



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central
Adjacente II

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

DIRETRIZ DE REQUALIFICAÇÃO URBANA/ALTERAÇÃO – DIREQ 05/2022

Processo SEI nº 00040-00038740/2020-21
Elaboração: Luciana Barbosa Gomes – Assessora (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Cooperação: Alecsandro de Andrade – Diretor (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Secretaria de Estado de Economia – SEEC
Endereço: Área pública entre a AE 3 e AE 10, Centro de Vivência do Setor de Transportes Rodoviários e Cargas – STRC, Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA

1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos dos seguintes normativos:

1.1.1. [Lei Federal nº 6.766/1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;

1.1.2. [Lei Complementar nº 803/2009](#), que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT;

1.1.3. [Lei Complementar nº 948/2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.

1.2. As Diretrizes de Requalificação Urbana/Alteração – DIREQ têm como objetivo subsidiar projetos de intervenção urbana para alteração de dimensões de lotes, alteração de parâmetros de uso e de ocupação do solo e para criação de novas unidades imobiliárias, em parcelamentos do solo registrados em cartório. Além disso,

visam fornecer orientações para elaboração de Projetos de Lei Complementar (PLC), que antecedem a aprovação de projetos de parcelamento do solo;

1.3. Esta Diretriz de Requalificação, por sua vez, define diretrizes gerais de Parcelamento Urbano, de Sistema Viário e Circulação;

1.4. A demanda para a sua elaboração surgiu a partir da solicitação de regularização de ocupação de área pública entre a AE 3 e a AE 10 do Centro de Vivência – STRC, SIA, conforme dados contidos nos autos do Processo 00040-00038740/2020-21, encaminhado a esta Secretaria por meio do Ofício nº 197/2022 - SEEC/SPLAN (84267143);

1.5. Ressalta-se que os arquivos georreferenciados relativos a esta DIREQ, apresentados a seguir, serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

1.6. Definiu-se então, uma poligonal aproximada da área em estudo, cujas dimensões englobam a área ocupada e cercada, conforme figura 1.

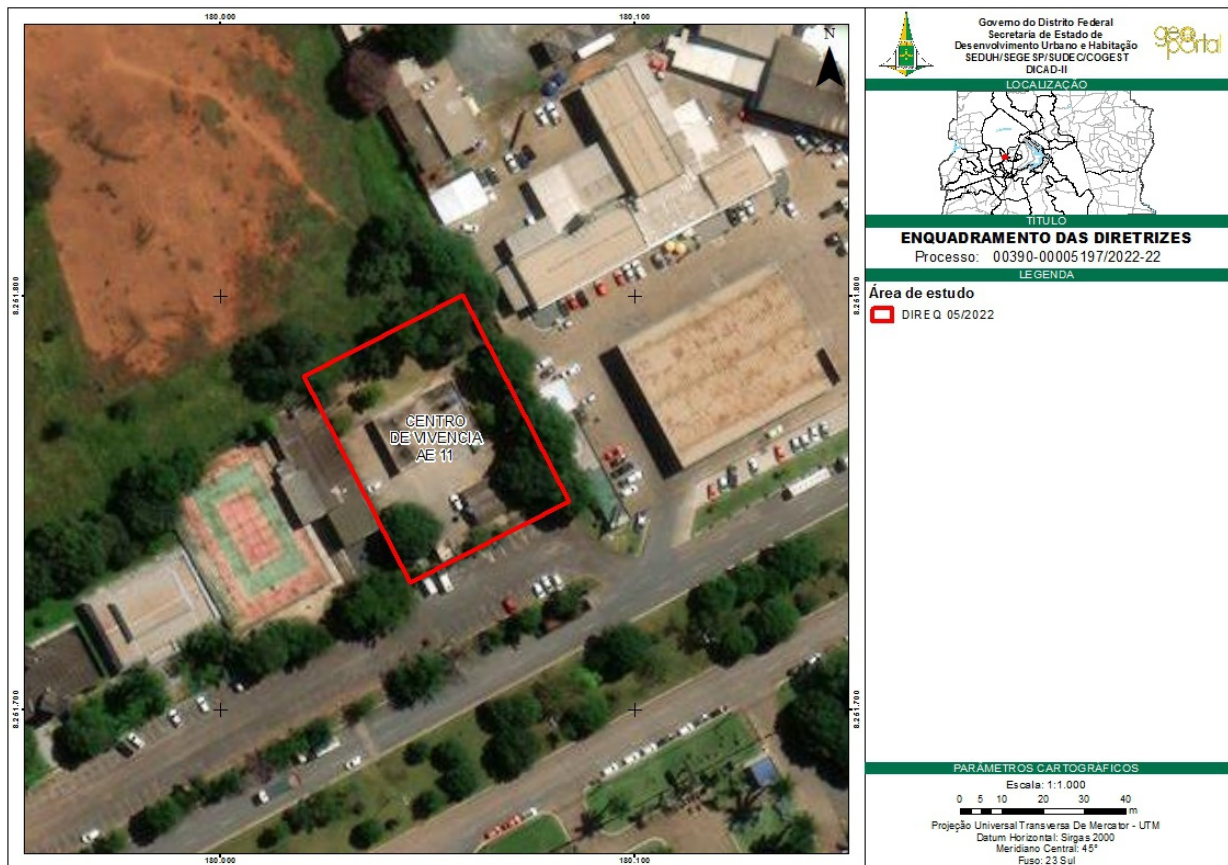


Figura 1: Poligonal da área em estudo

2. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE ESTUDO NO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF – PDOT (LC 803/2009)

2.1. A área em estudo insere-se na Zona Urbana Consolidada (ZUC – 3), conforme figura 2, cuja descrição e orientação para seu desenvolvimento constam dos arts. 72 e 73. Essa Zona integra a Macrozona Urbana;

