



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 08/2022 – SHVP Trecho 1

Processo SEI: 00390-00005201/2022-52
Elaboração: Alecsandro de Andrade – Diretor (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Colaboração: Emanuelle Pistilli – Estagiária (DICAD II/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária Substituta (SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta (SEADUH/SEDUH)
Interessado: Terracap
Endereço: SHVP Trecho 1

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 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e sua atualização, Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022;

1.2 As Diretrizes de Requalificação Urbana/Alteração – DIREQ subsidiam projetos de intervenção urbana em parcelamento do solo registrado em cartório. Viabilizam alteração de dimensões, de parâmetros de uso e ocupação do solo e a criação de novas unidades imobiliárias. Além disso, subsidiam a elaboração de Projeto de Lei

Complementar (PLC) para aprovação de projeto de parcelamento do solo e tem como principal produto o Projeto de Parcelamento do Solo (URB);

1.3 Este documento é a versão mais recente da DIREQ 08/2022 e substitui as versões anteriores, emitidas em 5 de agosto de 2022 (92325314), em 13 de janeiro de 2023 (103171199) e em 31 de maio de 2023 (113888443), e define: Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes de Desenho Urbano, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas e de Densidade Populacional;

1.3.1 As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022;

1.3.2 As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020;

1.4 Esta DIREQ 08/2022 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 Esta Diretoria foi instada a se manifestar tendo em vista o contido no Processo SEI 00111-00002657/2022-13 e no Processo SEI 00111-00005278/2022-85, que reportam aos projetos urbanísticos SHVP URB 018/2020 e SHVP URB 374/2022, que tratam das alterações de lotes nas Q 1, Q 2 e Q3 do Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires, para adequação à situação fática;

1.6 Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no GeoPortal[1];

1.7 A localização da poligonal da área objeto desta DIREQ encontra-se indicada na **Figura 1**;

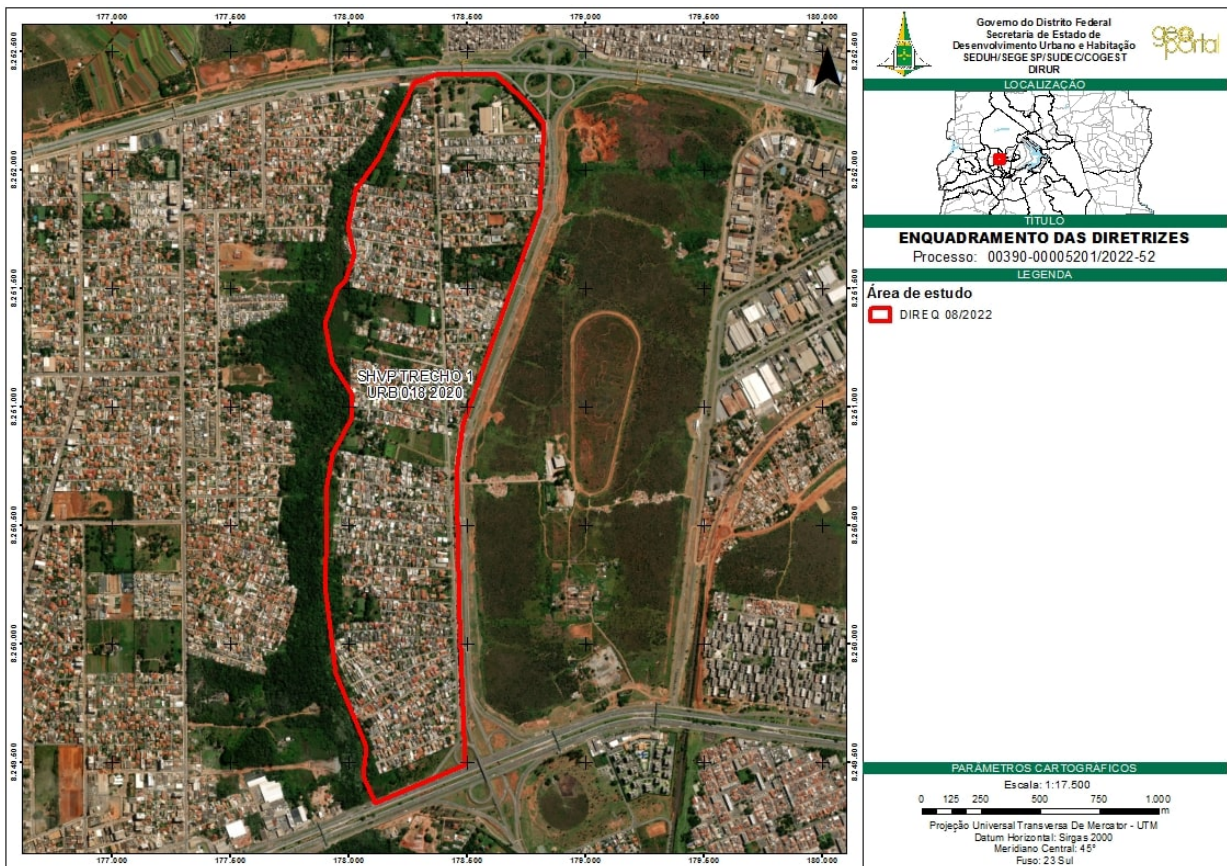


Figura 1 - Localização da poligonal da DIREQ no DF

2. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF - PDOT

2.1. A poligonal do parcelamento do Trecho 1 está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ – 4), que compõe a Macrozona Urbana do PDOT, **Figura 2;**

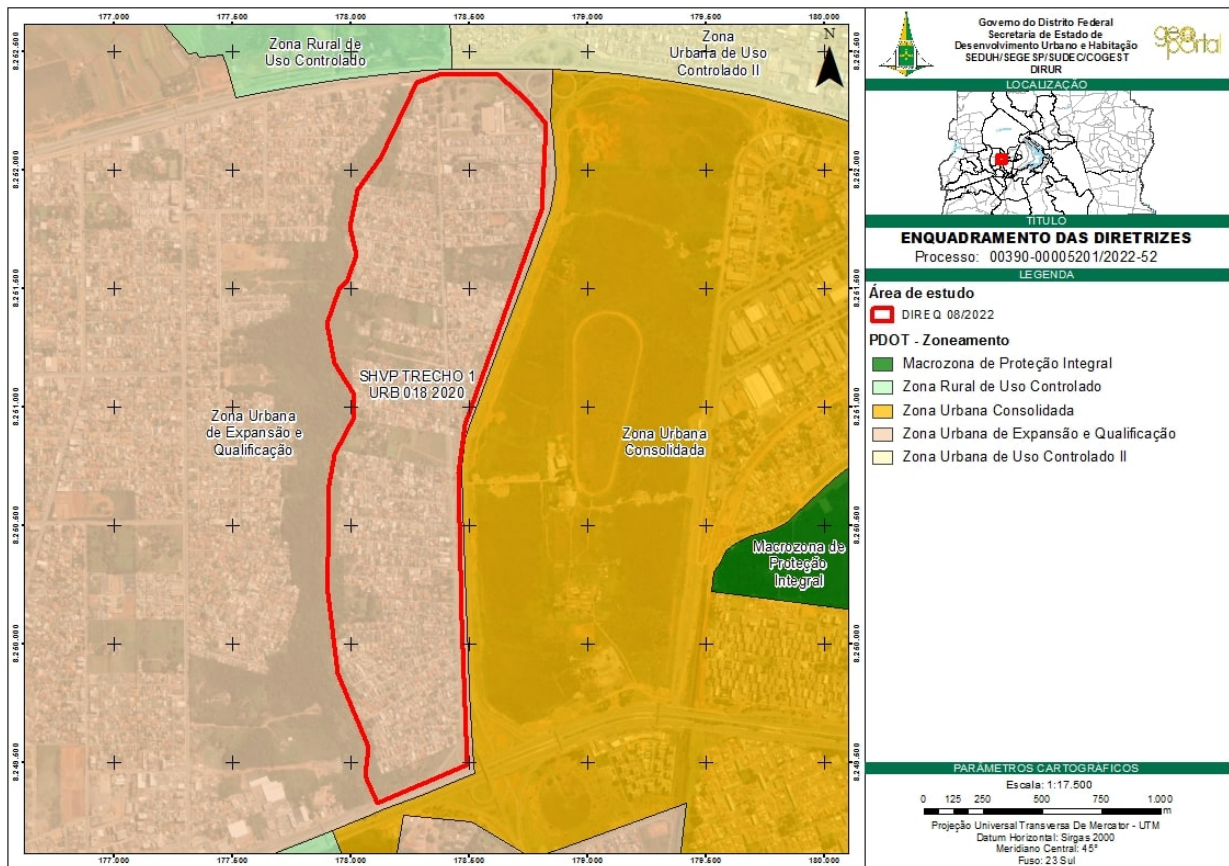


Figura 2 - Localização da poligonal no Zoneamento do PDOT.

2.1.1 Para esta Zona Urbana consolidada são definidas diretrizes nos art. 74 e 75 do PDOT;

2.2. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação igual a 6 (seis). No entanto, no §6º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes deverão ser revistos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para garantir 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 estabelecidos por zona urbana;

2.3. A área encontra-se inserida na poligonal da ARINE Vicente Pires II, **Figura 3**;

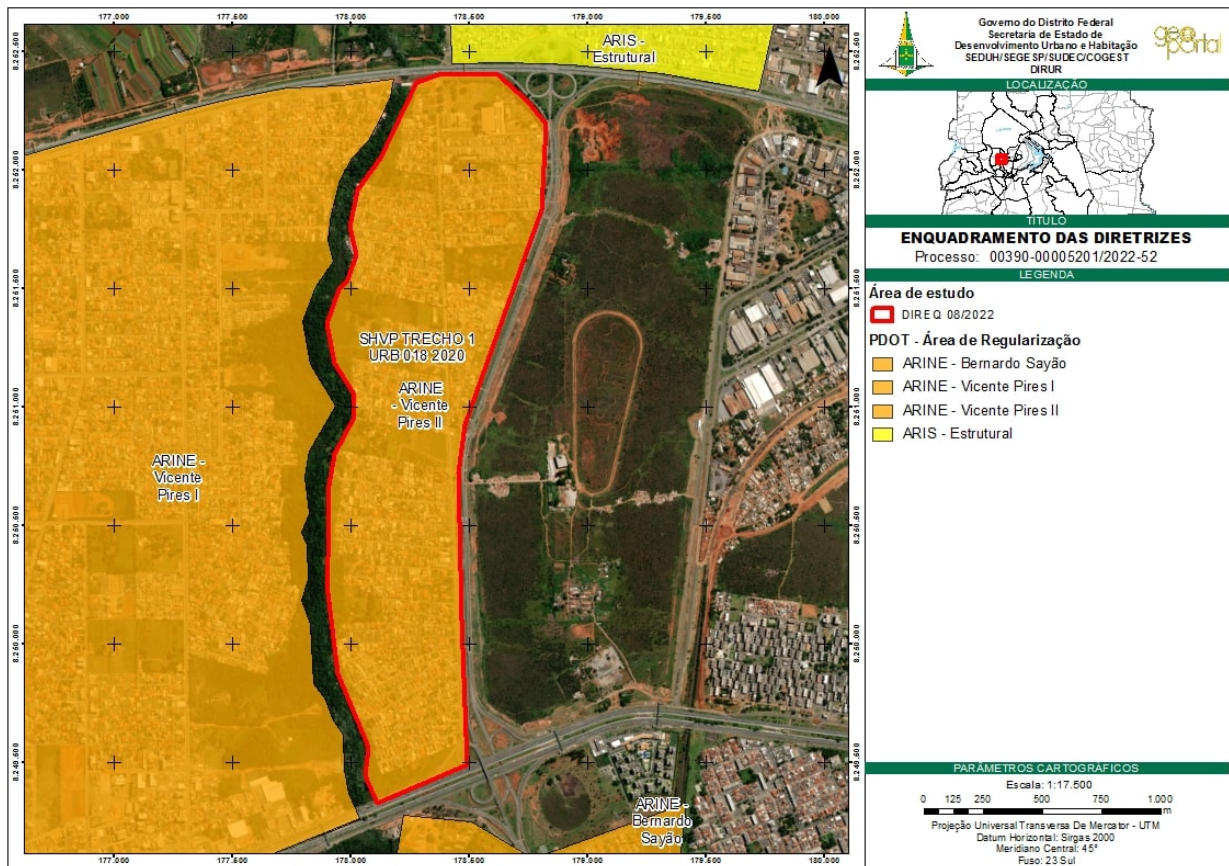


Figura 3 - Localização da poligonal nas Áreas de Regularização do PDOT.

