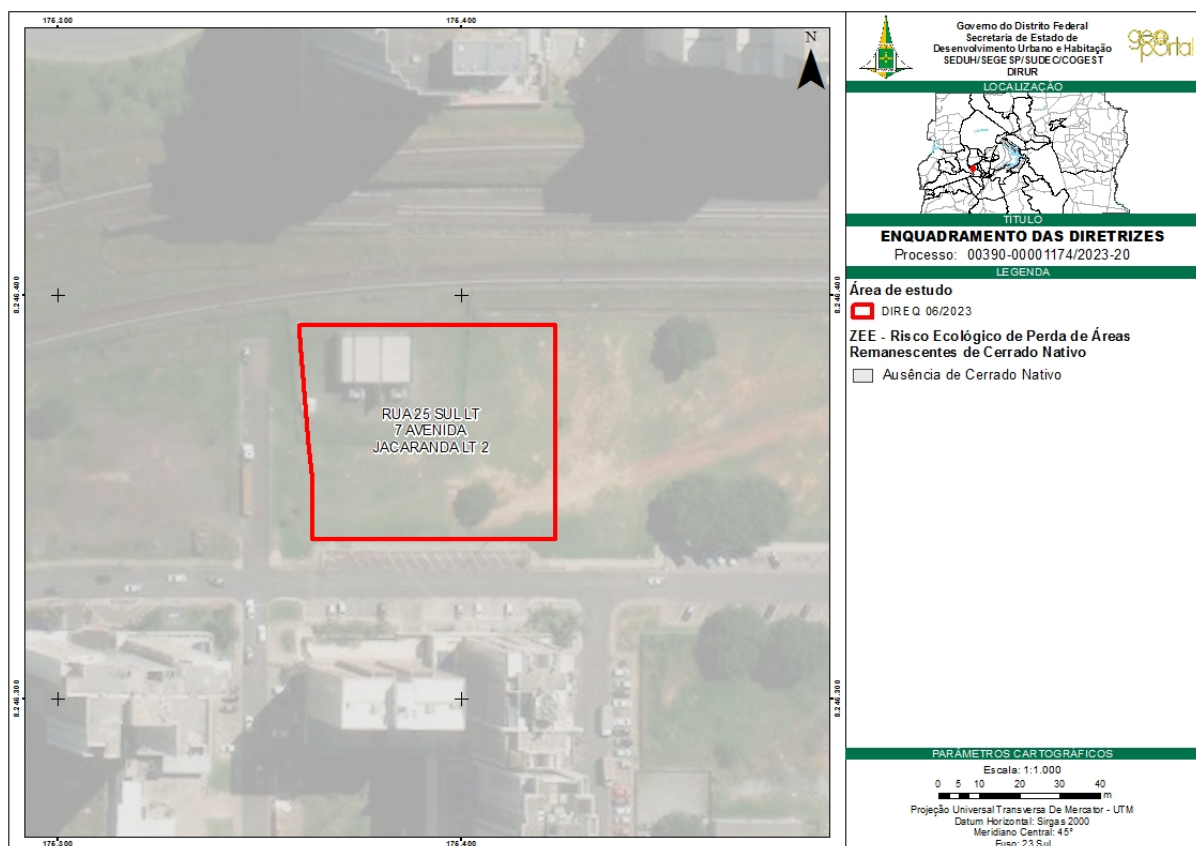


Figura 13: Localização da poligonal de estudo em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo

5.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico Co-localizado – 2 Riscos Ambientais alto ou muito alto** recomenda-se:

5.5.1. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser prevista a

implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos

5.5.2. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança de sua estrutura e sua manutenção periódica, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais

5.6. Para a ocupação na área de Risco Ecológico de **Perda de Área de Recarga de Aquífero Alto** recomenda-se;

5.6.1. 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;

5.6.2. 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;

5.7. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão Baixo** recomenda-se:

5.7.1. 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;