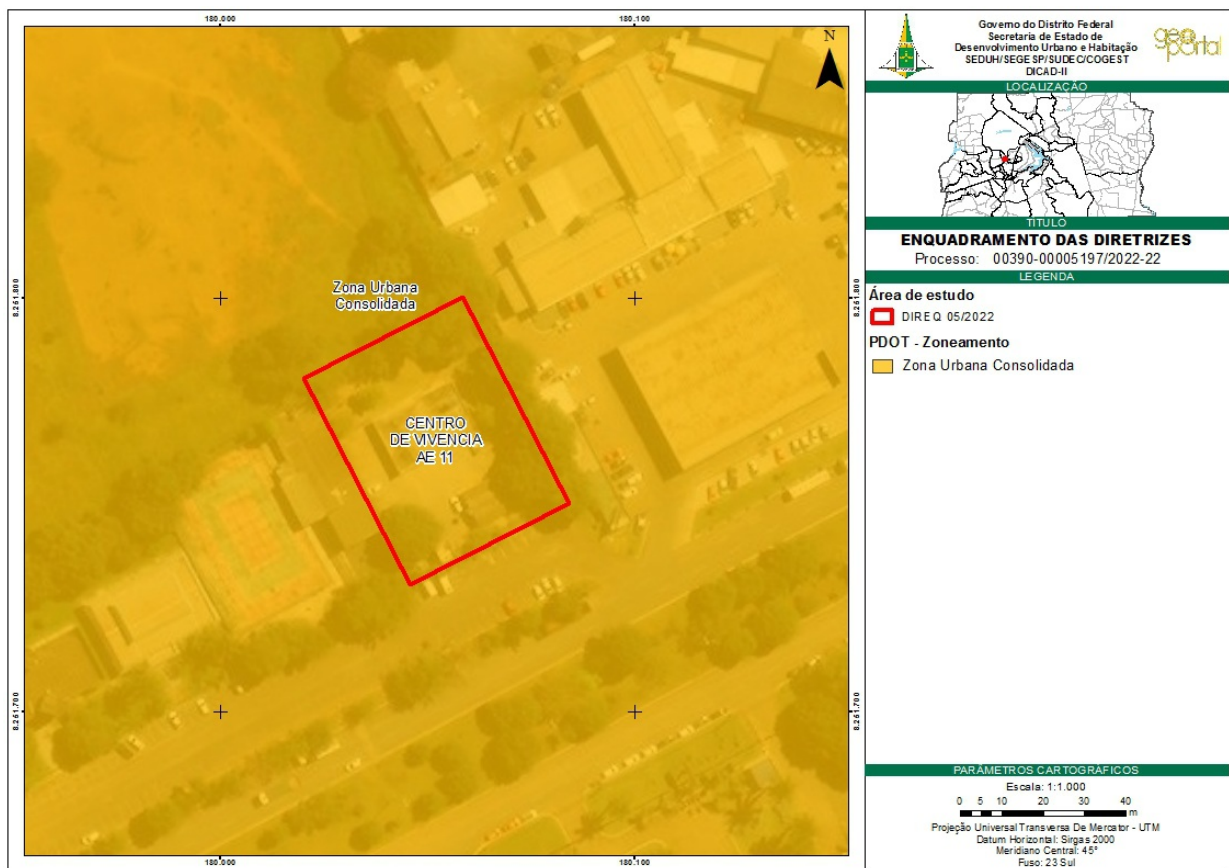


Figura 2: Enquadramento da área em estudo no Zoneamento do PDOT

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:

I – [...]

IX – áreas urbanas do Guará;

X – Setor de Indústria e Abastecimento – SIA;

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

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

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

[...]

2.2. O coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada é igual a 9, segundo o art. 42, inciso IV. No entanto, o § 6º estabelece que os valores dos coeficientes devem ser revistos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, observados os coeficientes máximos estabelecidos por zona urbana;

Art. 42. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento na macrozona urbana, nos termos do que determinam o art. 28, § 3º, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e o art. 317, § 2º, V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, com a redação da Emenda nº 49, de 2007, ficam assim definidos:

[...]

IV – na Zona Urbana Consolidada, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 9 (nove);

[...]

§ 6º A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá rever os coeficientes de aproveitamento previstos neste Plano Diretor garantindo coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos instrumentos de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, observados os coeficientes máximos, por zona urbana, estabelecidos no caput. (Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

2.3. Em relação à quantidade de habitantes, o PDOT define em seu Anexo III – Mapa 5 – Densidades Demográficas, que a região onde se localiza a área em estudo deve ter média densidade, figura 3;

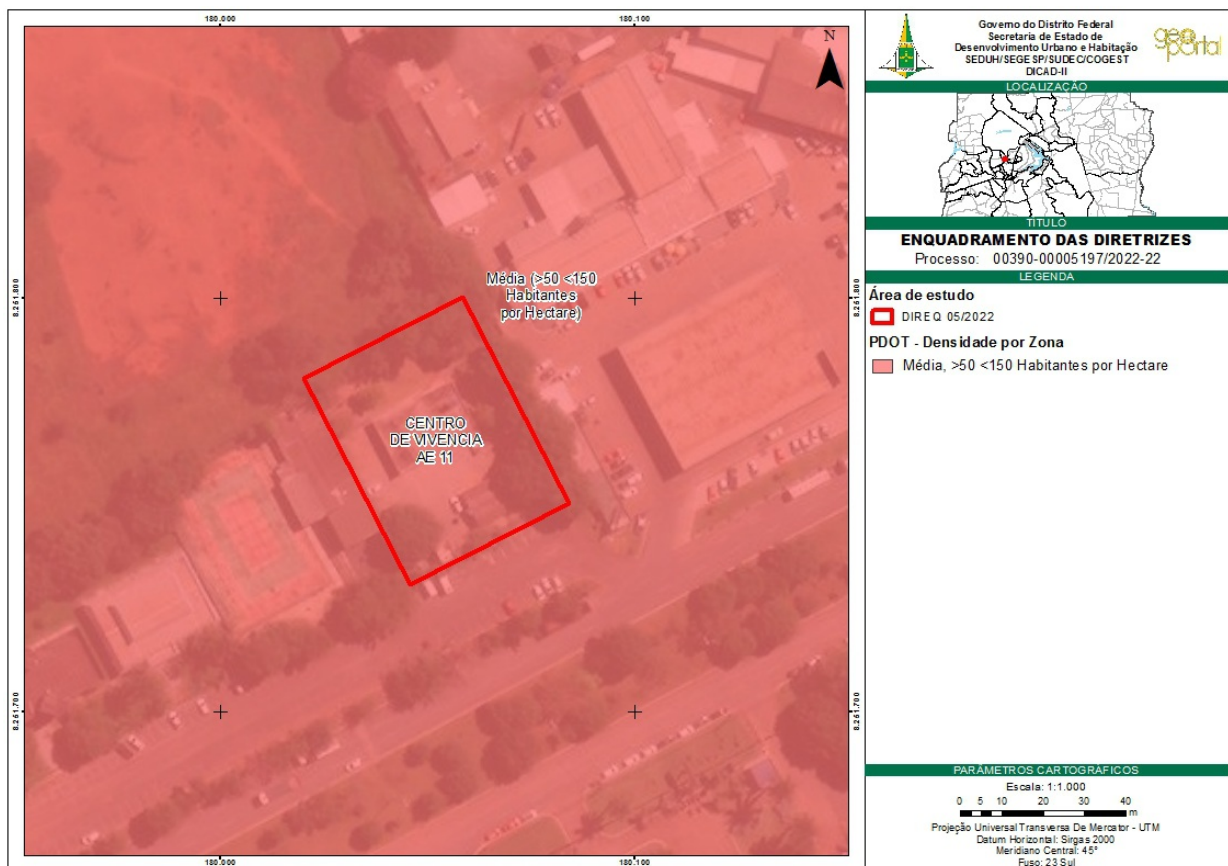


Figura 3: Densidade prevista para a área em estudo

2.3.1. No entanto, no caso de que trata esta DIREQ não cabe o cálculo de densidade populacional, uma vez que a área se destina ao desenvolvimento de atividades de natureza pública;

2.4. Do ponto de vista econômico, o PDOT classifica a região em que se insere a área em estudo como Área Econômica Consolidada, de acordo com o Anexo IV. Nessa área já existe infraestrutura instalada, figura 4, a qual deve ser melhor aproveitada em prol do crescimento local;