2.4. As poligonais desta DIREQ estão inseridas na Zona de Média Densidade (>50>150 hab/ha), Figura 4;

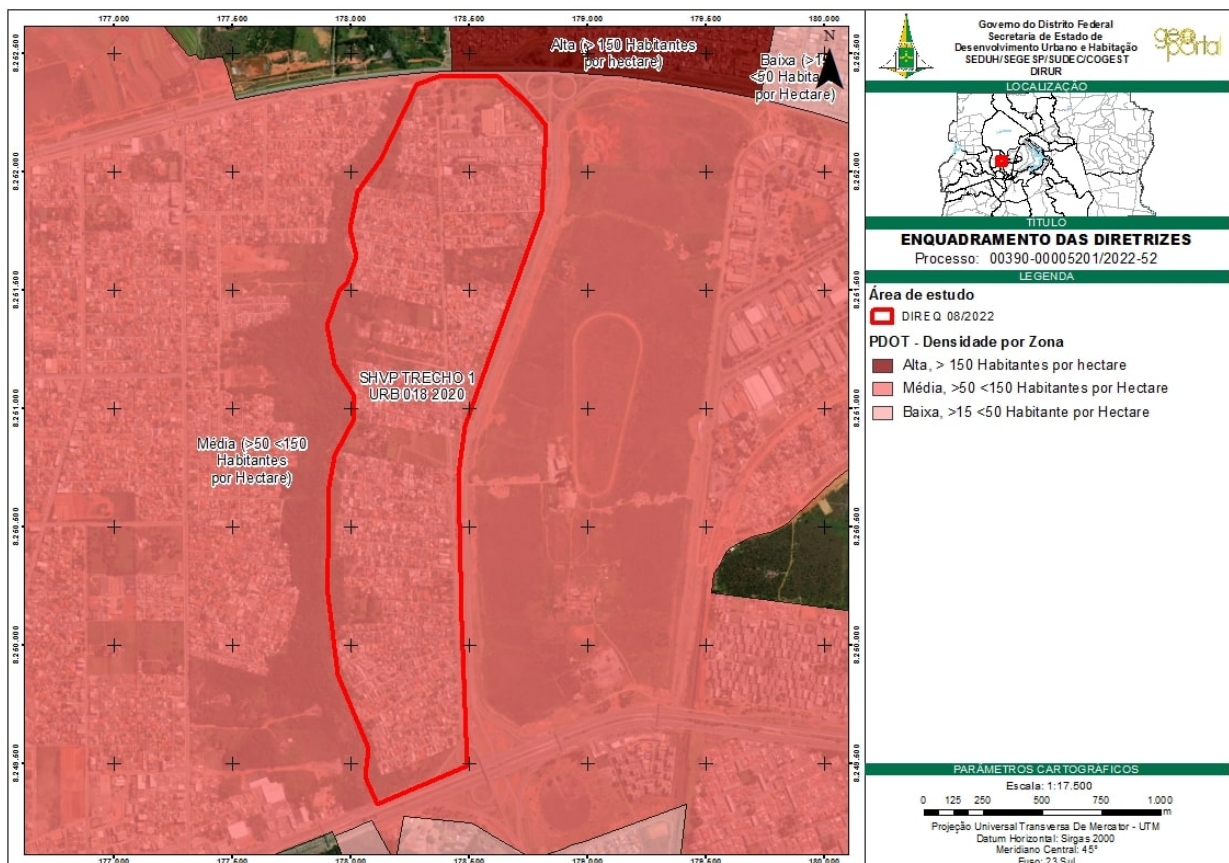


Figura 4 - Densidade Populacional Média (>50>150hab/ha), definida pelo PDOT

3. APA DO PLANALTO CENTRAL

3.1. A poligonal do parcelamento está inserida na Zona Urbana, que compõe a APA do Planalto Central, **Figura 5**;

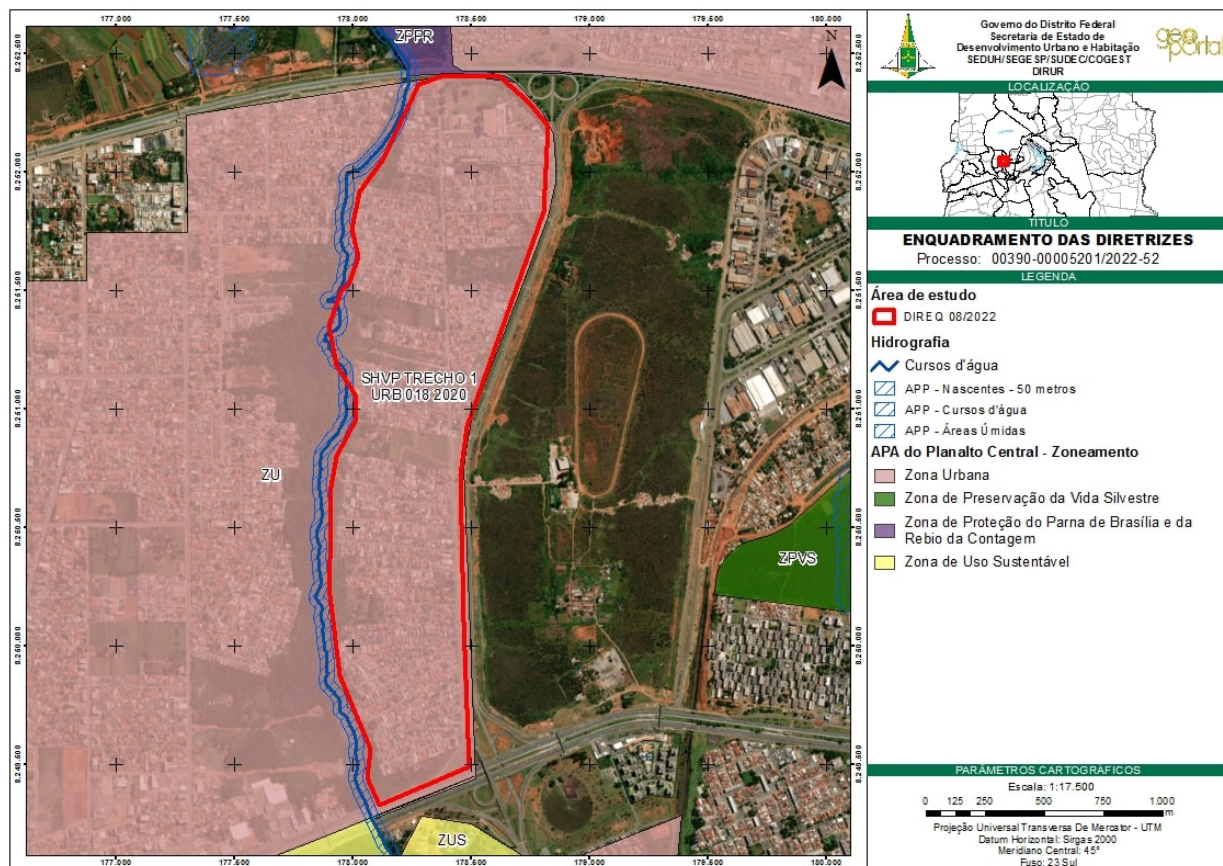


Figura 5 - Localização da poligonal no Zoneamento da APA do Planalto Central

3.2 As orientações para o desenvolvimento de atividades nessa Zona constam do [Plano de Manejo - Encarte 3](#) da APA do Planalto Central:

Definição: Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização.

Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.

Descrição: Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas compostas por parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho, Gama, Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.

Normas: A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS OU ESTUDOS TERRITORIAIS URBANÍSTICOS - ETU

4.1. O ETU/DIUR 02/2015 foi emitido para a área em estudo e aprovado por meio da Portaria nº 60, de 20 de novembro de 2015, para subsidiar a elaboração de Planos de Ocupação e Projetos Urbanísticos de parcelamentos urbanos inseridos no Setor Habitacional Vicente Pires;

4.2 A Hierarquia Viária e o Zoneamento de Usos estabelecido no ETU/DIUR 02/2015 estão indicados na **Figura 6**;

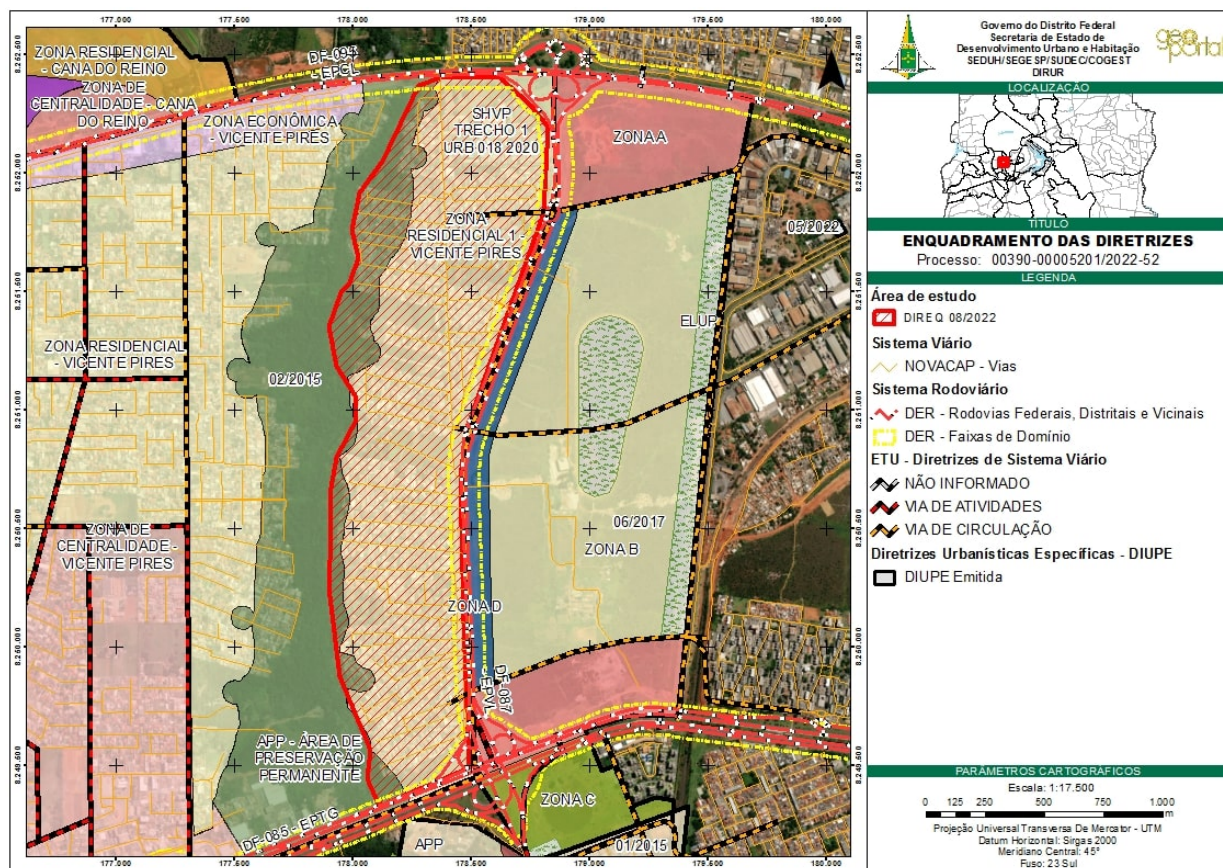


Figura 6 - Mapa de Hierarquia Viária e de Zoneamento e Usos definidas no ETU/DIUR02/2015

4.3 Os lotes inseridos nas poligonais desta DIREQ estão voltados para vias de atividades, vias de circulação e vias locais;

4.4 De acordo com o Zoneamento de Uso definido no ETU/DIUR 02/2015, as poligonais destas Diretrizes estão inseridas na Zona Residencial 1 – Vicente Pires, cuja destinação predominante deve ser o uso residencial unifamiliar e são admitidos os usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade;

5. INTERFERÊNCIA COM PROJETOS URBANÍSTICOS

5.1 A área objeto desta DIREQ interfere com o projeto urbanístico registrado em cartório referente ao Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires, constituído pelo SHVP URB/MDE 068/2013, aprovado pelo Decreto nº 35.841, de 23 de setembro de 2014, **Figura 7**;

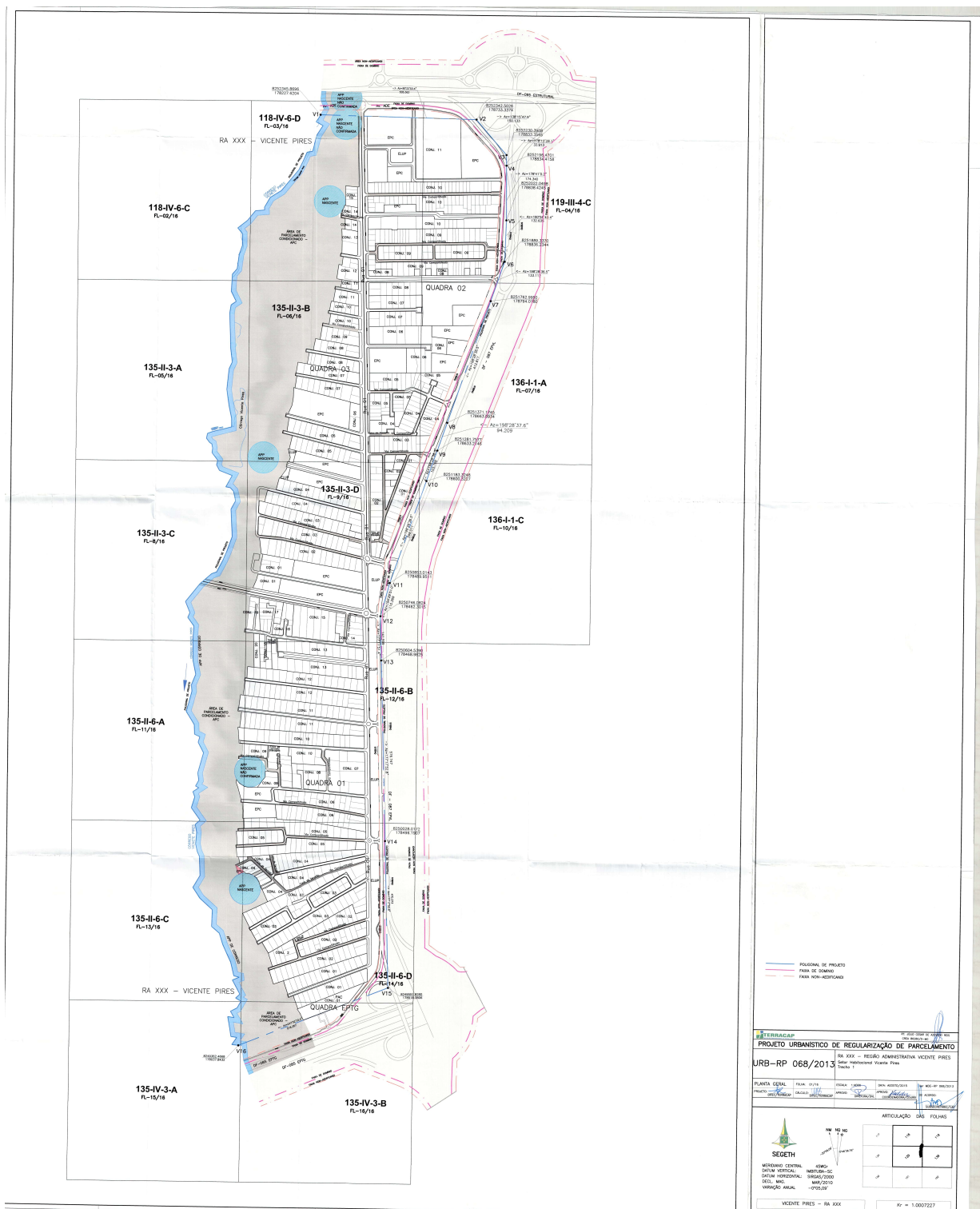


Figura 7 - Planta Geral do Projeto de Urbanismo - URB - RP 068/2013

5.2 De acordo a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, as unidades imobiliárias inseridas nas poligonais destas Diretrizes, localizadas no Trecho 1 de Vicente Pires, estão enquadradas nas categorias de Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS indicadas na **Figura 8**;

5.3 Os parâmetros urbanísticos definidos para as UOS dos lotes inseridos nas poligonais desta DIREQ constam do [Anexo III - Quadro 26A_Vicente Pires](#) da LUOS;

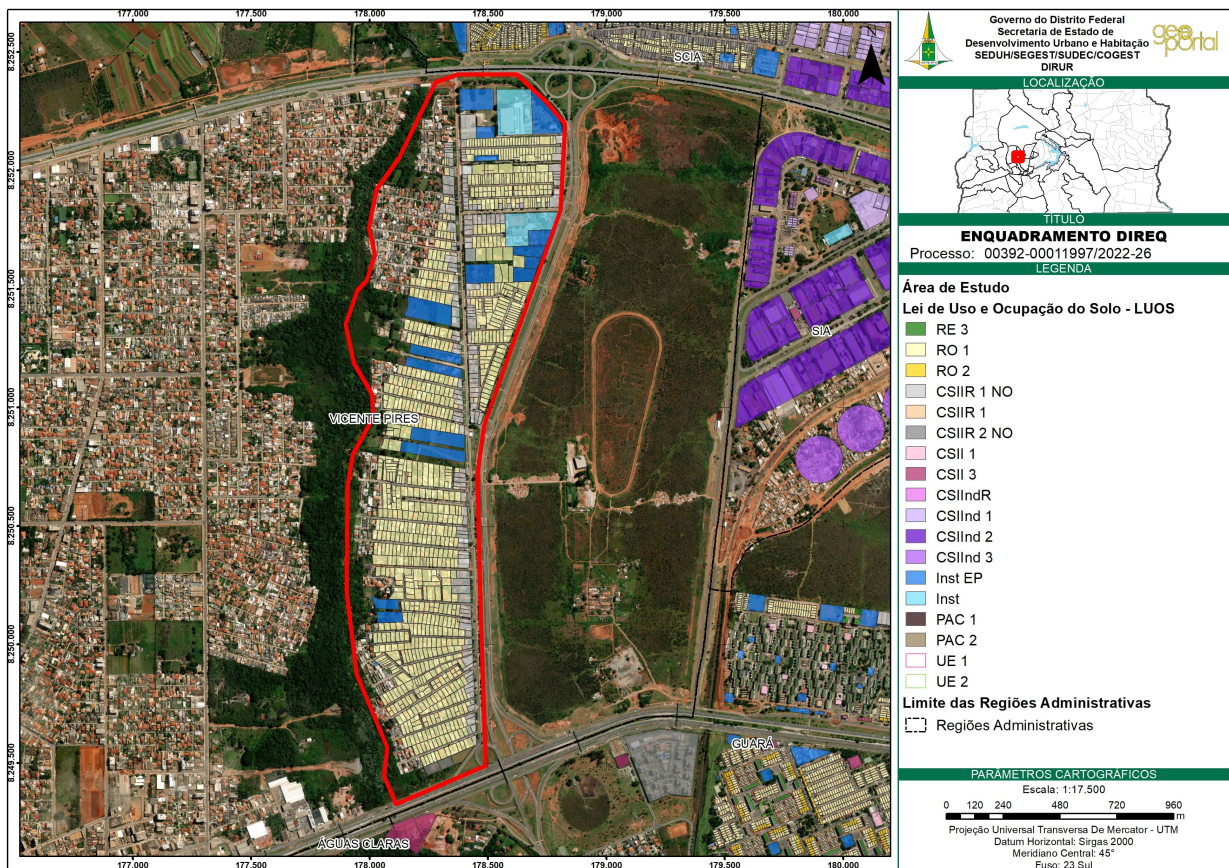


Figura 8 - Indicação da área de estudo no contexto da LUOS

6. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DA ÁREA

6.1. Estão representadas nas Figuras 9 a 52, a comparação entre os lotes registrados pela SHVP URB – RP 068/2013 e a proposta de alteração dos lotes, inserida nas poligonais apresentadas pela TERRACAP referentes ao Processo 00111-00002657/2022-13, que reporta ao projeto urbanístico SHVP URB 018/2020:

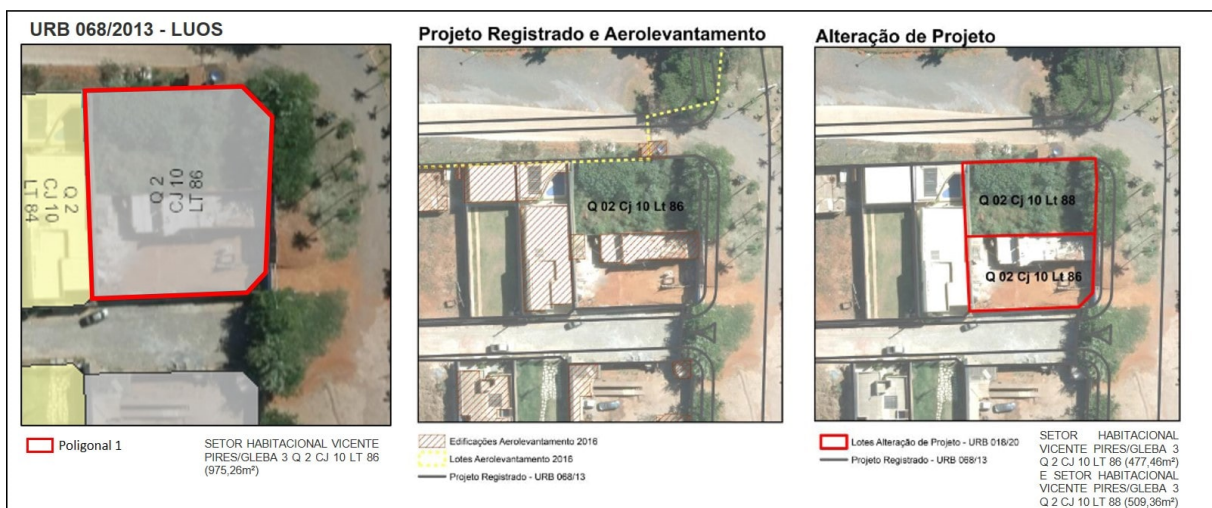


Figura 9 - Poligonal 1- alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de desafetação de área pública, a ser incorporada na área do então SH VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 CJ 10 LT 88

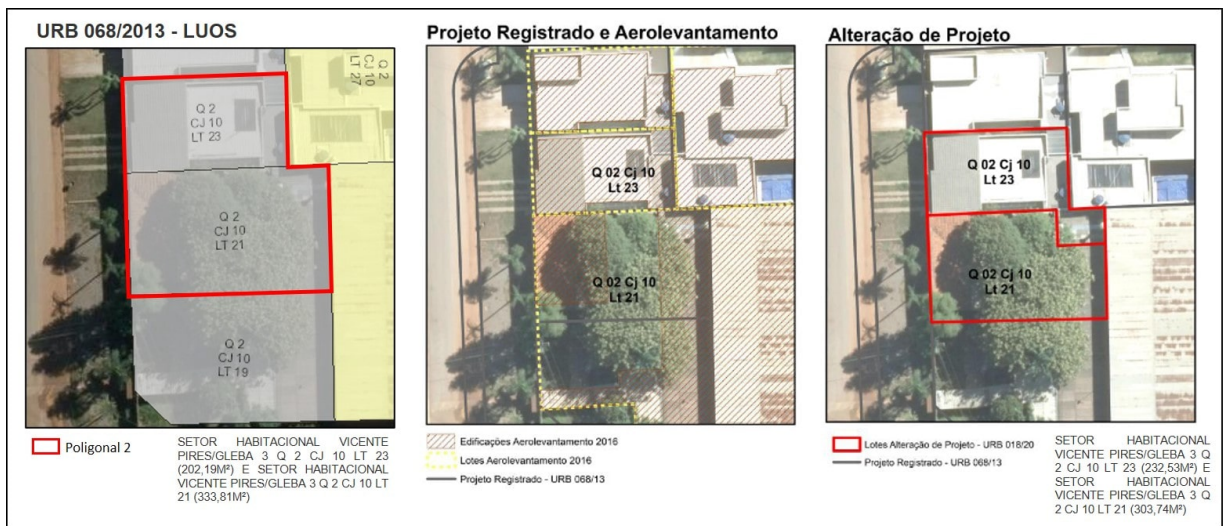


Figura 10 - Poligonal 2 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a alteração de áreas e dimensões das unidades imobiliárias registradas

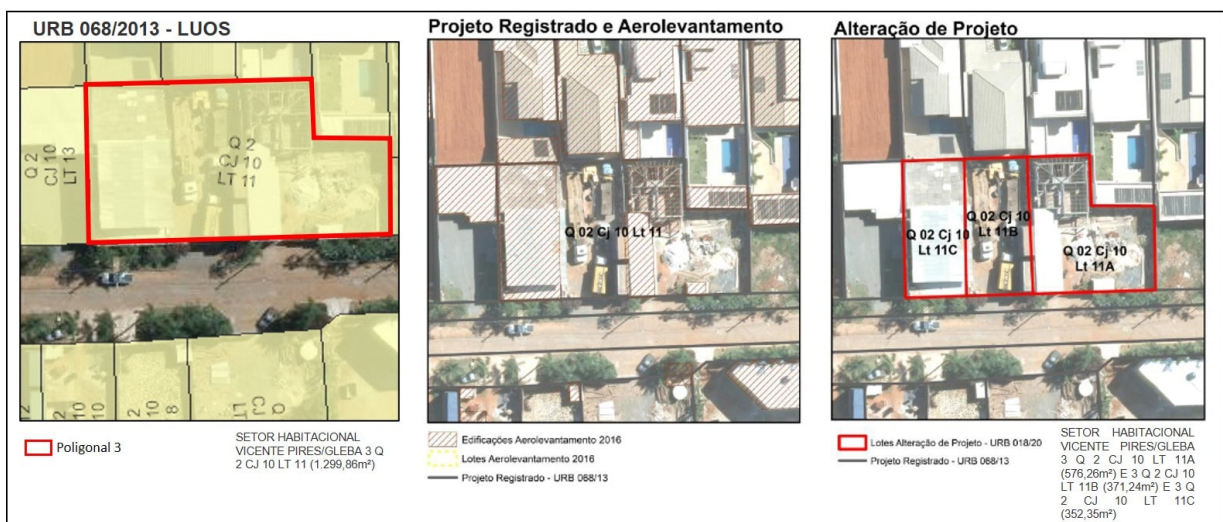


Figura 11 - Poligonal 3 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e área

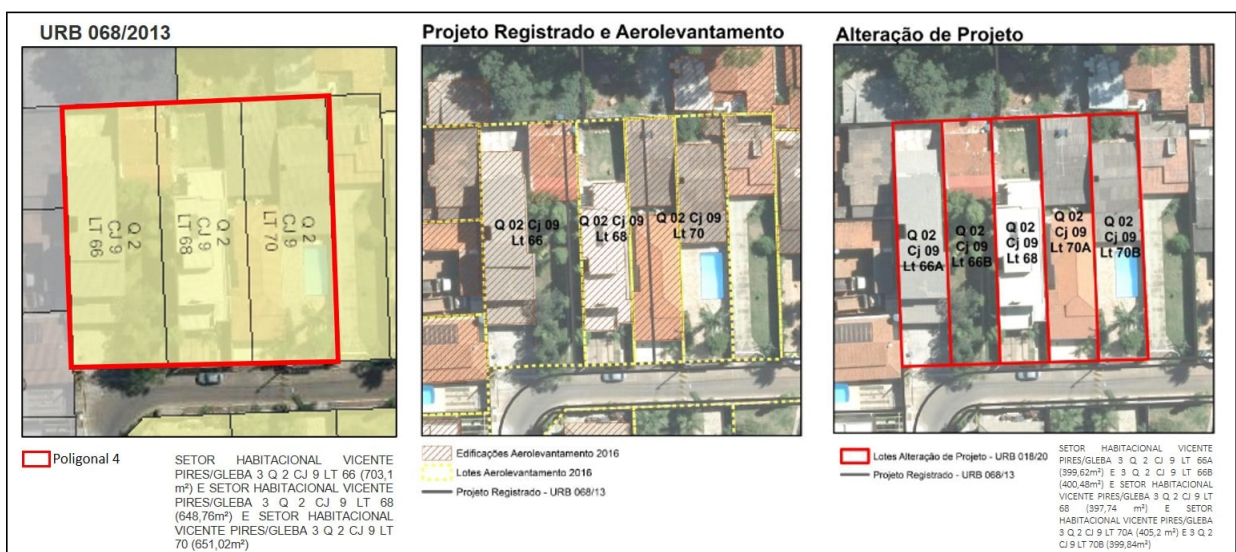


Figura 12 - Poligonal 4 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 13 - Poligonal 5 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária e a alteração de poligonais, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 14 - Poligonal 6 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a alteração de áreas e dimensões das unidades imobiliárias registradas



Figura 15 - Poligonal 7 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 16 - Poligonal 8 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 17 - Poligonal 9 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

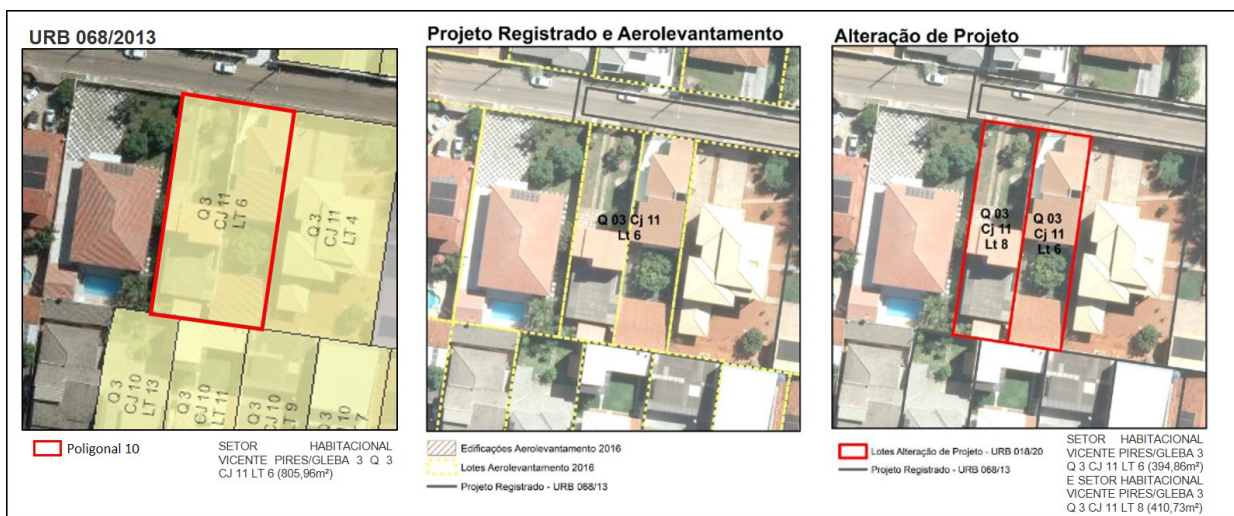


Figura 18 - Poligonal 10 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

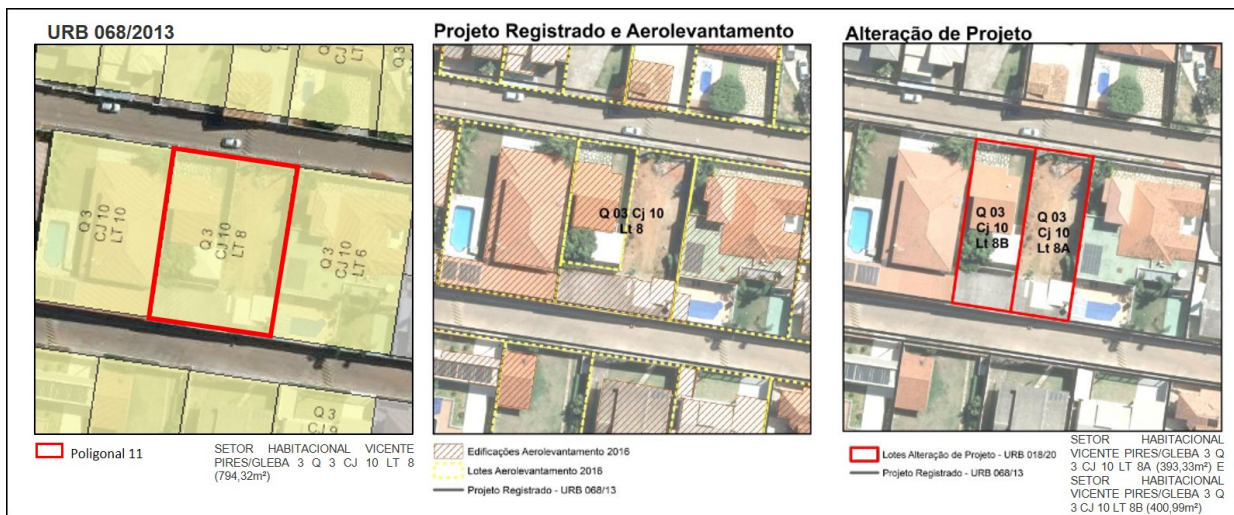


Figura 19 - Poligonal 11 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

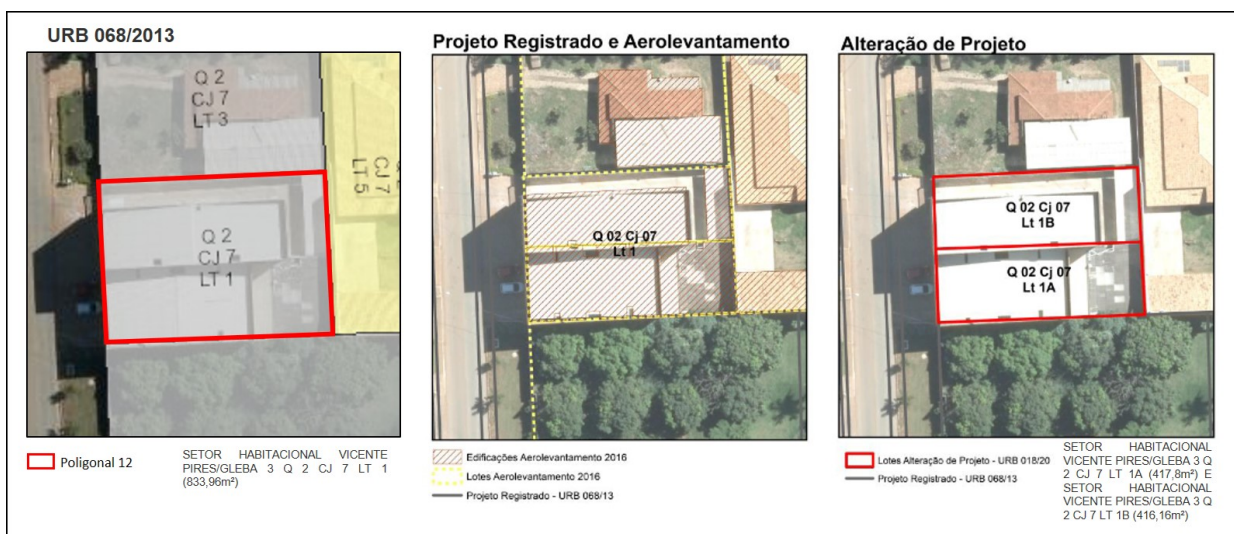


Figura 20 - Poligonal 12 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 21 - Poligonal 13 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