5.7.2. 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;

5.8. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo Alto** recomenda-se:

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

5.8.2. 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;

5.8.3. 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;

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

5.9. Para a ocupação na área com **Ausência de Cerrado Nativo** recomenda-se:

5.9.1. 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;

5.9.2. 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;

5.9.3. 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;

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

6. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA E DO ENTORNO

6.1. A área da poligonal de estudo é composta por dois lotes. O lote 7 da Rua 25 Sul encontra-se desocupado com cerca voltada para a via pública, e o lote 2 da Avenida Jacarandá está ocupado pelo SR nº 09, cujo cercamento ocupa parte da área do lote 7 (**Figura 14**);

6.2. O entorno da área é composto pela linha do metrô ao norte, a leste e oeste por áreas públicas sem urbanização (**Figura 15**) e ao sul há edifícios residenciais com paredes cegas no nível do térreo (**Figura 16**);

6.3. Os principais acessos à área são pela Boulevard Sul e pela Avenida Jacarandá, como indicado na **Figura 17**.

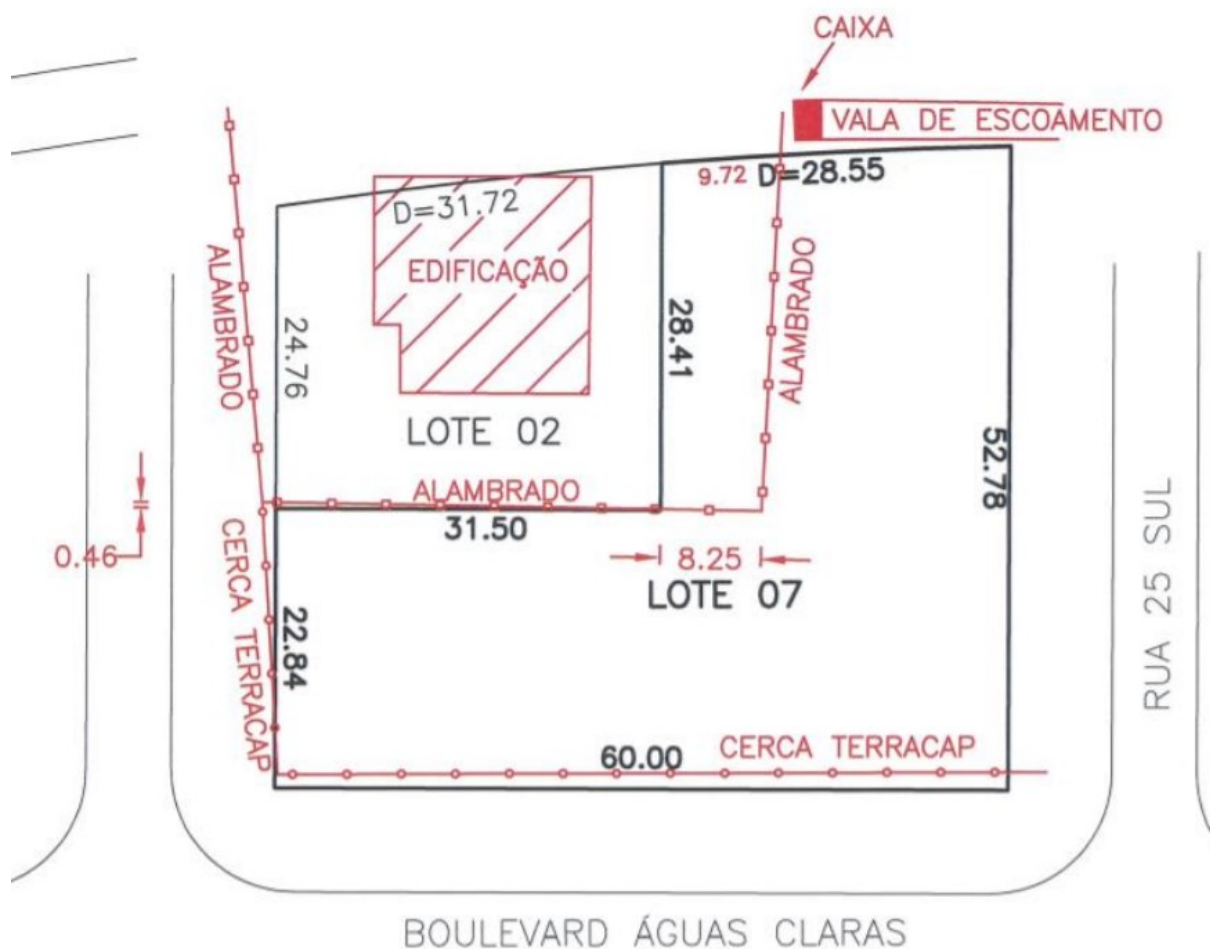


Figura 14: Croqui de interferência elaborado com base no levantamento feito pela equipe técnica da Terracap - Fonte: EVU