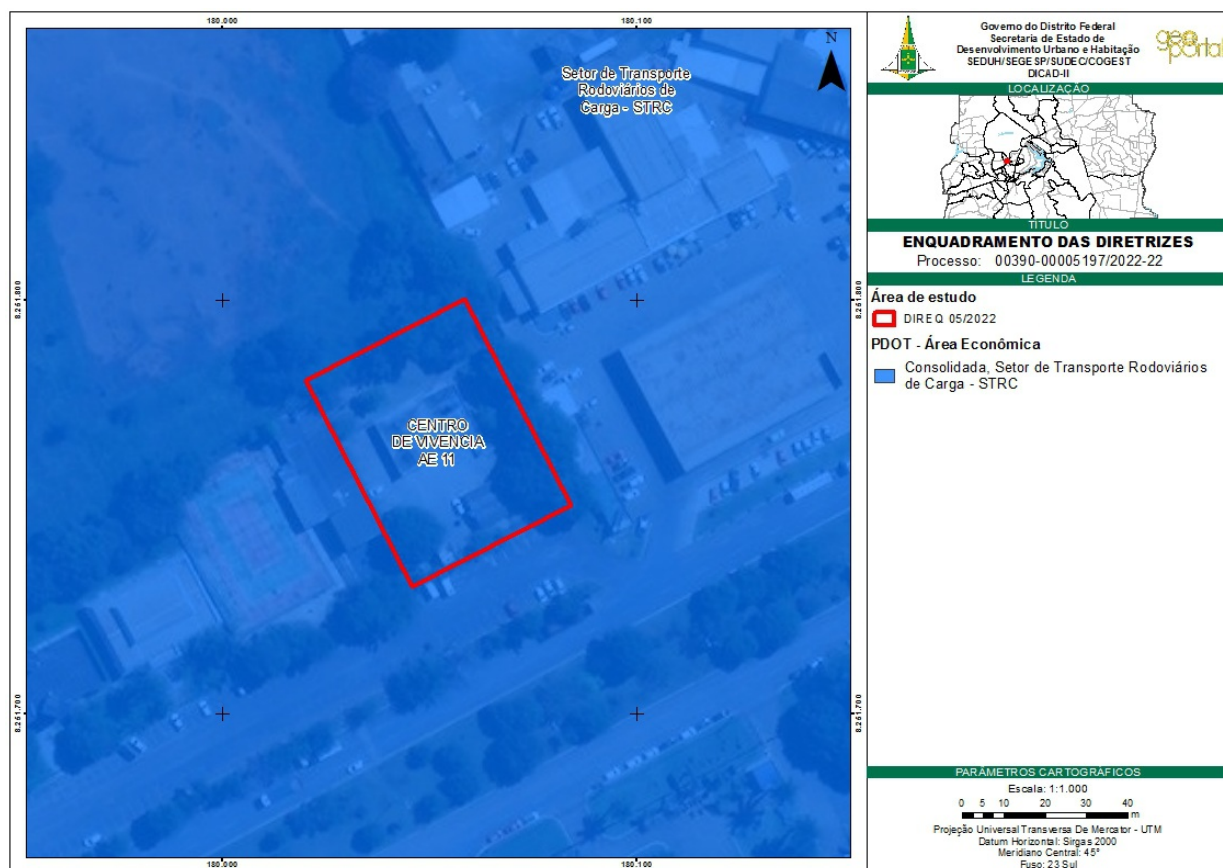


Figura 4: Classificação da área em estudo, quanto a aspectos econômicos

Art. 32. O desenvolvimento econômico corresponde ao processo de mudança estrutural de uma região em que a utilização dos recursos e das potencialidades se articula com a organização eficiente e dinâmica de sistemas produtivos no território, conduzindo ao aumento da produtividade, à elevação das condições de vida da população e à redução das desigualdades sociais.

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

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

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

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

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

Art. 34. As Áreas Econômicas são áreas onde será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas.

§ 1º As Áreas Econômicas englobam as Áreas de Desenvolvimento Econômico, os polos de desenvolvimento econômico, os polos tecnológicos e outras áreas instituídas por programas governamentais de desenvolvimento, sendo classificadas de acordo com o seu nível de consolidação.

§ 2º As Áreas Econômicas consolidadas, indicadas no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6A, desta Lei Complementar, correspondem às áreas que apresentam infraestrutura urbana implantada, devendo ser adotadas ações objetivando o melhor aproveitamento das condições locais, edificações e de acessibilidade disponíveis.

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

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

3. ENQUADRAMENTO DA ÁREA EM ESTUDO NO [ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL – ZEE \(LEI 6.269/2019\)](#)

3.1. 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;

3.2. A área em estudo insere-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, figura 5, que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, cujas características constam dos arts. 11 e 13;

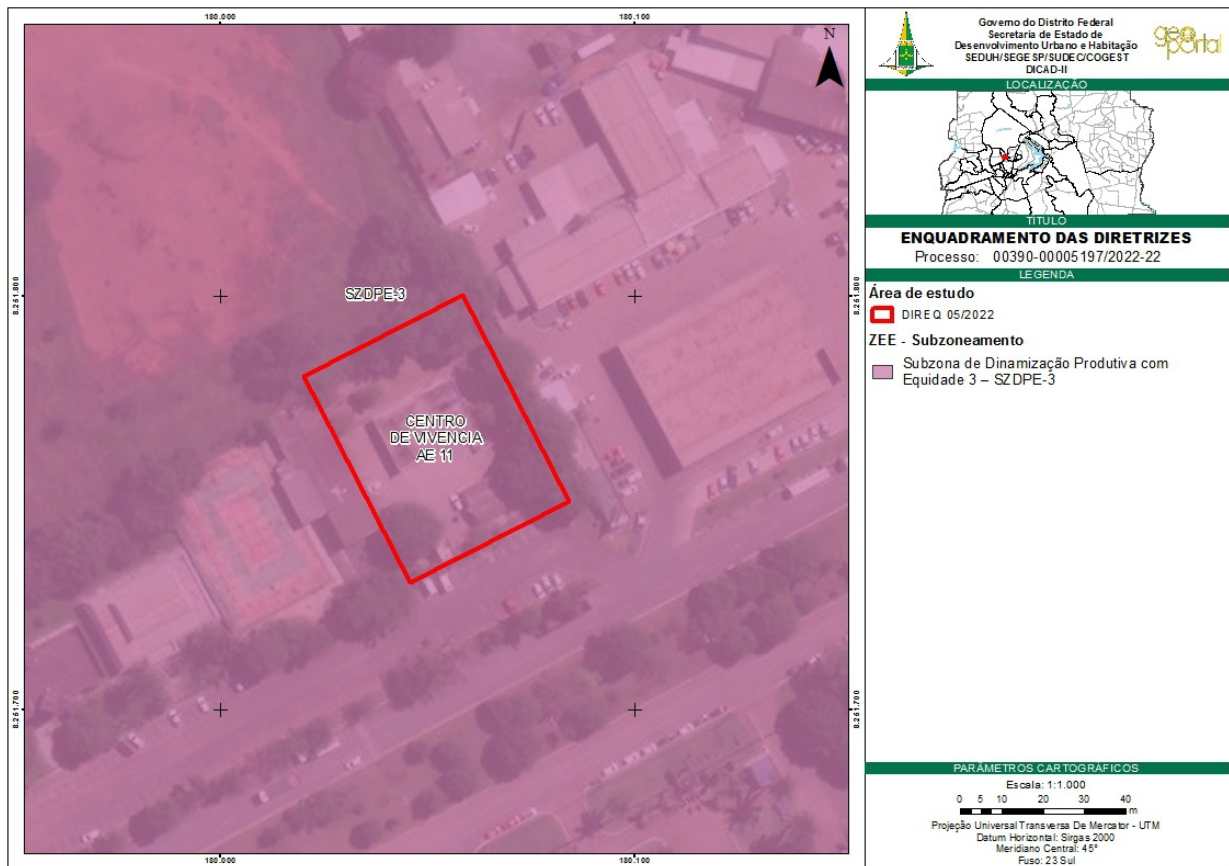


Figura 5: Classificação da área em estudo, quanto às Zonas Ecológico-Econômicas

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 Ecológicos - 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 ecossistêmicos. (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.

[...]

3.3. Além de estabelecer uma divisão do território em zonas e subzonas, o ZEE definiu outras categorizações, as quais estão representadas em mapas que integram o Anexo Único da Lei 6.269/2019. Dentro desse universo de categorias, ressalta-se no caso em questão, aquelas que estão relacionadas aos Riscos Ecológicos, tendo em vista a intenção de se “incorporar a avaliação dos riscos ecológicos nos instrumentos formais de planejamento e gestão pública e privada para garantia da integridade dos ecossistemas”.

3.4. Os Riscos Ecológicos da área em estudo ficam definidos da seguinte forma:

- a) Riscos Ecológicos Co-localizados – **alto ou muito alto (figura 6)**;
- b) Riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero – **Alto (figura 7)**;
- c) Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Baixo (figura 8)**;
- d) Riscos ecológicos de contaminação do subsolo – **Alto (figura 9)**;
- e) Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo (figura 10)**.