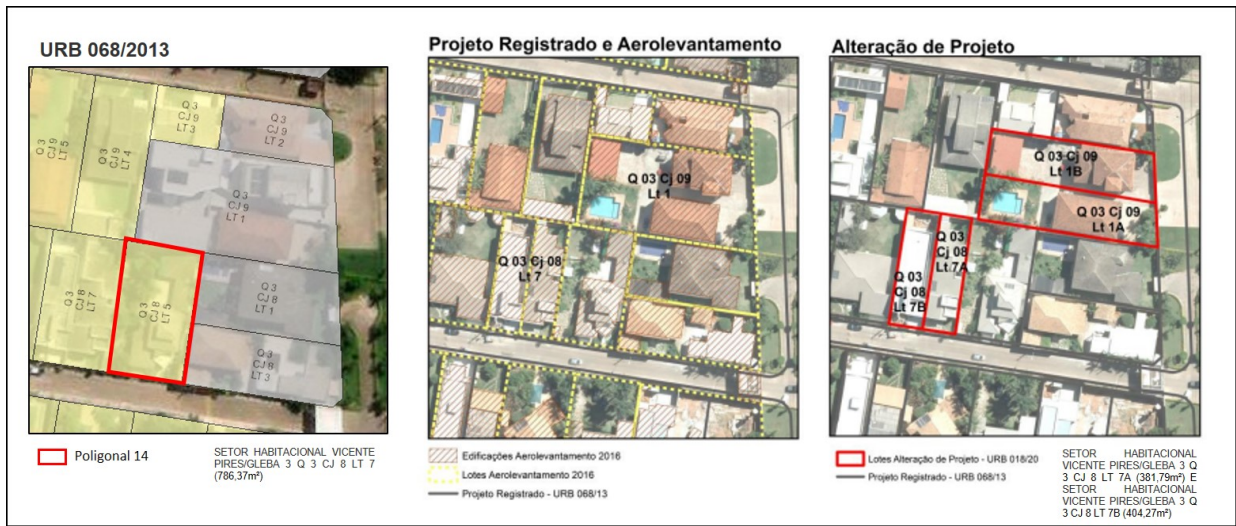


Figura 22 - Poligonal 14 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

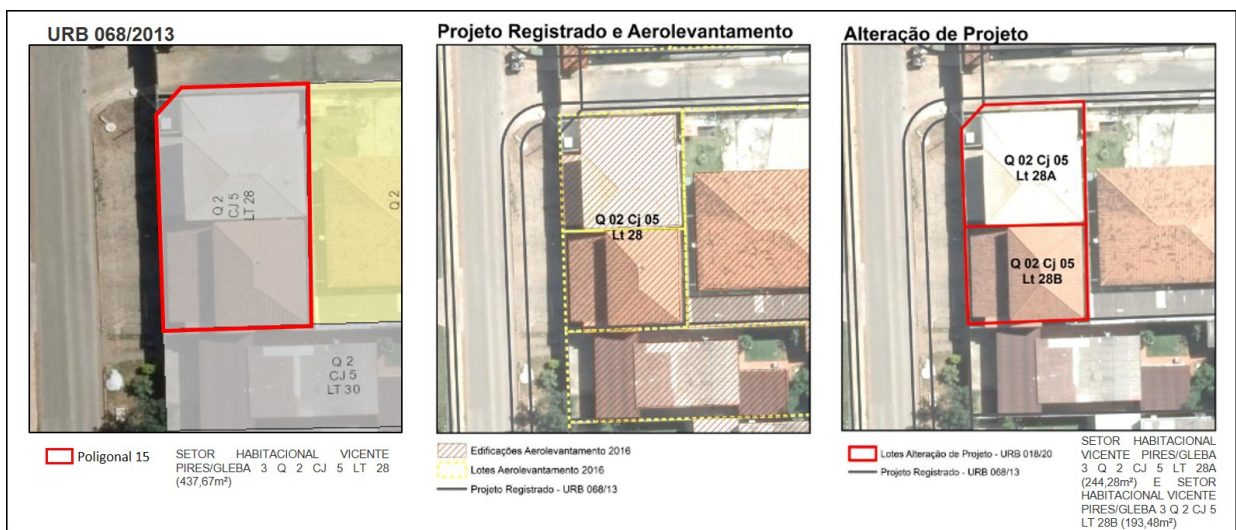


Figura 23 - Poligonal 15 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

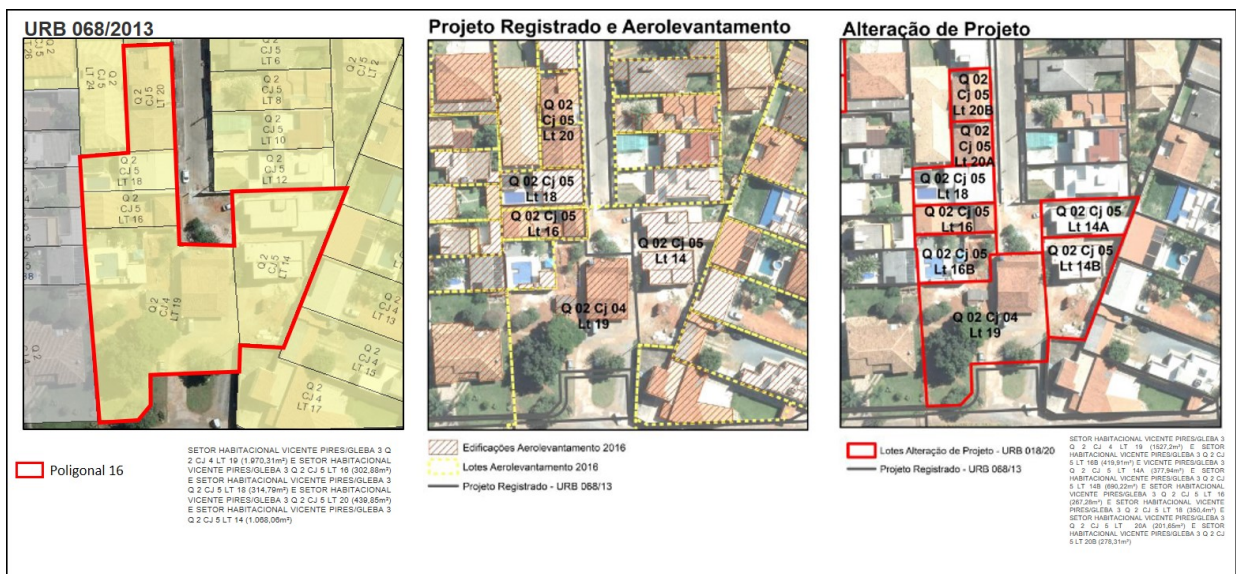


Figura 24 - Poligonal 16 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação de parte do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES Q 2 Cj 4 Lt 19 e proposta de criação de novas unidades imobiliárias e alteração de poligonais, culminando na alteração de dimensões e áreas

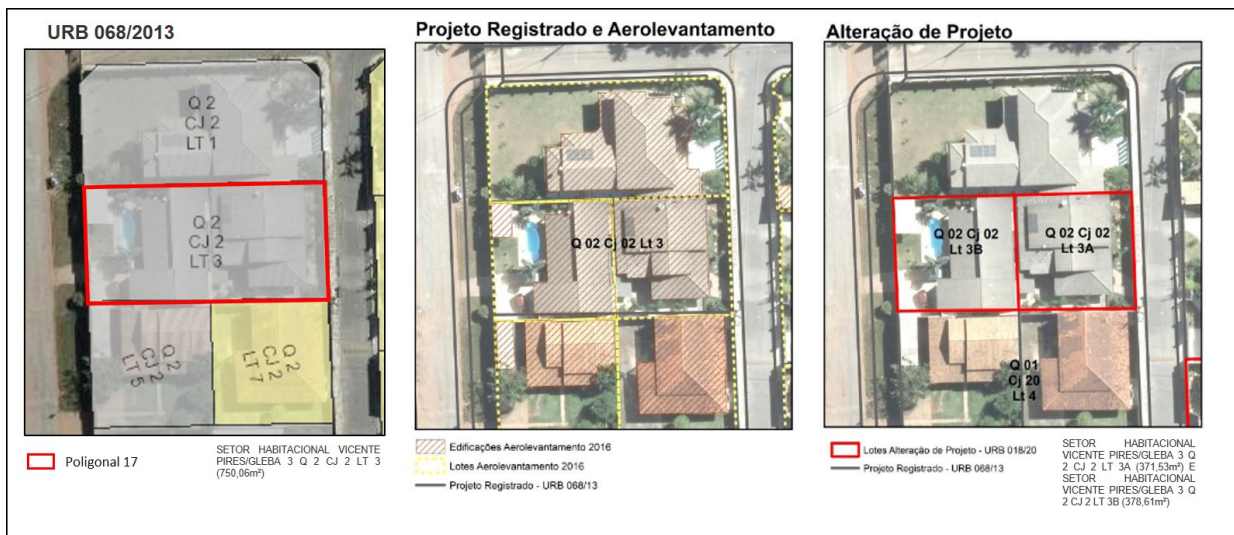


Figura 25 - Poligonal 17 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

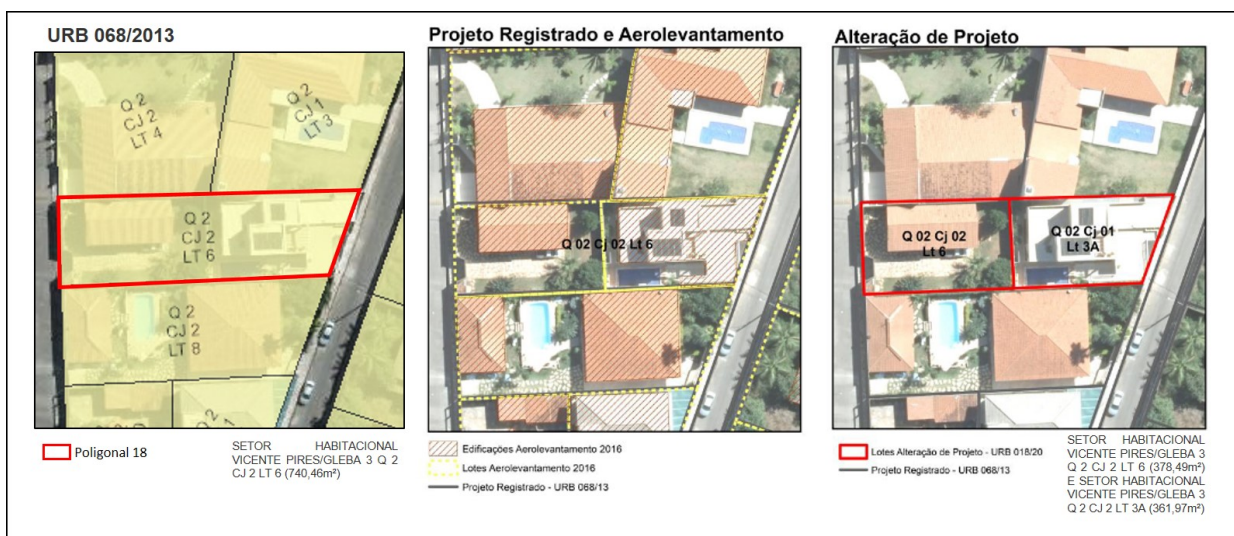


Figura 26 - Poligonal 18 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

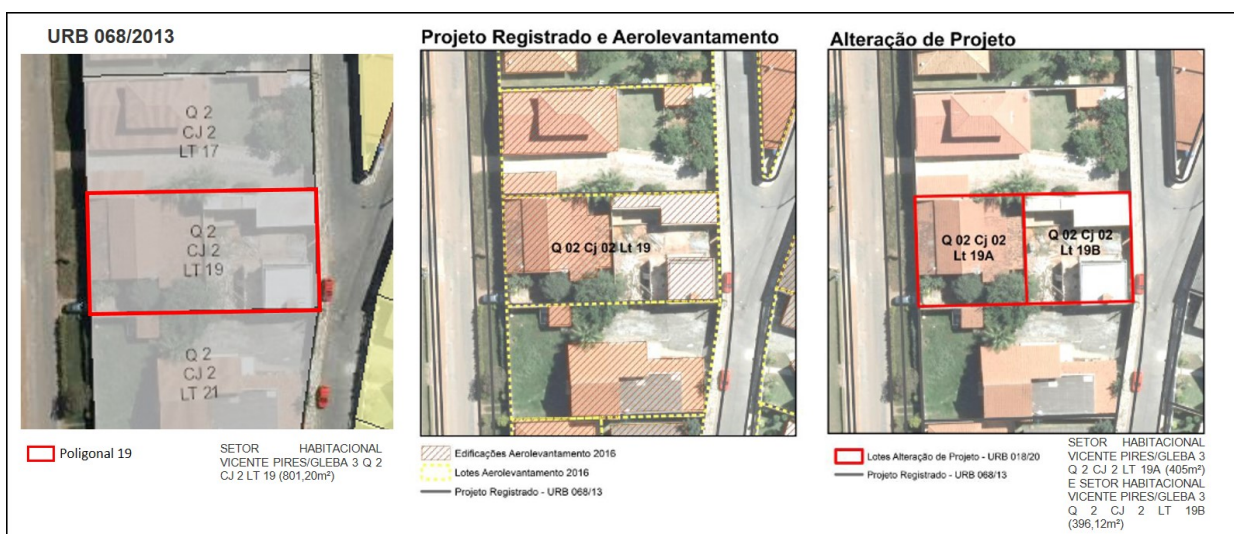


Figura 27 - Poligonal 19 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de nova unidade imobiliária, culminando na alteração de dimensões e áreas