Figura 15: Entorno da poligonal de estudo - Fonte: Google Street View



Figura 16: Entorno da poligonal de estudo - Fonte: Google Street View

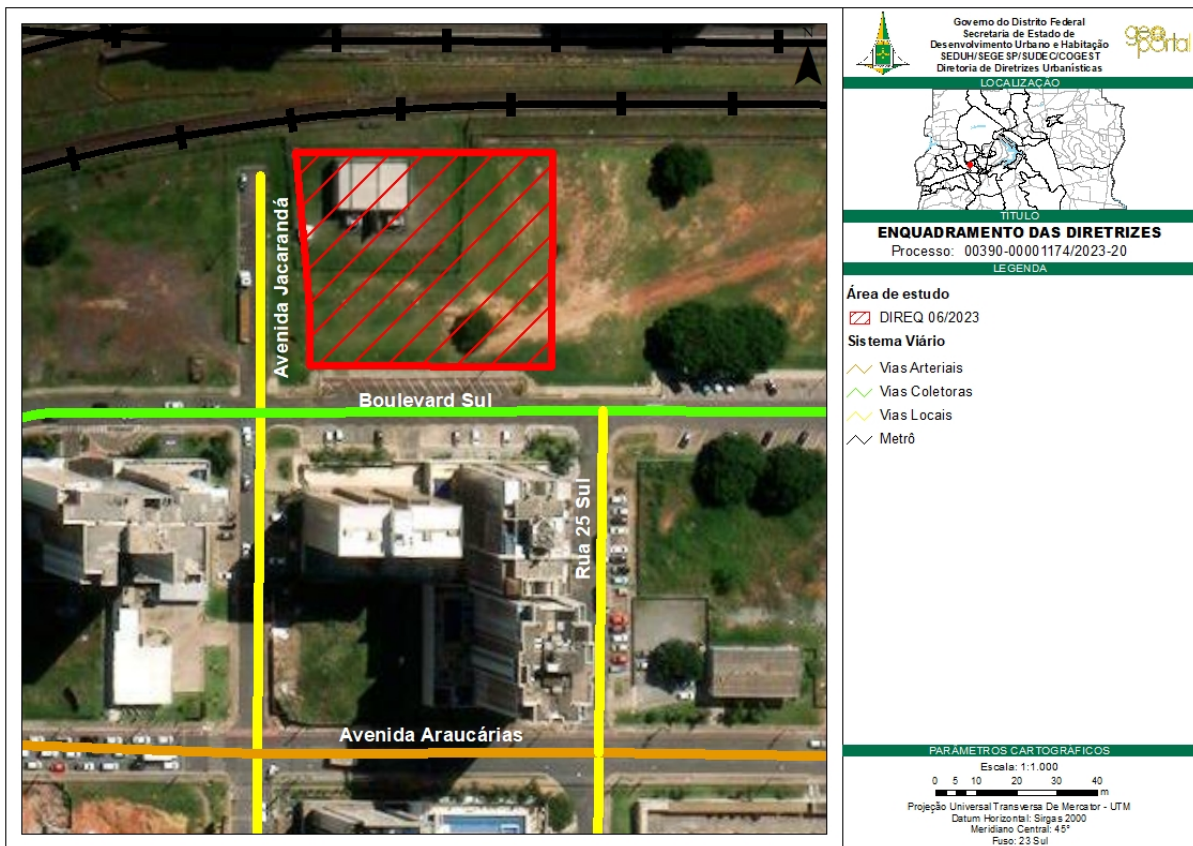


Figura 17: Sistema viário

7. DIRETRIZES GERAIS

7.1. Por se tratar de alteração de projeto de parcelamento de solo urbano, deverão ser atendidas as etapas previstas no Art. 104-A da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - 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:

- I – justificado interesse público;
- II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;
- III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;
- V – participação popular;
- VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados;
- VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.

Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

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

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

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

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

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

7.3. Além de apresentadas de forma imagética, devem ser computadas as informações das áreas que serão objeto de afetação/desafetação, como total da área dos lotes antes da afetação/desafetação, área a ser afetada/desafetada e área do lote após proposta de afetação/desafetação;

| POLIGONAL | ENDEREÇO | UOS | ÁREA DO LOTE REGISTRADO (m ²) | ÁREA AFETADA (m ²) | ÁREA DESAFETADA (m ²) | ENDEREÇO | UOS | ÁREA RESULTANTE DO LOTE ALTERADO (m ²) |
|-----------|----------|-----|---|--------------------------------|-----------------------------------|----------|-----|--|
| | | | | | | | | |

7.4. A área de servidão da faixa de domínio do Metrô deve constar do projeto de parcelamento, que deverá ser caracterizada como área *non aedificandi*;

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

7.6. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;

7.7. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;

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

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

7.10. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;

7.11. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

7.12. 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;

7.13. 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;

7.14. Implantar, se possível, medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo.

8. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

8.1. Desenho Urbano

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

8.1.2. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público - entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;

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

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

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

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

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

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

8.1.6. Para adequação do parcelamento, observar a situação fática, seguindo o desenho do cercamento para definição de nova poligonal dos lotes;

8.1.7. A área total do lote 7 da Rua 25 Sul não deve ser alterada;

8.1.8. Prever a indicação de faixa de servidão dentro do lote 2, em que é proibida a edificação.

8.2. Sistema Viário e Acessibilidade

8.2.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 18**;