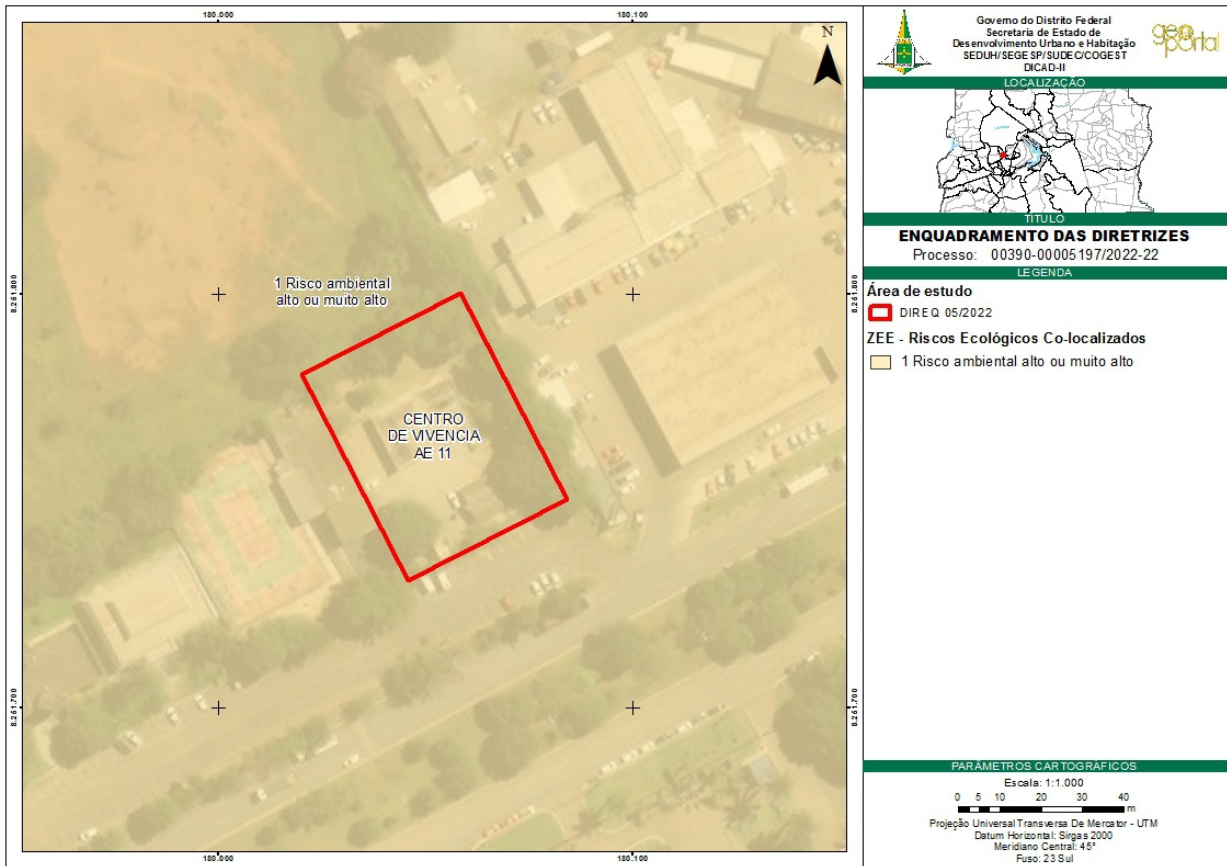


Figura 6: Classificação da área em estudo, quanto aos Riscos Ecológicos Co-localizados

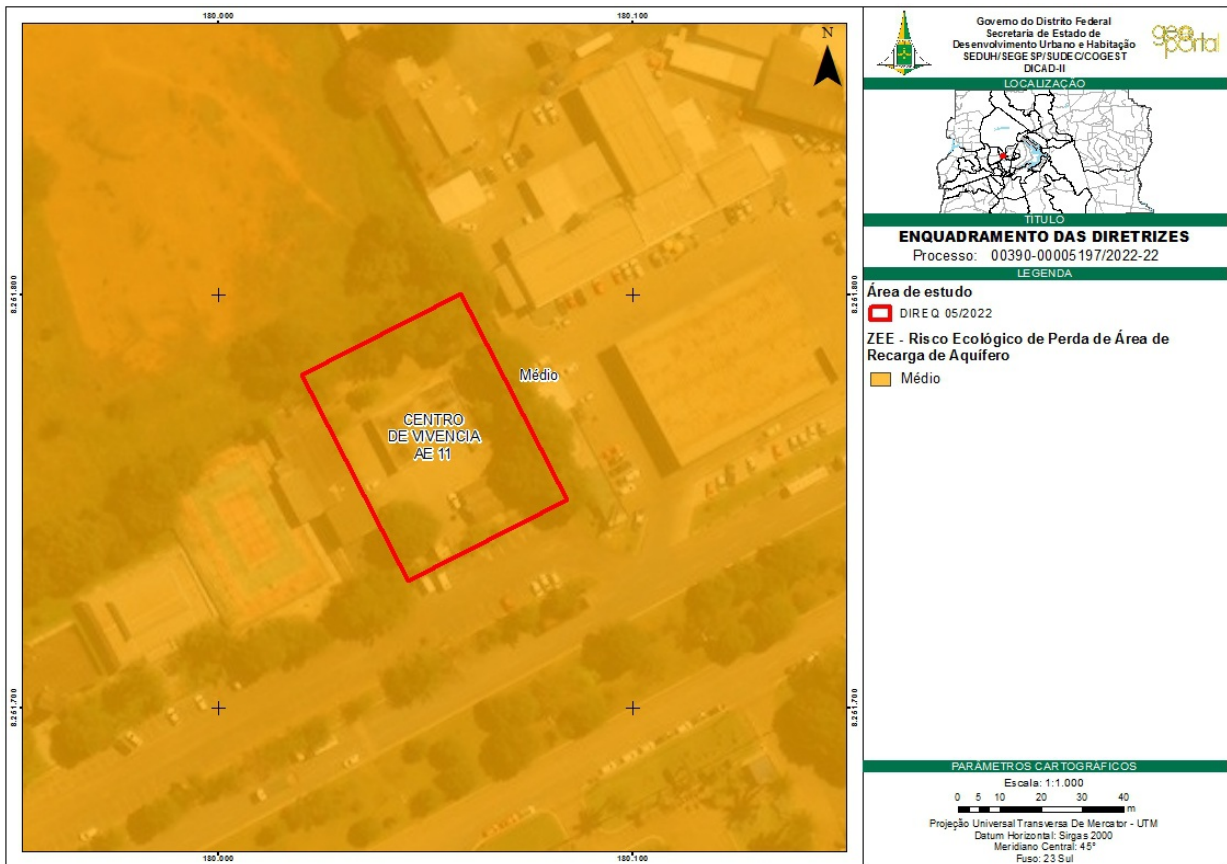


Figura 7: Classificação da área em estudo, quanto aos Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero