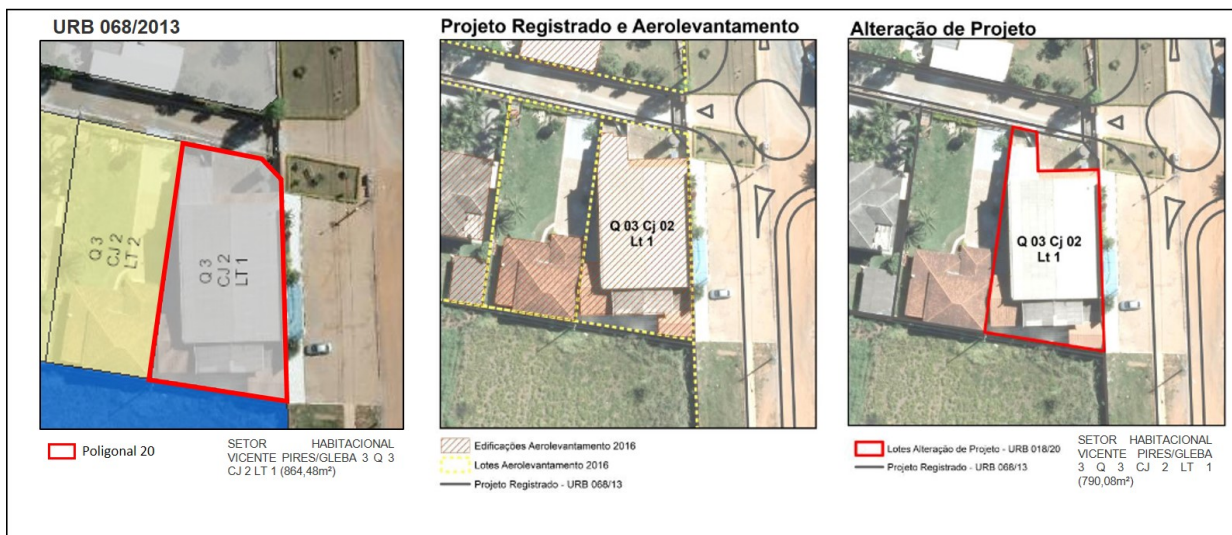


Figura 28 - Poligonal 20 - alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação de parte do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 Cj 2 Lt 1



Figura 29 - Poligonal 21 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 Cj 14 Lt 2, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 30 - Poligonal 22 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação de parte do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES Q 1 Cj 14 Lt 1 e proposta de criação de novas unidades imobiliárias e alteração de poligonais, culminando na alteração de dimensões e áreas

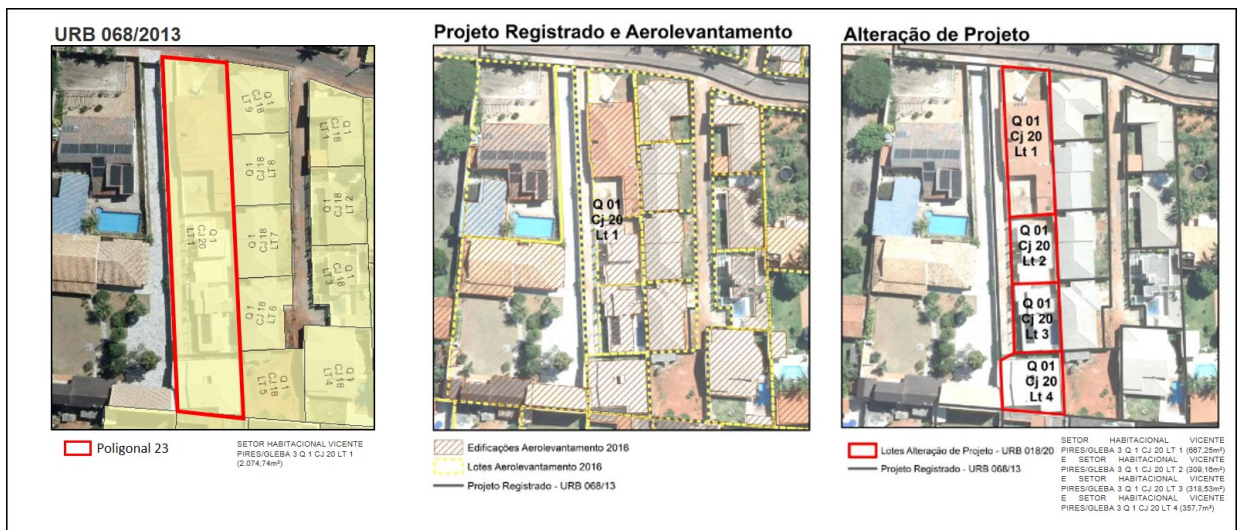


Figura 31 - Poligonal 23 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação de parte do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 20 LT 1 e proposta de criação de novas unidades imobiliárias e alteração de poligonais, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 32 - Poligonal 24 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 33 - Poligonal 25 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 34 - Poligonal 26 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 35 - Poligonal 27 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 36 - Poligonal 28 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração das dimensões e áreas

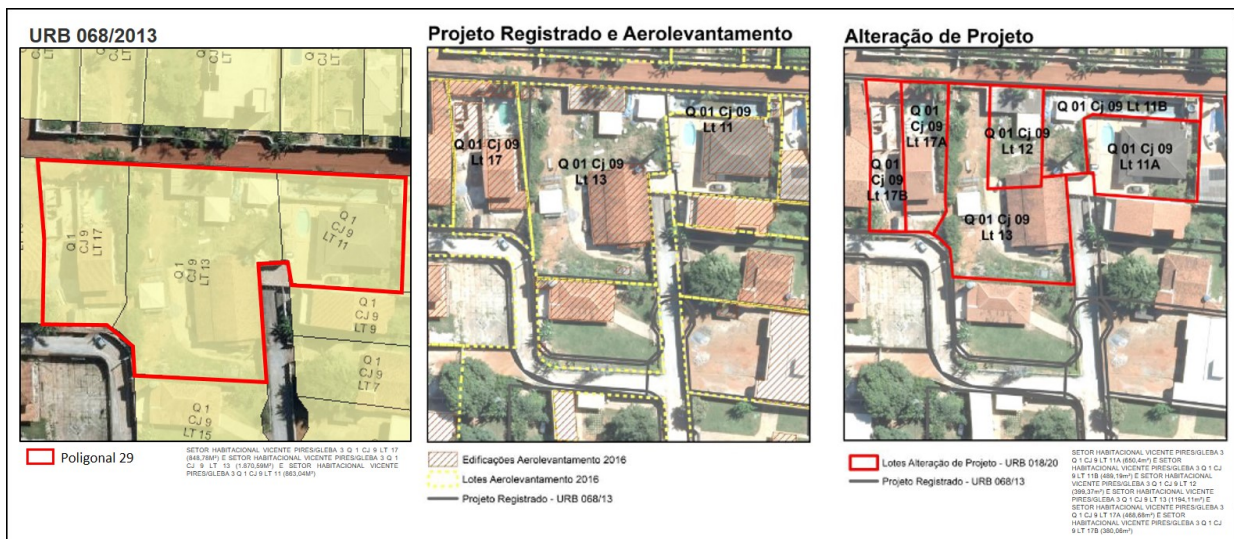


Figura 37 - Poligonal 29 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

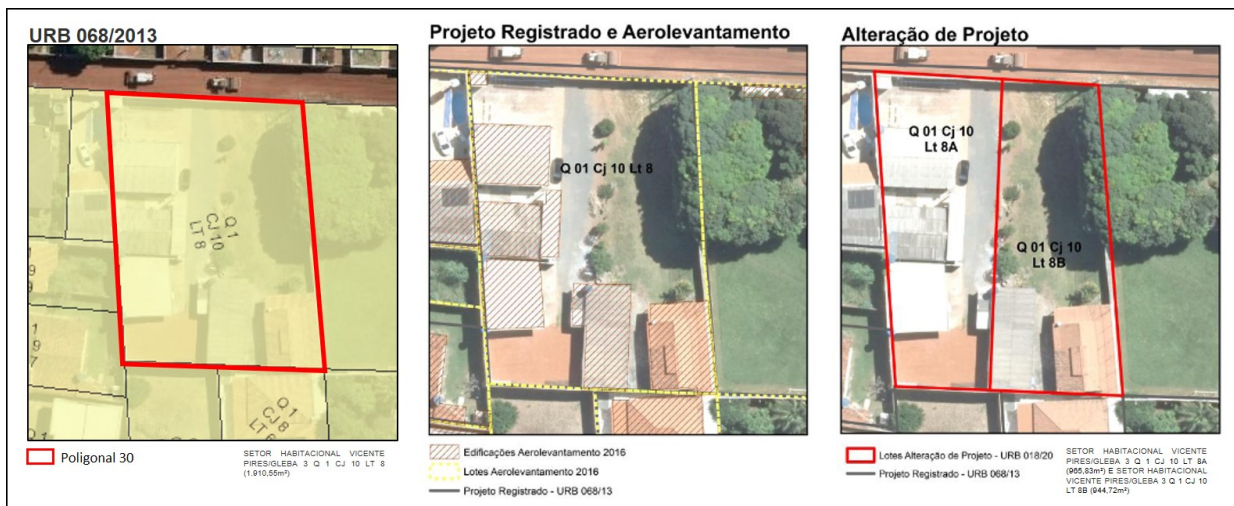


Figura 38 - Poligonal 30 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

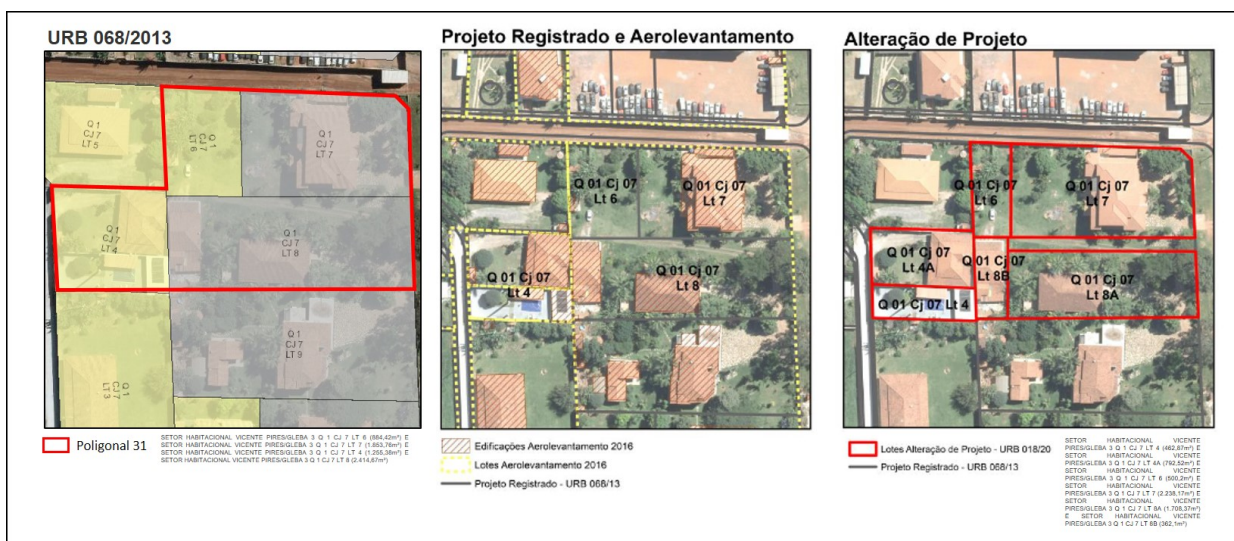


Figura 39 - Poligonal 31 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação de parte do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 Cj 7 Lt 8 e criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

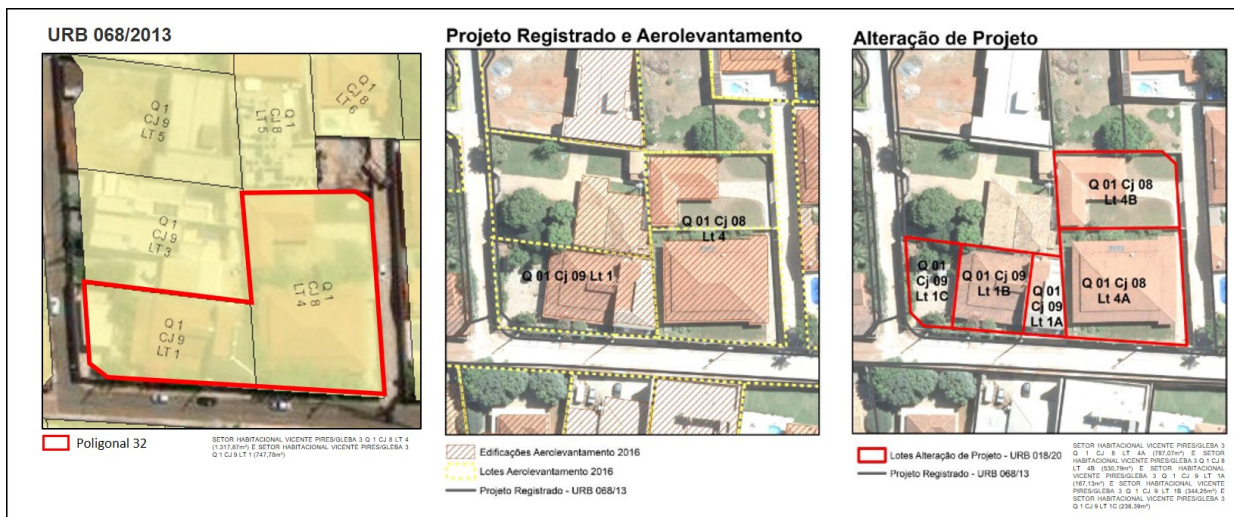


Figura 40 - Poligonal 32 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 41 - Poligonal 33 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que foi proposta a alteração de áreas e dimensões das unidades imobiliárias registradas, com afetação de áreas



Figura 42 - Poligonal 34 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

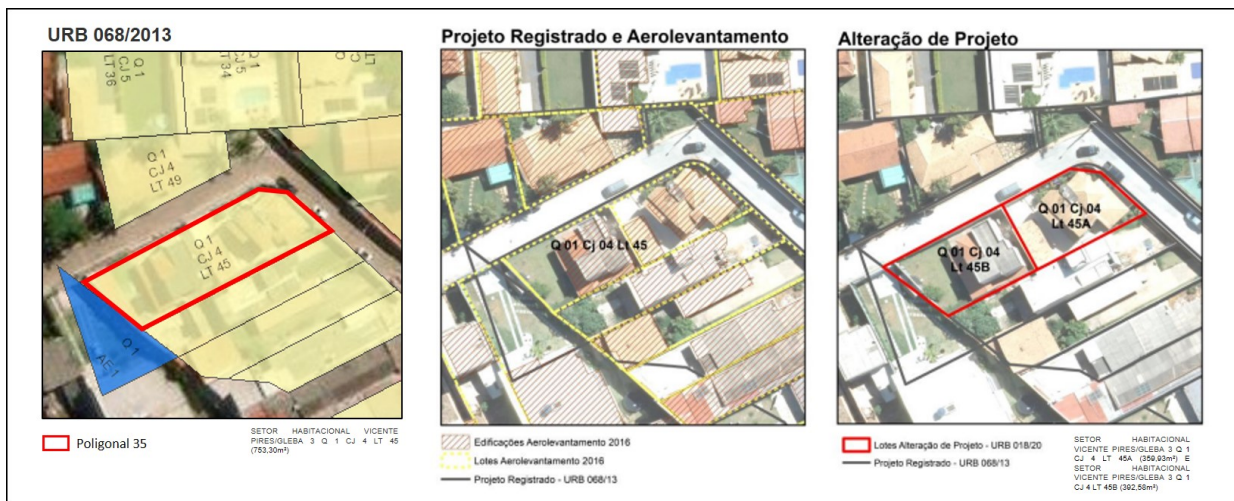


Figura 43 - Poligonal 35 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

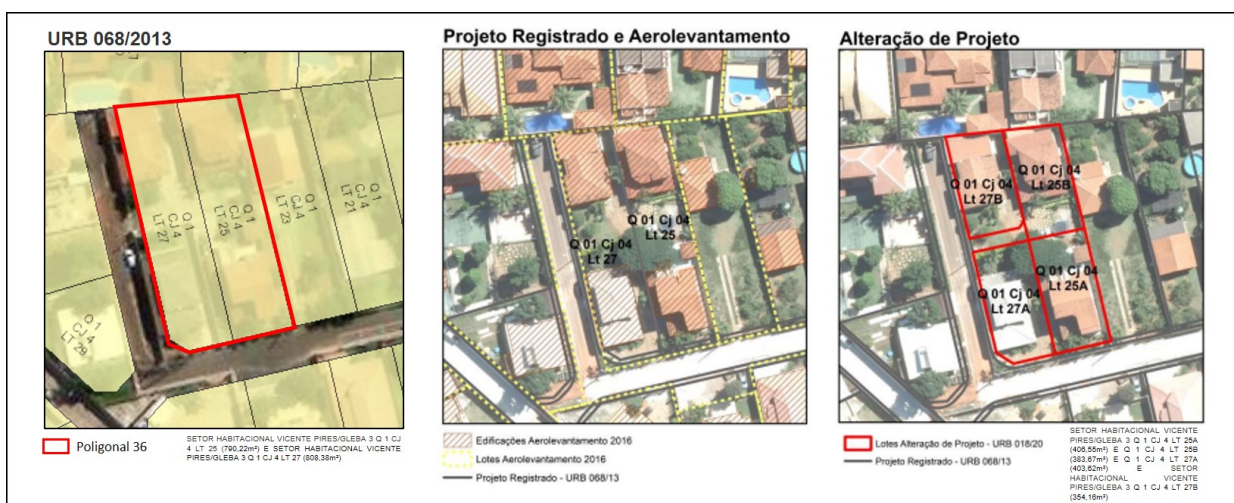


Figura 44 - Poligonal 36 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de afetação do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 4 LT 27 e criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 45 - Poligonal 37 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