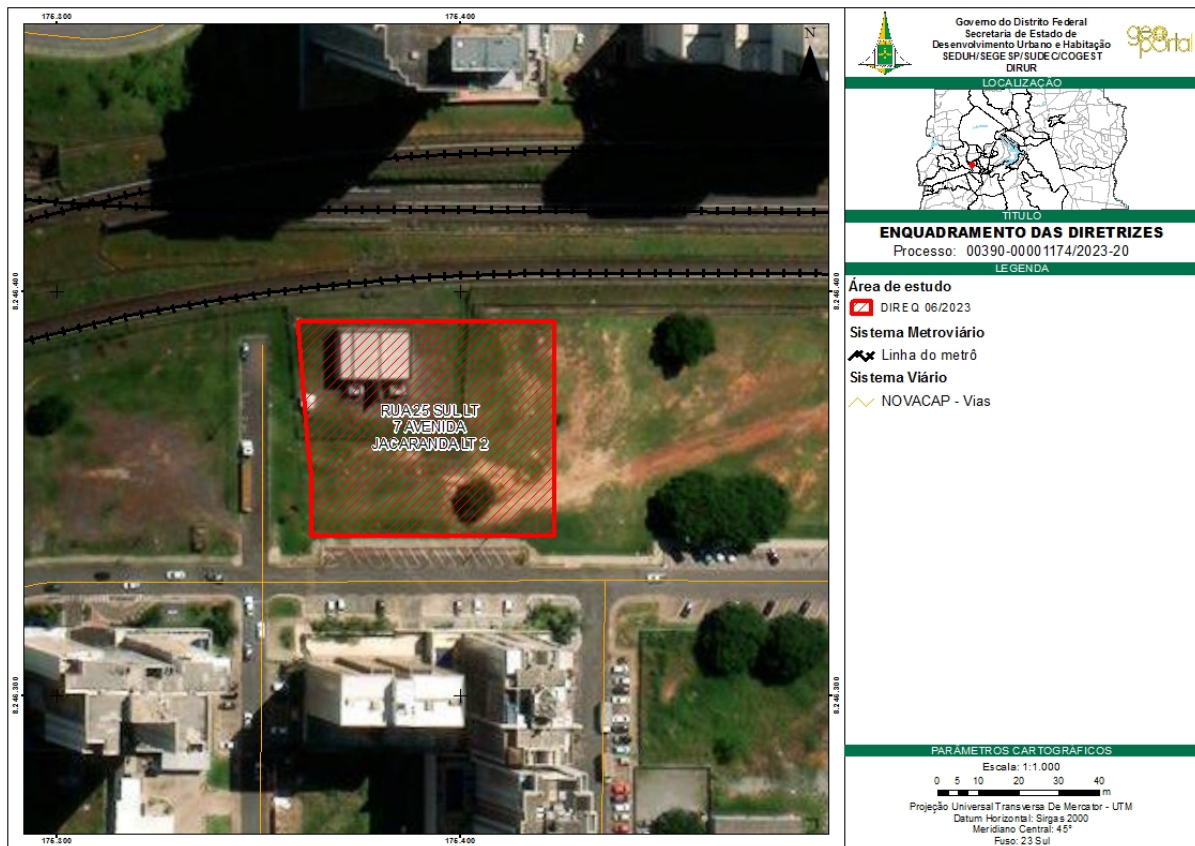


Figura 18: Sistema viário existente

- 8.2.2. Deve-se observar a faixa de domínio do Metrô-DF;
- 8.2.3. Não deve haver alteração do sistema viário previsto para circulação de automóveis na planta de urbanismo CST AC URB 220/92;
- 8.2.4. Requalificar as áreas destinadas a estacionamento, com a indicação de vagas, calçadas, arborização e iluminação pública;
- 8.2.5. Requalificar as áreas destinadas à circulação de pedestres e ciclistas, que deverão observar o disposto no Decreto nº 38.047/2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT;
- 8.2.6. As rotas de pedestres e de ciclistas devem considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização;
- 8.2.7. Garantir rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno;
- 8.2.8. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima, inclinação transversal máxima, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície conforme ABNT NBR 9050/2020;
- 8.2.9. Definir calçadas compostas por: no mínimo passeio ou faixa livre e, quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;
- 8.2.10. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, seja segura contra deslizamentos, e resistente a intempéries;
- 8.2.11. 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;
- 8.2.12. 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);

8.2.13. 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;

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

8.2.15. Atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo nos estacionamentos, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

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

8.2.17. Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos;

8.2.18. Considerar as disposições da [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência;

8.2.19. 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;

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

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

8.2.22. Para o caso de implantação de ciclovia próxima à calçada de pedestre, é aconselhável que a superfície da ciclovia e do passeio sejam visualmente diferenciadas para que não haja a invasão da ciclovia pelo pedestre e vice-versa.