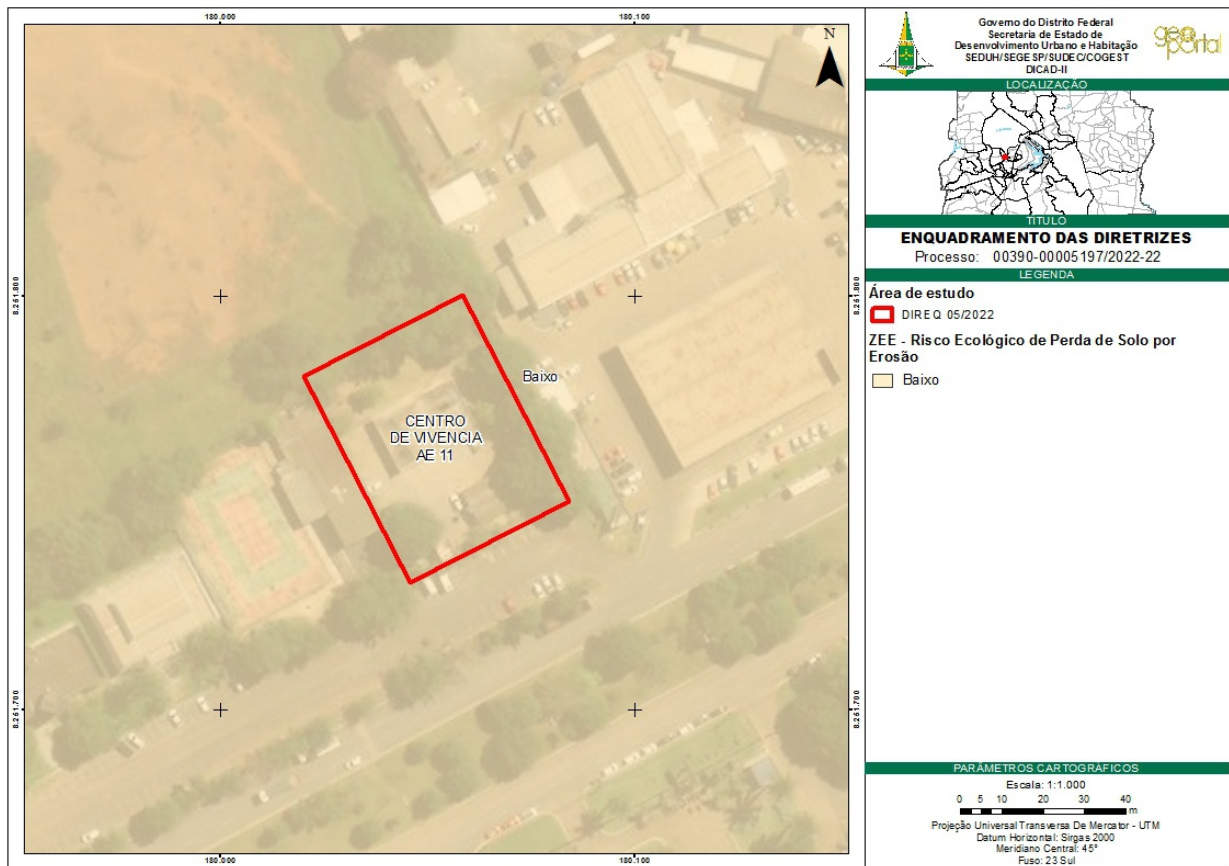


Figura 8: Classificação da área em estudo, quanto aos Riscos Ecológicos de Perda de Solo por Erosão

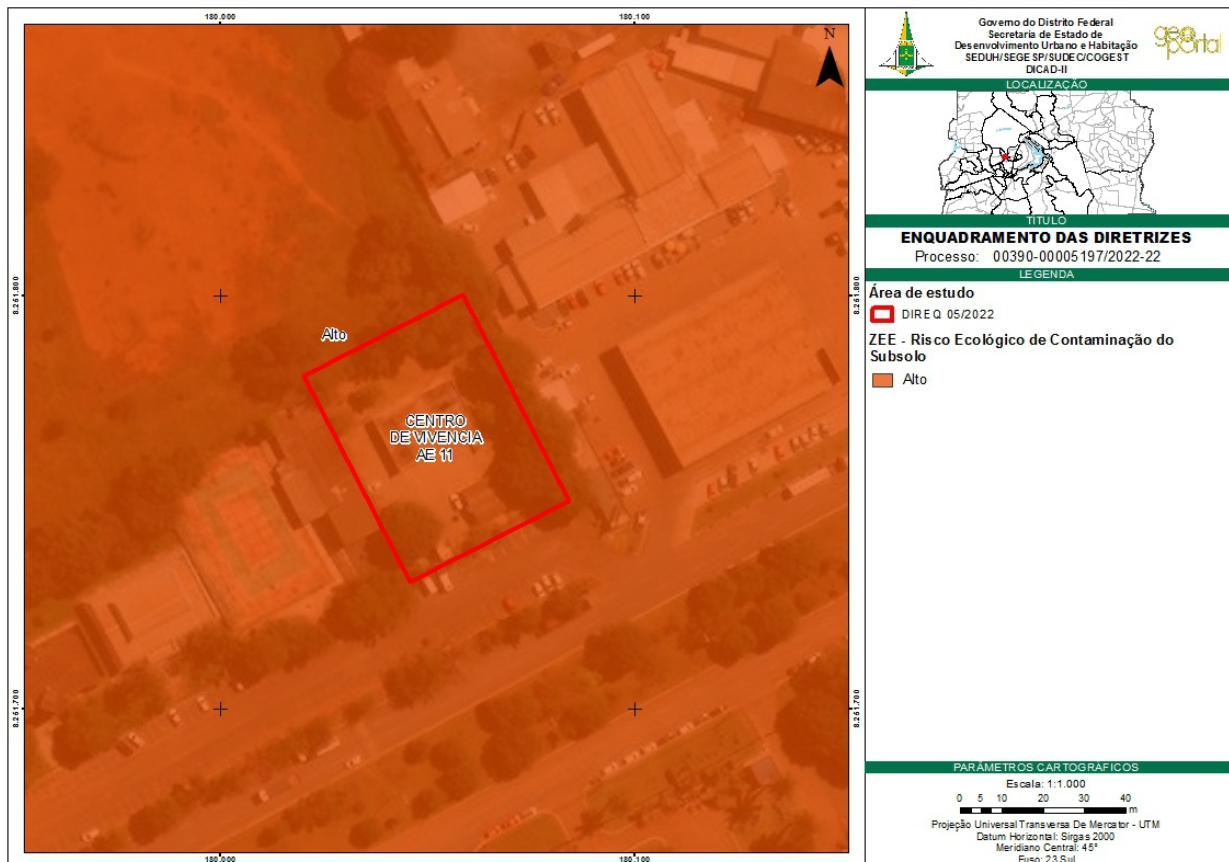


Figura 9: Classificação da área em estudo, quanto aos Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo

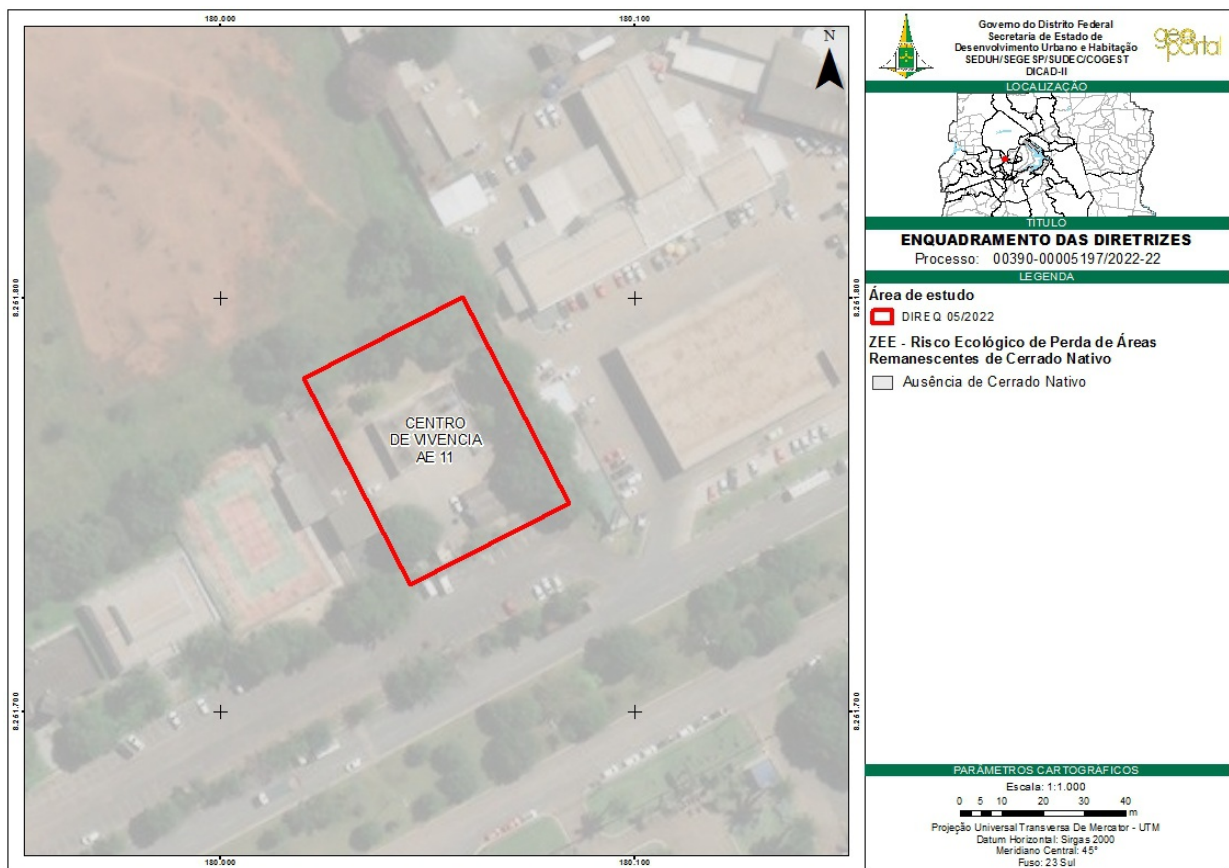


Figura 10: Classificação da área em estudo, quanto aos Riscos Ecológicos de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

3.5. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos Co-localizados – alto ou muito alto**, recomenda-se:

3.5.1. 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;

3.5.2. 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.

3.6. Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Alto, recomenda-se:**

3.6.1. 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;

3.6.2. 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.

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

3.7.1. 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

3.7.2. 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.

3.8. Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos de Contaminação do Subsolo – **Alto**, recomenda-se:

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

3.8.2. 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;

3.8.3. 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;

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

4. INTERFERÊNCIA COM PROJETOS URBANÍSTICOS

4.1. A área se localiza entre a AE 3 e a AE 10, em espaço destinado a estacionamento para caminhões interestaduais, no STRC, do SIA;

4.2. O primeiro projeto que envolveu a área em estudo foi a STRC PR 1/1, que criou o Setor de Transporte Rodoviário de Carga, definindo-a como espaço público livre, figura 11;

4.3. Posteriormente, a STRC URB 29/1985 estabeleceu algumas alterações para a STRC PR 1/1, em relação a supressão e criação de lotes, desmembramento, criação de estacionamentos etc. Nessa ocasião, a área em estudo foi destinada a estacionamento e a AE 3 foi criada para abrigar posto de combustível e motel. Já a AE 10, manteve-se inalterada, figura 12;

4.4. A área objeto desta DIREQ interfere com os projetos urbanísticos STRC PR 1/1 e STRC URB/MDE 029/1985, ambos registrados em cartório de imóveis;