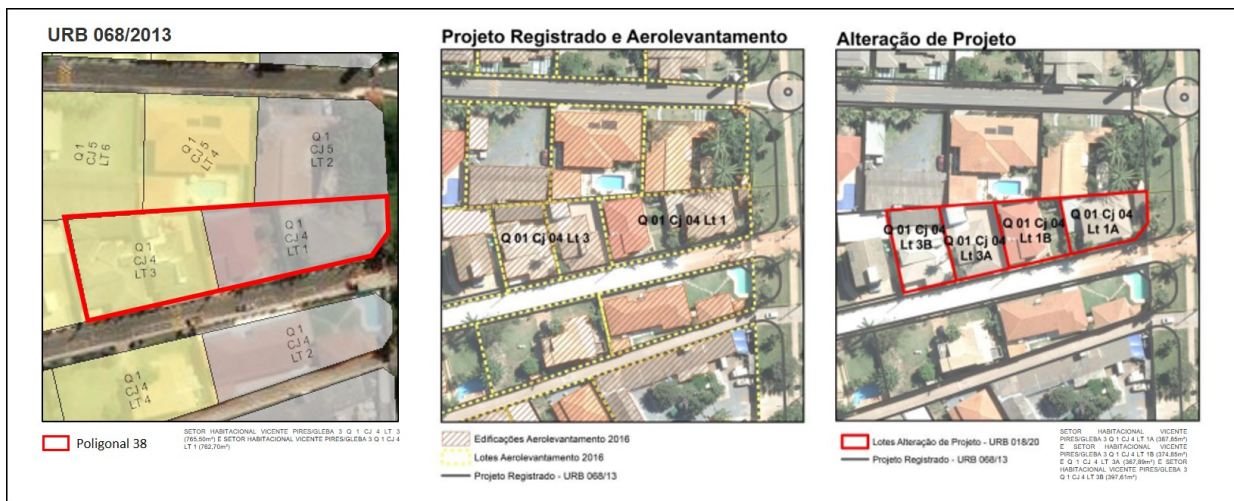


Figura 46 - Poligonal 38 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 47 - Poligonal 39 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

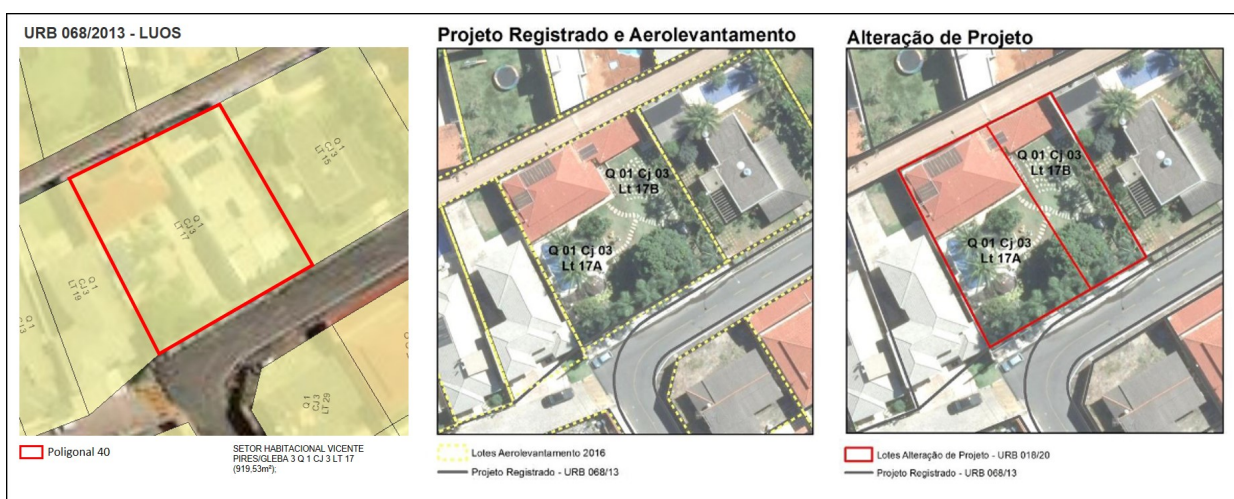


Figura 48 - Poligonal 40 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas



Figura 49 - Poligonal 41 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de alteração de poligonais, culminando na mudança de dimensões e áreas

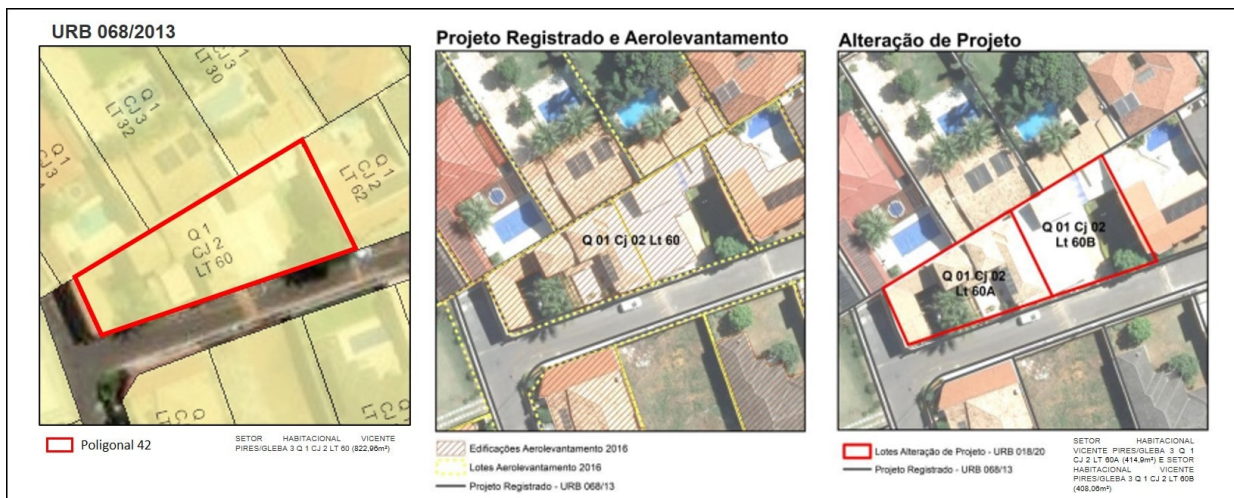


Figura 50 - Poligonal 42 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

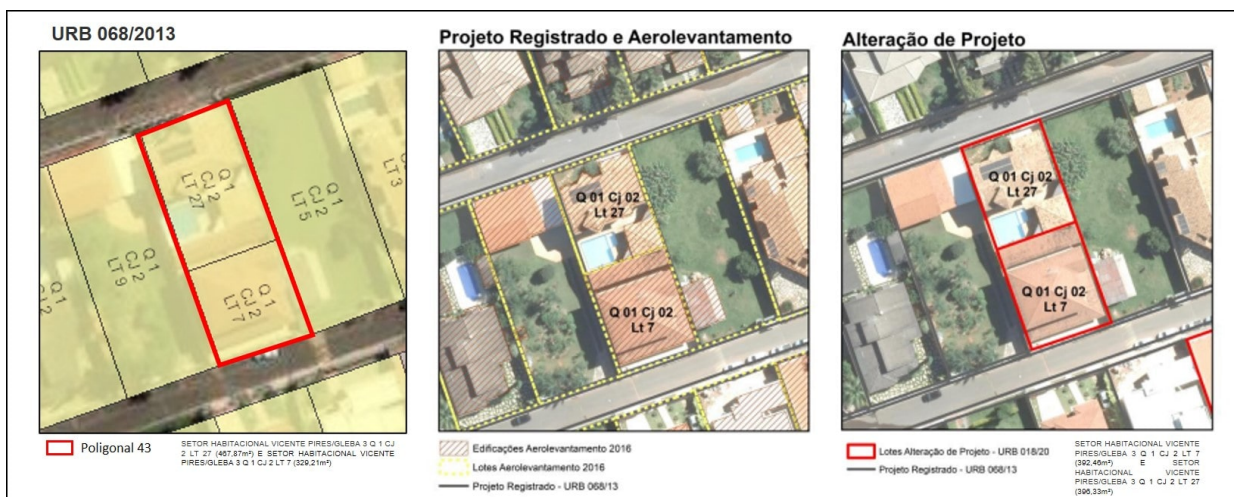


Figura 51 - Poligonal 43 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de alteração de poligonais, culminando na alteração de dimensões e áreas

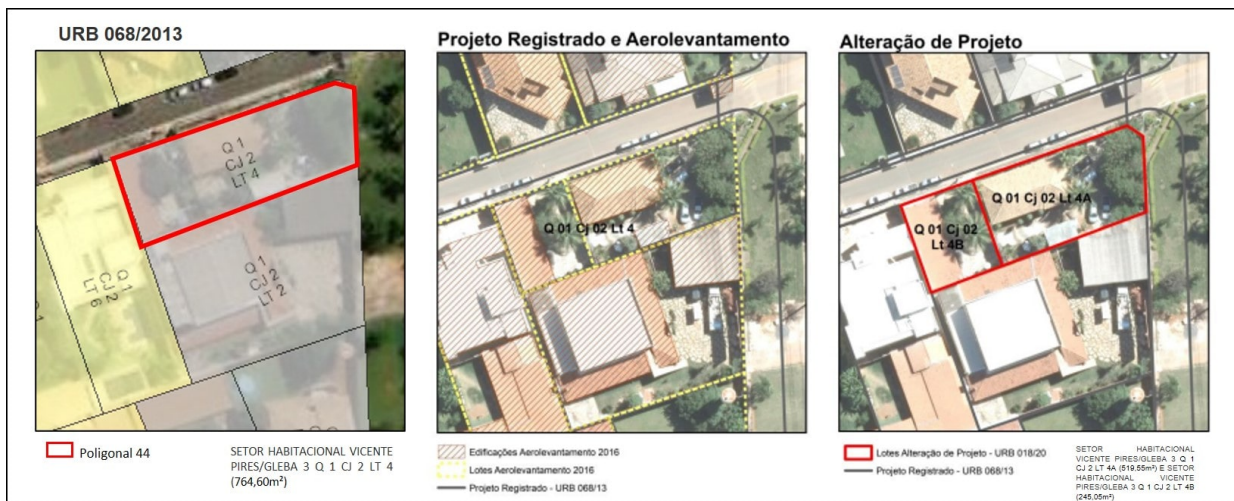


Figura 52 - Poligonal 44 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas

6.2. Estão representadas nas Figuras 53 a 55, a comparação entre os lotes registrados pela SHVP URB – RP 068/2013 e a proposta de alteração dos lotes, inserida nas poligonais apresentadas pela TERRACAP referentes ao Processo 00111-00005278/2022-85, que reporta ao projeto urbanístico SHVP URB 374/2022:



Figura 53 - Poligonal 1 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, culminando na alteração de dimensões e áreas e afetação e desafetação de áreas

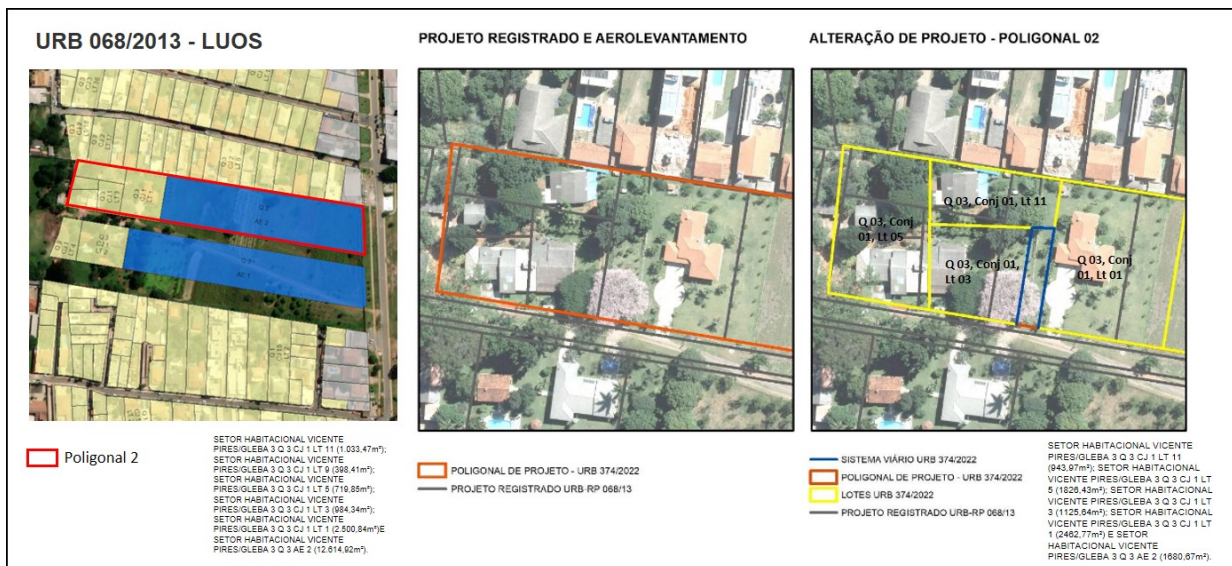


Figura 54 - Poligonal 2 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, culminando na alteração de dimensões e áreas, afetação e desafetação de áreas e remembramento