8.3. **Uso e Ocupação do Solo**

8.3.1. Por se tratar de adequação de projeto de parcelamento, devem ser mantidos os usos e parâmetros de ocupação do solo para o lote 2 da Avenida Jacarandá e o o lote 7 da Rua 25 Sul;

8.3.2. O lote 2 da Avenida Jacarandá é categorizado como Inst EP, que tem os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no Artigo 11 da LUOS;

8.3.3. Manter os parâmetros de uso e ocupação do solo para o lote 7 da Rua 25 Sul (conforme Anexo III da LUOS);

8.3.4. Manter a UOS CSIIR 2 – Tipo B para o lote 7 da Rua 25 Sul, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres;

8.3.5. Manter a UOS Inst EP para o lote 2 da Avenida Jacarandá, 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;

8.3.6. São obrigatórios, nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público, o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da [LUOS](#);

8.3.7. Atender o parâmetro de vagas de veículos no interior de lote ou projeção, estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade, de acordo com o disposto nos artigos 25 a 32 da [LUOS](#).

8.4. Paisagismo

8.4.1. Priorizar o plantio de espécies nativas do Cerrado, encontradas no viveiro da Novacap, conforme dispõe a [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#);

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

8.4.3. Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto aos equipamentos e mobiliários urbanos, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;

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

8.4.5. Considerar para o projeto de paisagismo a largura das calçadas e canteiros, caracterização das vias, presença de fiação aérea e redes subterrâneas de infraestrutura, recuo e tipologia das construções, características do solo, clima da região, orientação solar, atividades predominantes e arborização existente;

8.4.6. Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e também de permanência, utilizando-se da vegetação, sem, no entanto, comprometer a iluminação pública no período noturno e sem constituir obstáculos para a livre circulação dos pedestres, assim como para a sua permanência em determinados locais;

8.4.7. Não é permitido junto às calçadas:

- Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;
- Árvores caducifólias;
- Árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;
- Plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
- Árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento.

8.5. Mobiliário Urbano

- 8.5.1. Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, quiosques, iluminação, PEC, playground e outros) adequados ao local, que proporcionem conforto e segurança a todos os usuários, inclusive a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- 8.5.2. Padronizar o mobiliário urbano observando os critérios de segurança para o usuário e seguir o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;
- 8.5.3. Configurar espaços alinhados às dinâmicas urbanas locais;
- 8.5.4. Garantir a rápida compreensão do modo de uso de cada elemento;
- 8.5.5. Preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;
- 8.5.6. Garantir que os mobiliários urbanos não constituam obstáculos para a livre circulação e para o estar dos pedestres, devendo ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;
- 8.5.7. Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para a área;
- 8.5.8. Propor projeto de iluminação pública para servir, principalmente, aos pedestres e ciclistas, com espaços públicos sombreados durante o dia e bem iluminados durante a noite, valorizando os espaços de convívio, bem como os elementos vegetais;
- 8.5.9. A altura da iluminação pública deve estar situada, preferencialmente, na escala do pedestre, entretanto, dificultando o acesso imediato à luminária;
- 8.5.10. Devem ser observadas as orientações contidas na Portaria nº 94/2020 e no [Guia de Urbanização](#) (SEGETH, 2017).

8.6. **Redes de Infraestrutura**

- 8.6.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;
- 8.6.2. Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;
- 8.6.3. Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;
- 8.6.4. Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;
- 8.6.5. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;
- 8.6.6. Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#).

8.7. **Sinalização**

- 8.7.1. A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de](#)

[Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), de forma a não obstruir o passeio livre dos transeuntes;

8.7.2. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [NBR 9050/2015](#);

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

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. 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;

9.2. 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”;

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

9.4. 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;

9.5. 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;

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

9.7. 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 06/2023;

9.8. 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.

10. 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>



Documento assinado eletronicamente por **BRUNA CARDOSO DE SOUSA - Matr.0280805-6, Assessor(a).**, em 22/06/2023, às 14:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALECSANDRO ALVES DE ANDRADE JUNIOR - Matr.0276161-0, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II**, em 22/06/2023, às 14:36, 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 22/06/2023, às 15:02, 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 27/06/2023, às 14:24, 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=115556682 código CRC= **D523E7BE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00001174/2023-20

Doc. SEI/GDF 115556682