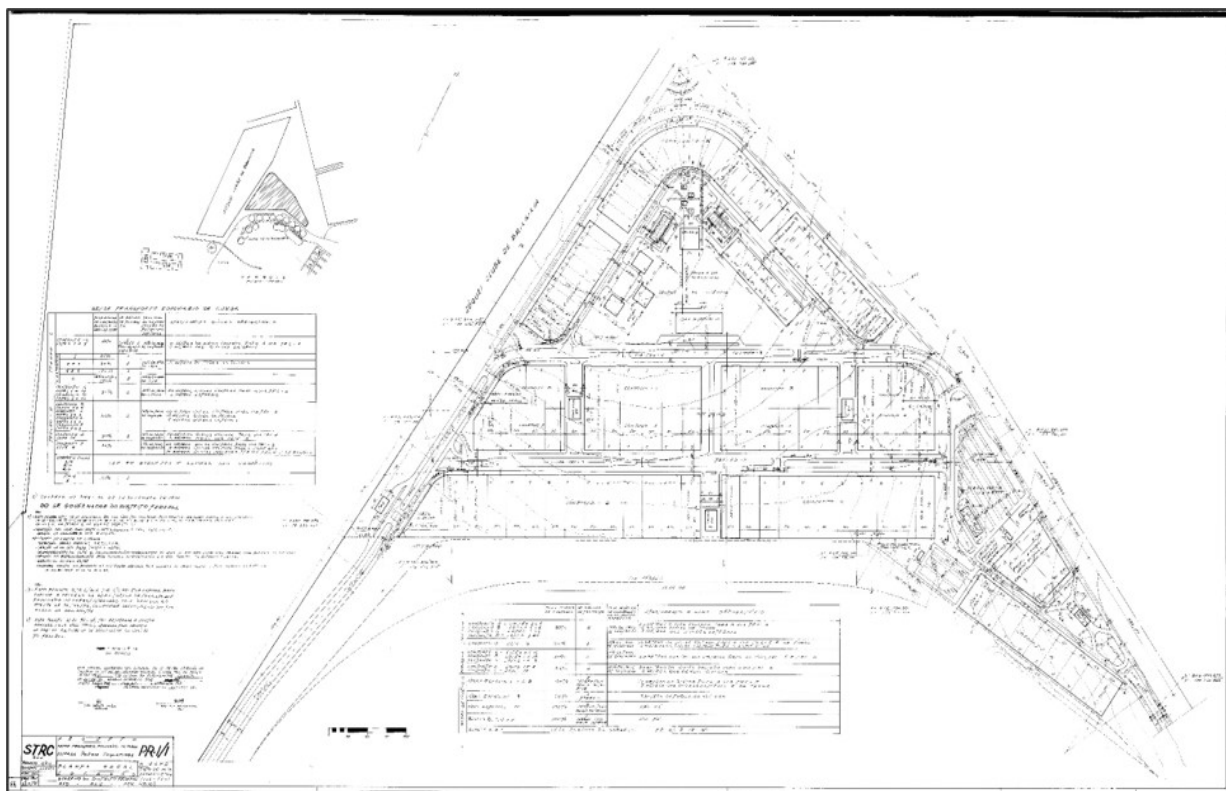


Figura 11: STRC PR 1/1

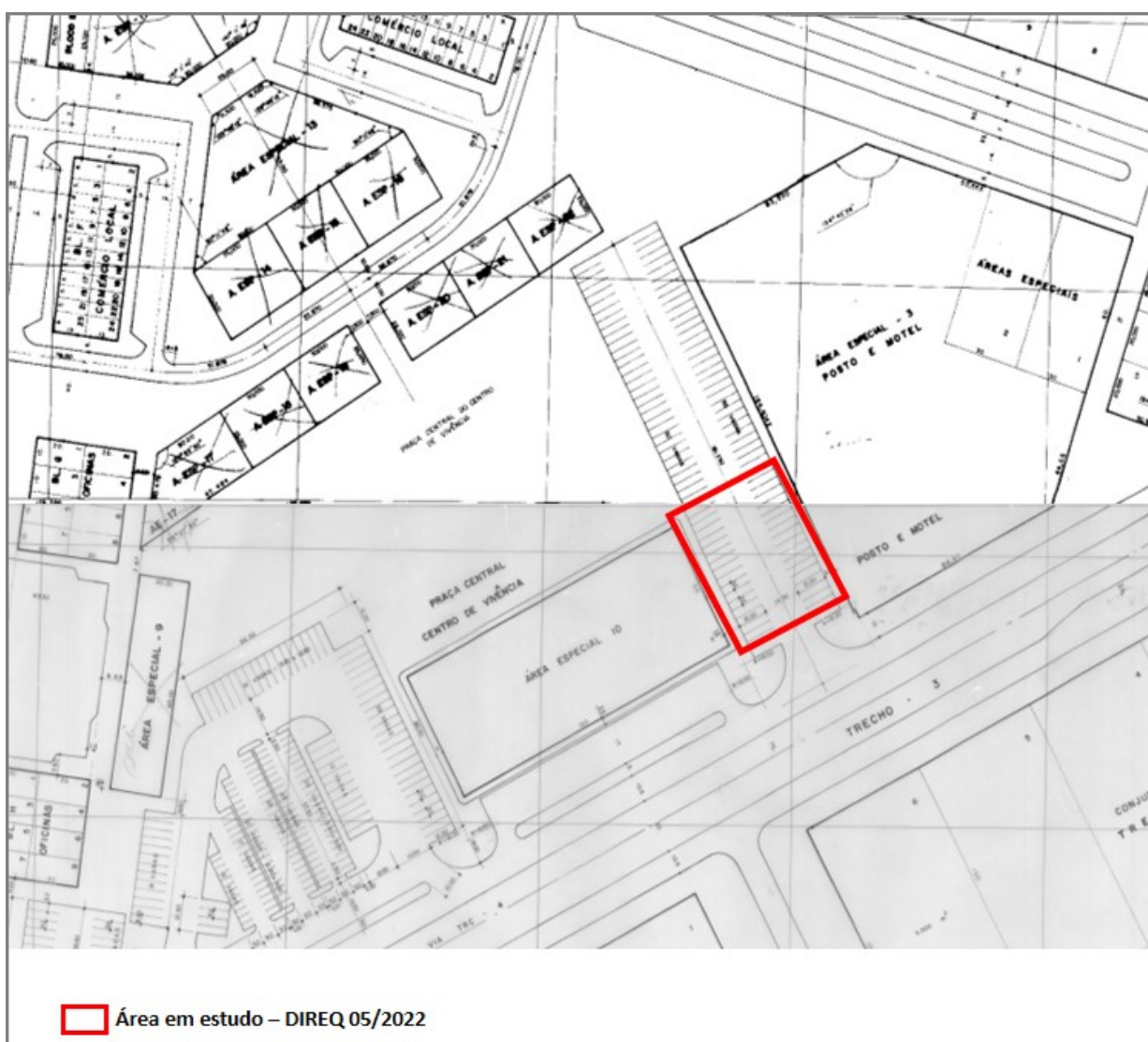


Figura 12: Recorte da STRC URB 29/1985, com indicação da área em estudo

5. DIRETRIZES GERAIS DE PARCELAMENTO URBANO

5.1. Este documento tem como objetivo emitir diretrizes para orientar a alteração de parcelamento dos projetos supracitados, a fim de regularizar a ocupação existente na área em estudo. No local funciona o Centro de Monitoramento Eletrônico de Mercadorias em Trânsito - CEMEMT/GEFMT/COFIT/SUREC/SEF/SEEC e um Posto da Polícia Militar do Distrito Federal;

5.2. A alteração de parcelamento de que trata esta DIREQ deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 104-A da [LUOS](#);

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

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.

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.

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;

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

Prever espaços que atraiam a população para utilizá-los durante o dia e a noite, contribuindo para manter sua vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando maior segurança para seus usuários;

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

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

Atender o que dispõe o Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018, quanto à supressão e compensação de vegetação, necessárias para a execução do projeto.

6. DIRETRIZES DE DESENHO URBANO

6.1. A poligonal estabelecida por esta Diretriz não delimita o desenho do lote a ser criado. Para tanto, deve-se observar a área ocupada pelo Equipamento Público, e a definição da área do polígono deve atender aos itens elencados abaixo:

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

6.1.2. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público, também para evitar a existência de locais sem vitalidade e inseguros;

6.1.3. 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;

6.1.4. Deve-se considerar ainda, as orientações constantes no Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa, disponível para download no site desta Secretaria: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Estudo-T%C3%A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>

7. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

7.1. A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na Figura 13;

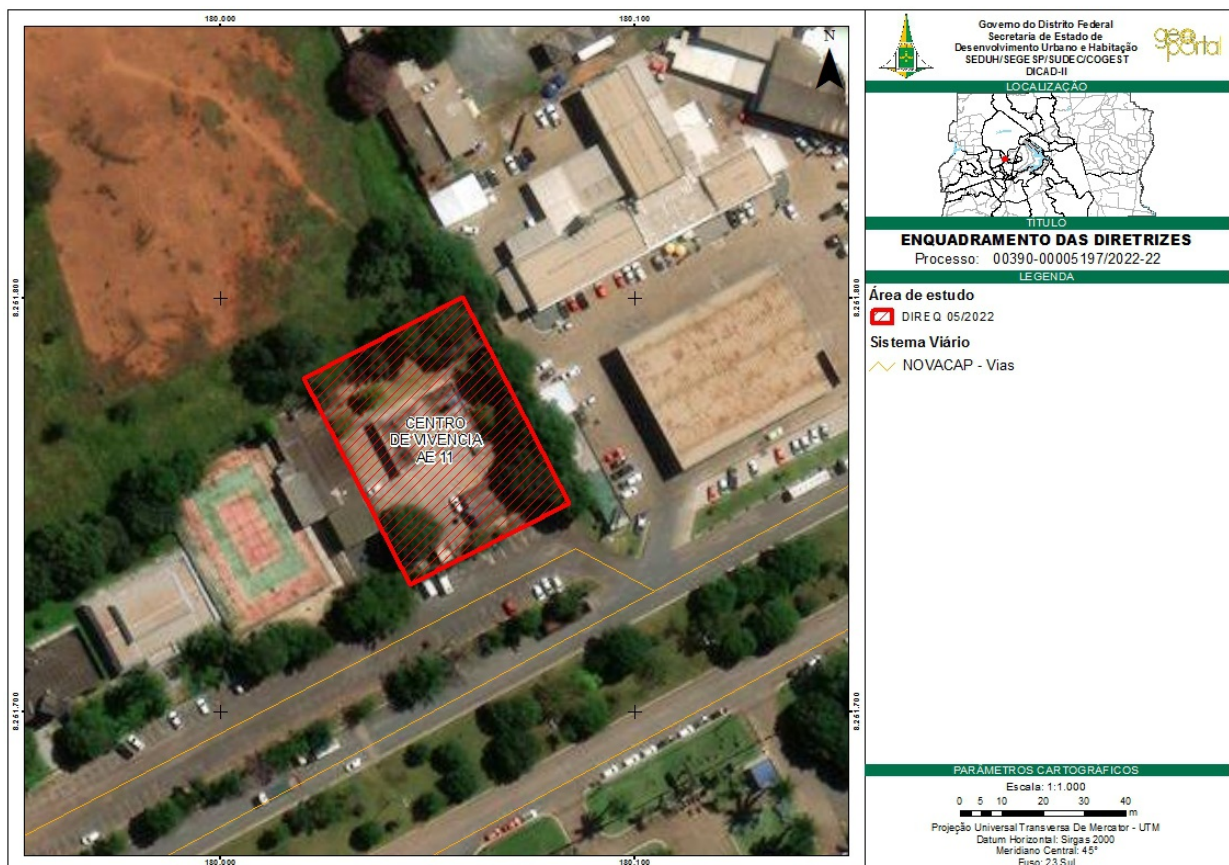


Figura 13: Sistema viário existente

7.2. Deve-se observar o Art. 4º da [Lei nº 6.766/1979](#), no sentido de garantir a continuidade do sistema viário existente ou projetado, prevendo a instalação de elementos necessários para a livre circulação de todos os seus usuários: motoristas, motociclistas, ciclistas e pedestres, com vistas a promover permeabilidade e integração do tecido urbano:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

[...]