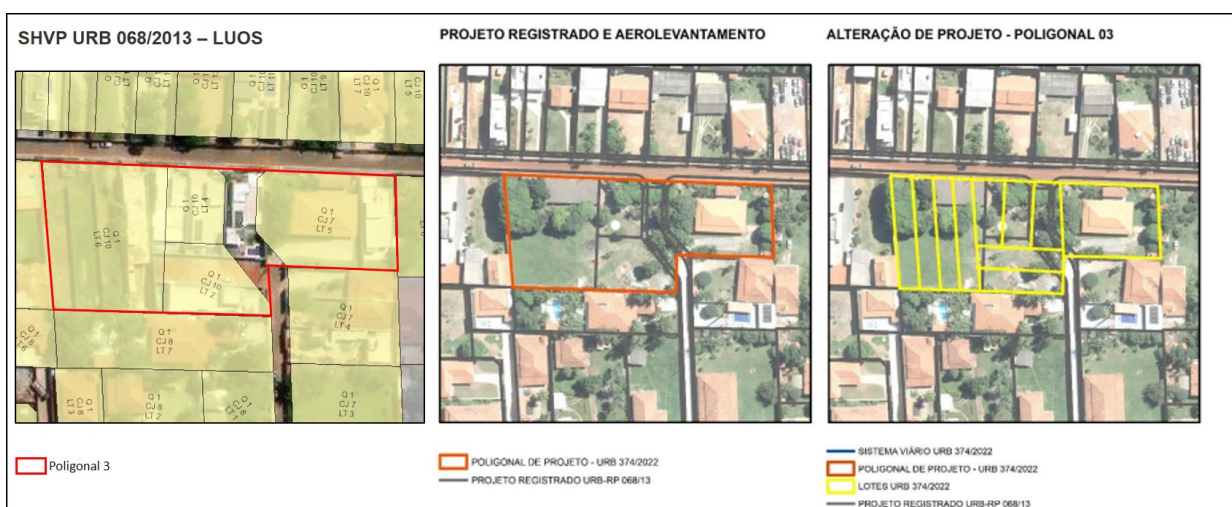


Figura 55 - Poligonal 3 – alteração de parcelamento tendo em vista a ocupação fática, em que há proposta de criação de novas unidades imobiliárias, culminando na alteração de dimensões e áreas e desafetação de área pública, que tem como proposta de endereçamento: SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 07 LT 05 (1457,68m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 2A (385,57m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10, LT 2B (387,31m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 4A (403,36m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 4B (402,66m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 4C (400,13m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 6A (452,96m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 6B (451,78m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT6C (481,36m²), SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 01 CJ 10 LT 6D (482,32m²)

7. DIRETRIZES GERAIS DE PARCELAMENTO URBANO

7.1 Este documento tem como objetivo emitir diretrizes que nortearão a alteração de parcelamento de diversos lotes no Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires, em atendimento ao que foi solicitado no Processo SEI 00111-00002657/2022-13, no Estudo de Viabilidade para Alteração de Projeto – SHVP Trecho 1 (84331954), e no Processo SEI 00111-00005278/2022-85, atendendo às normas legais vigentes, conforme os itens abaixo:

7.2 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: (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) (grifo nosso)

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) (grifo nosso)

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) (grifo nosso)

VII – **aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.** (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022) (grifo nosso)

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)

7.3 Por se tratar de alteração de parcelamento registrado em cartório o reparcelamento, com alteração de percentual de área pública 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. (grifo nosso)

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

7.4 Além de apresentadas de forma imagética, devem ser computadas as informações das áreas que serão objeto de afetação, como total da área do lote antes da afetação, área a ser afetada e área do lote após proposta de afetação;

7.4.1 Casos de afetação inseridos nas poligonais apresentadas pela TERRACAP referentes ao Processo 00111-00002657/2022-13, que reporta ao projeto urbanístico SHVP URB 018/2020, Figura 57 a Figura 61:

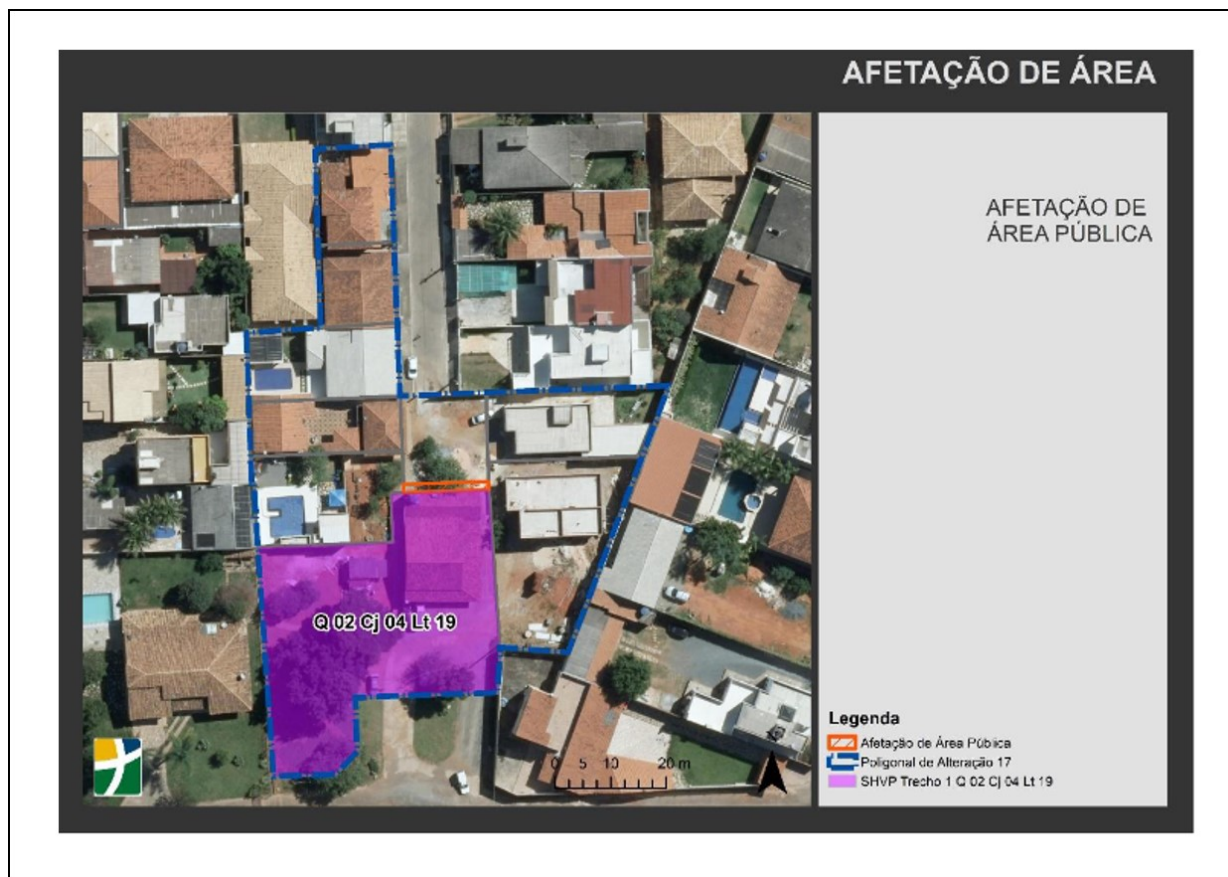


Figura 56 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 CJ 4 LT 19, Poligonal 17



Figura 57 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 2 LT 1, Poligonal 21

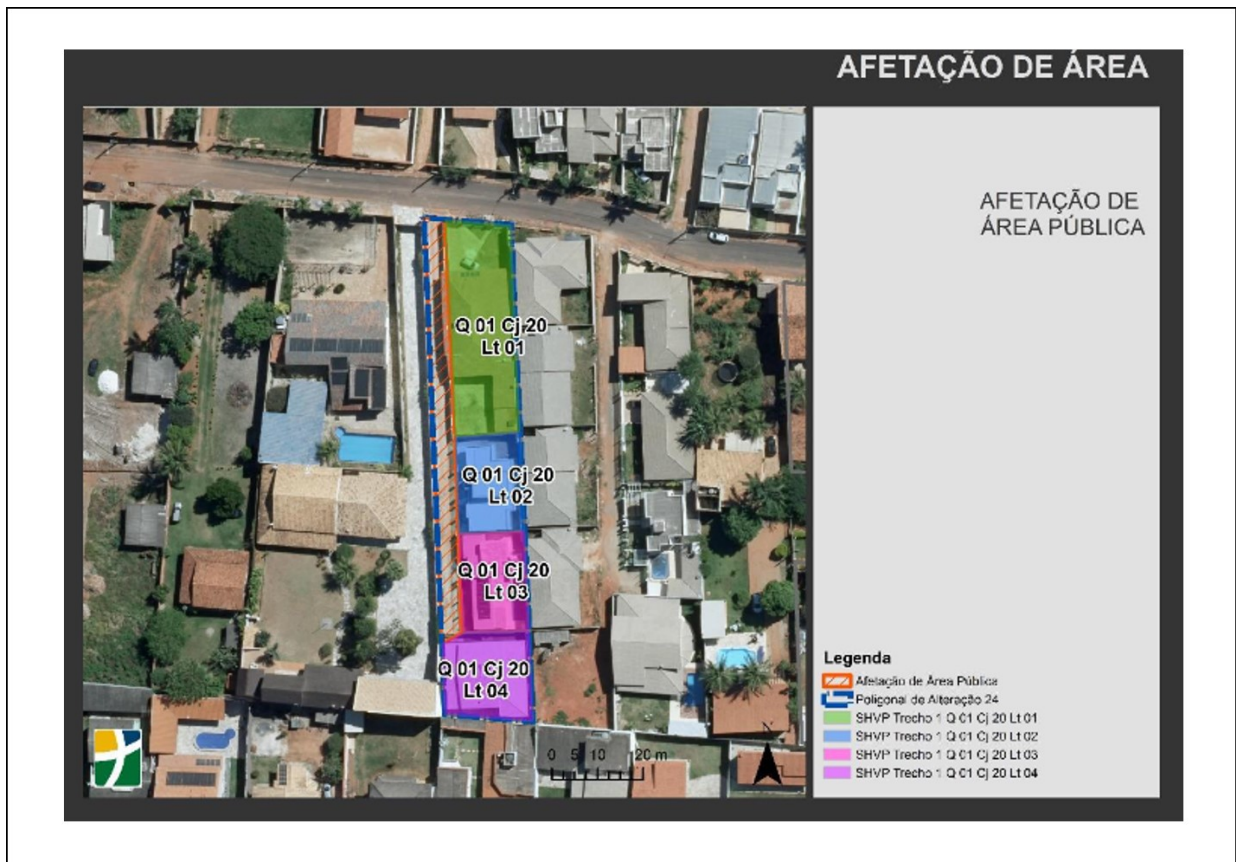


Figura 58 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 20 LT 1, Poligonal 24

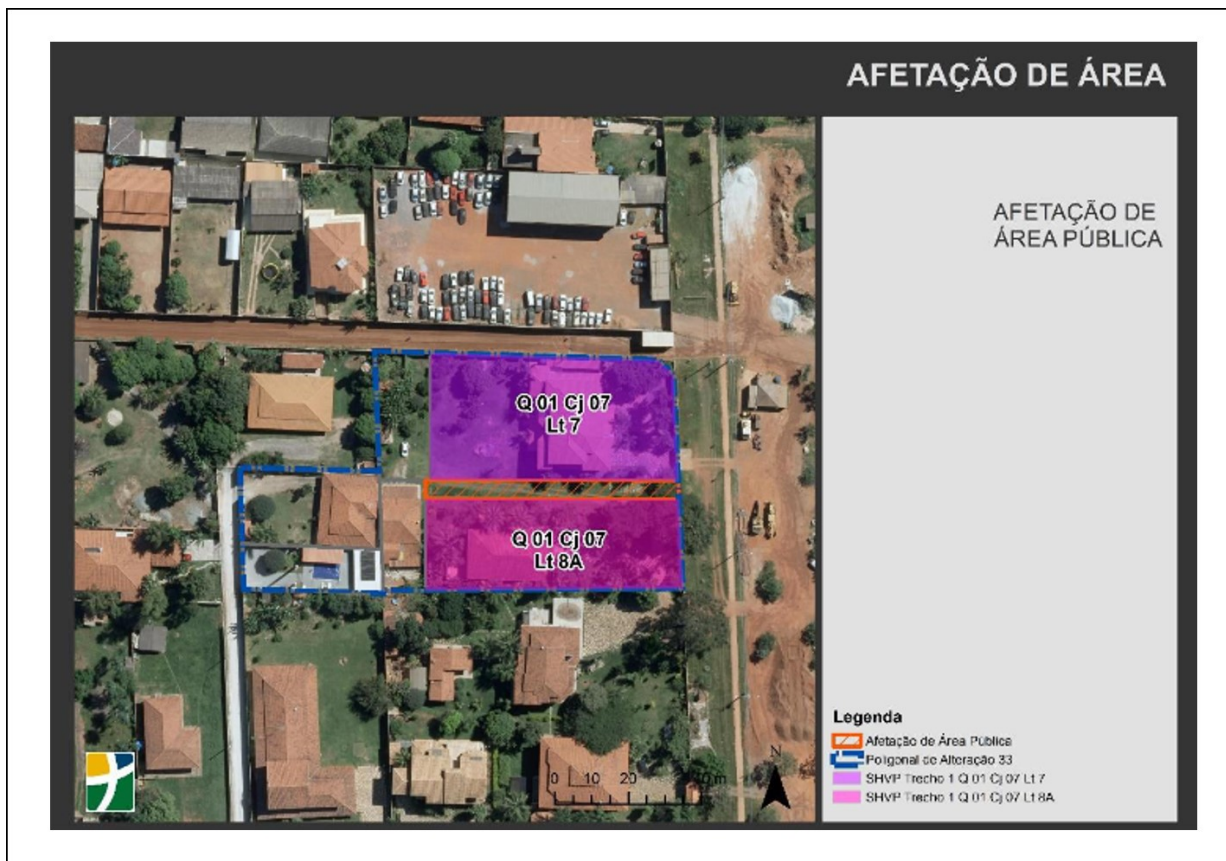


Figura 59 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 7 LT 8, Poligonal 33

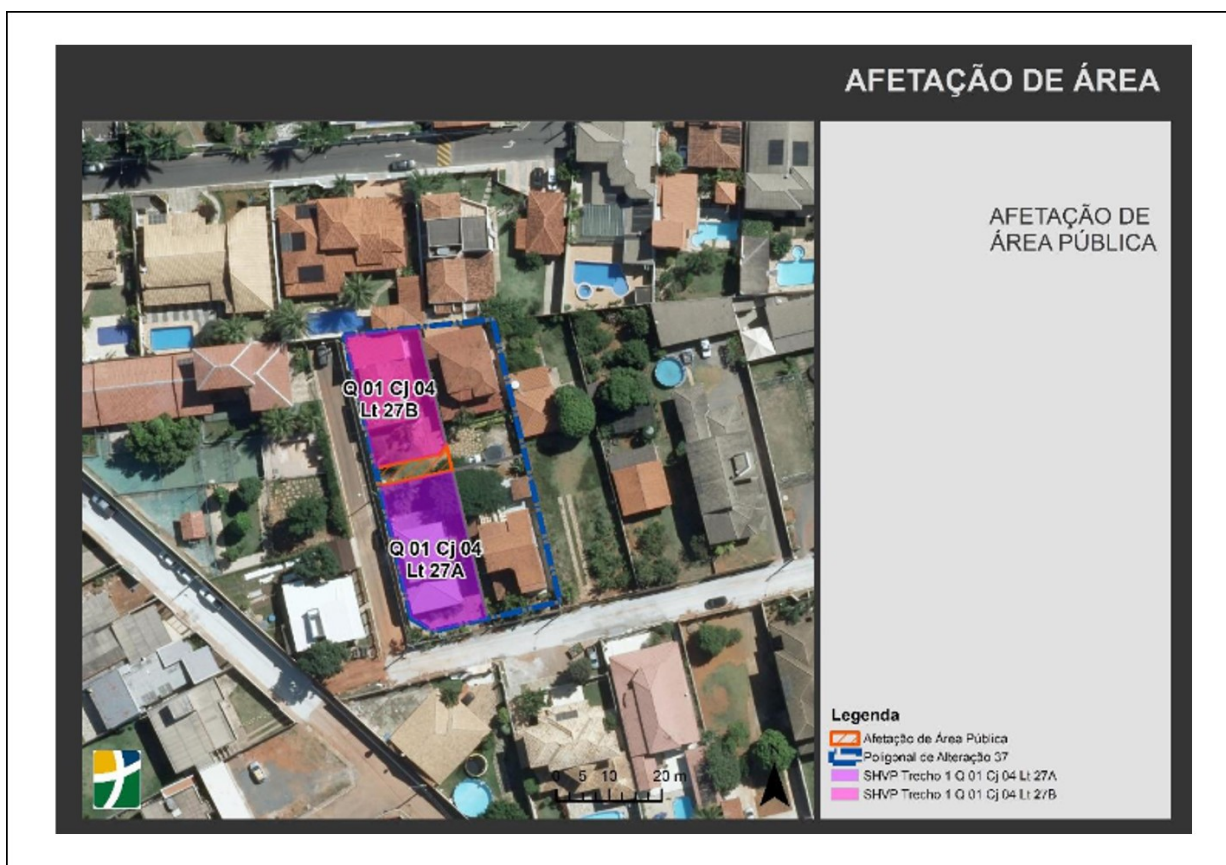


Figura 60 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 4 LT 27, Poligonal 37