7.3. Além da [Lei nº 6.766/1979](#), deve ser dada atenção especial às disposições previstas no [Decreto n.º 38.047/2017](#), na [Portaria nº 17/2016](#), no [Guia de Urbanização](#) e na [NBR 9050](#);

7.4. Ressaltam-se alguns itens que devem ser observados na elaboração do projeto de alteração de parcelamento em questão:

7.4.1. prever espaço necessário a implantação de caixas de via com todos os seus componentes;

7.4.2. prever estacionamentos que atendam a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

- 7.4.3. os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no Decreto nº 38.047/2017;
- 7.4.4. os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 7.4.5. sempre que for viável, os bolsões de estacionamentos, públicos e privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 7.4.6. prever a implantação de uma rede de calçadas seguras, confortáveis e agradáveis, com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano e iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público. Tudo isso para incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da malha urbana e para promover as alternativas de transporte não motorizado;
- 7.4.7. prever calçadas com dimensões adequadas aos tipos de uso e ocupação previstos para a área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com a legislação específica;
- 7.4.8. definir calçadas compostas, no mínimo, por passeio ou faixa livre e, quando possível, que elas tenham passeio, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;
- 7.4.9. considerar que as vias públicas não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 7.4.10. prever a implantação de mobiliário urbano e arborização.
- 7.5. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 38.047/2017, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 7.6. A alteração de parcelamento interfere com o estacionamento previsto em planta registrada, dessa forma, deverá haver supressão dessa área para criação do lote;
- 7.7. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

8. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- 8.1. Adotar a Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst EP para a nova unidade imobiliária:

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

[...]

IX - UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são

desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

8.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes categorizados como Inst EP constam do Artigo 8º, 11 da LUOS:

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

[...]

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;

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%;

VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 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.

§ 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.

Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é [...]

§ 6º Os lotes caracterizados na UOS Inst EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de equipamentos públicos consolidados.

[...]

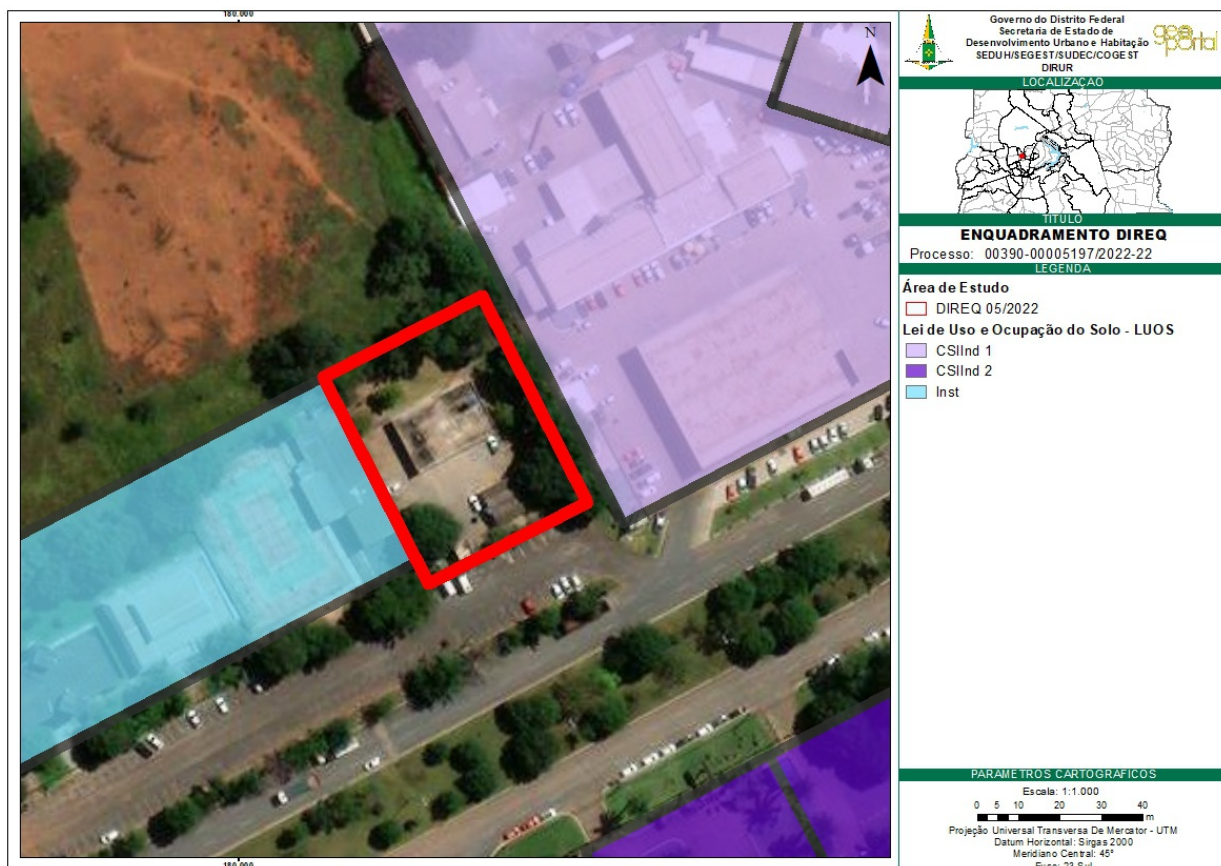


Figura 14: Destinação dos lotes vizinhos à área em estudo, conforme LUOS

9. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

- 9.1. As áreas públicas são constituídas por Espaços Livres de Uso Público – ELUP e por Equipamentos Públicos – EP, sendo estes subdivididos em Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e em Equipamentos Públicos Urbanos – EPU;
- 9.2. Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;
- 9.3. Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população a essas áreas;
- 9.4. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve ser voltada para usos diversos e complementares, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;
- 9.5. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

10. DIRETRIZES GERAIS

- 10.1. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com a legislação aplicável à poligonal de suas respectivas Diretrizes Urbanísticas. Deste modo, eles devem:
 - 10.1.1. seguir o rito de parcelamento estabelecido pelo Artigo 104-A da [LUOS](#) combinado com o Art. 51 da [LODE](#);

- 10.1.2. ser submetidos ao DETRAN, ao DNIT e às Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, CAESB, NOVACAP, SLU e aquelas responsáveis por telefonia,) solicitando informações relativas a interferências com redes (localização, profundidade, faixas de domínio, etc.), para nortear e viabilizar as intervenções futuras;
- 10.1.3. observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, tendo em vista manter-se uma padronização para todo o território;
- 10.2. As diretrizes estabelecidas neste documento podem ser alteradas em função de consulta ao IBRAM e às Concessionárias de Serviços Públicos;
- 10.3. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 10.4. A apresentação dos projetos de urbanismo deve estar em conformidade com o [Decreto nº 38.247/2017](#).
- 10.5. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 10.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, para verificar se as suas respectivas Diretrizes Urbanísticas foram atendidas;
- 10.7. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.

11. **NORMAS APLICÁVEIS**

- 11.1. [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- 11.2. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#) - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências;
- 11.3. [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;
- 11.4. [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências;
- 11.5. [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#) – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências;
- 11.6. [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#) – Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;

- 11.7. [Lei Orgânica do Distrito Federal](#) – disciplina as regras de funcionamento da administração pública e dos poderes distritais;
- 11.8. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 205 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências;
- 11.9. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#) – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências;
- 11.10. [Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016](#) – **Aprova a Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT/SEGETH, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos**
- 11.11. [Guia de Urbanização](#). SEGETH, Distrito Federal, 2017
- 11.12. [ABNT NBR 9050/2020](#) – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA BARBOSA GOMES - Matr.0262733-7, Assessor(a)**., em 31/08/2022, às 11:23, 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 31/08/2022, às 11:30, 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 31/08/2022, às 11:33, 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) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 13/09/2022, às 15:14, 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= **94458530** código CRC= **97833E29**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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