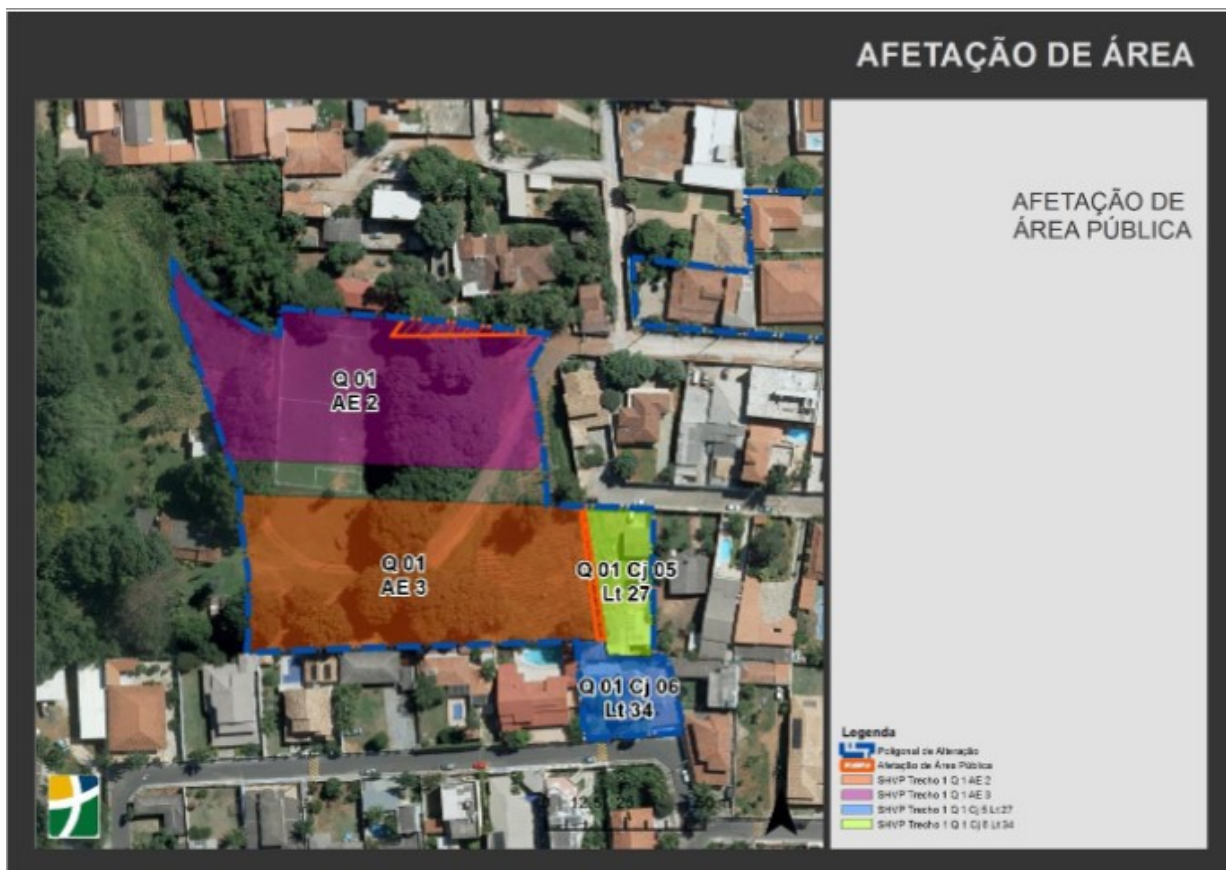


Figura 61 - Proposta de afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 AE 2 e do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 AE 3, Poligonal 33

7.4.2 Casos de afetação e desafetação, inseridos nas poligonais apresentadas pela TERRACAP referentes ao Processo 00111-00005278/2022-85, que reporta ao projeto urbanístico SHVP URB 374/2022, Figura 62 a Figura 64:

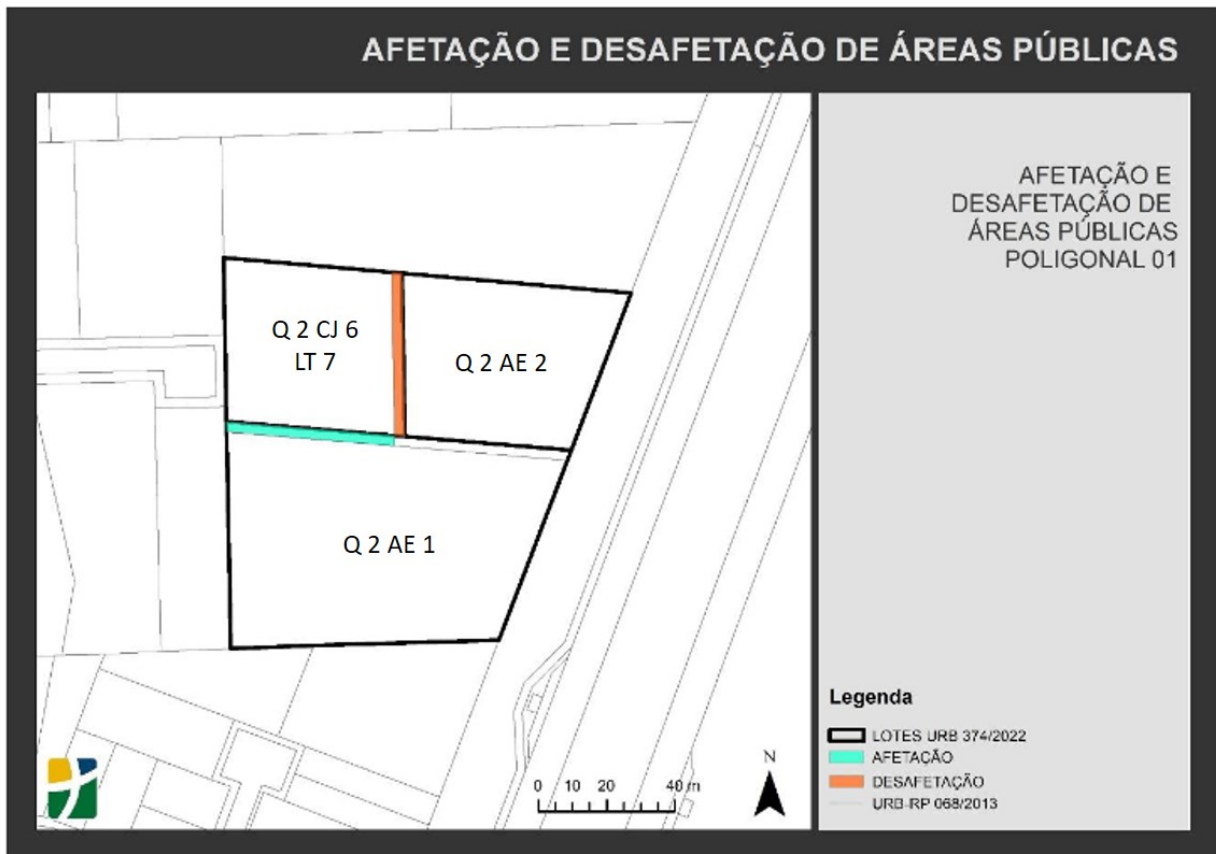


Figura 62 - Proposta de desafetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 CJ 6 LT 7 e afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 AE 1, Poligonal 1

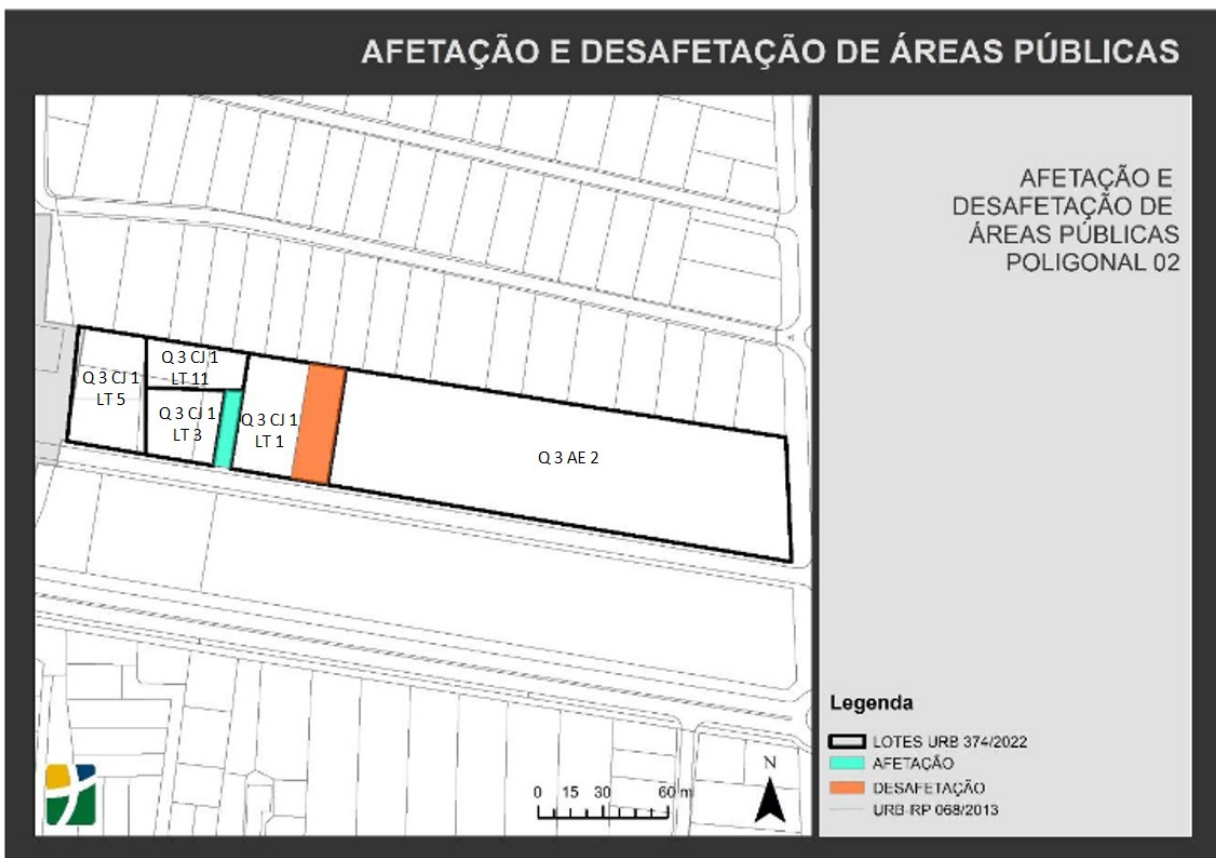


Figura 63 - Proposta de desafetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 1 LT 1 e afetação em parte da área do então SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 2 CJ 1 LT 11, Poligonal 2

AFETAÇÃO E DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

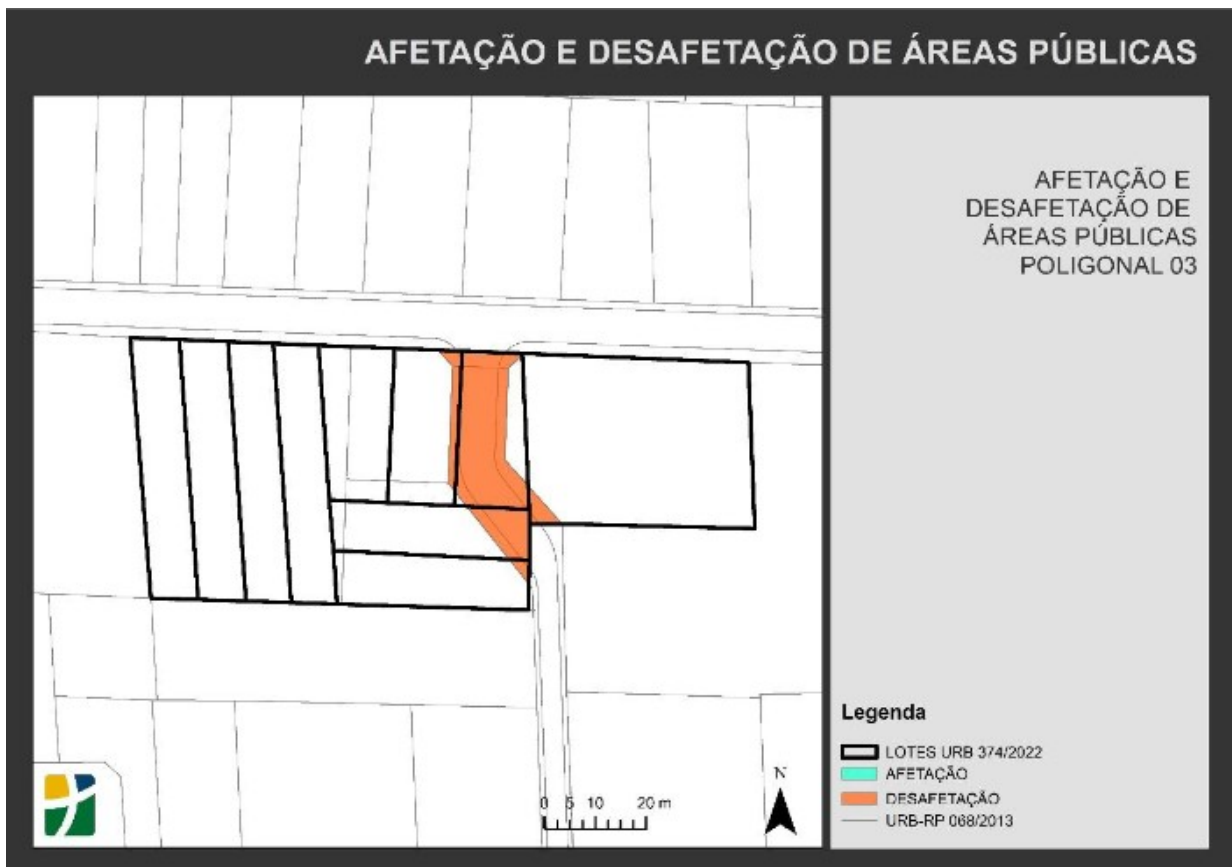


Figura 64 - Proposta de desafetação, Poligonal 3

Tabela 1: Quadro síntese para indicação das áreas afetadas

Poligonal	Endereço	UOS	Área do lote registrado (m ²)	Área afetada (m ²)	Endereço	UOS	Área resultante do lote alterado (m ²)

Tabela 2: Quadro síntese para indicação das áreas desafetadas

Poligonal	Endereço	UOS	Área do lote registrado (m ²)	Área desafetada (m ²)	Endereço	UOS	Área resultante do lote alterado (m ²)

7.5 Deve ser indicada, inclusive de forma imagética, além das informações solicitadas no item 7.4, dos casos de afetação identificados, por esta Diretoria, até então, nas Poligonais 10, 29 e 37, não listadas no SHVP MDE 018/2020;

7.6 Realizar o procedimento indicado nos itens 7.4 e 7.5 para o caso de desafetação de área pública identificado na Poligonal 1, não listada no SHVP MDE 018/2020;

7.7 Devem ser observadas as propostas de alteração de parcelamento para o SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 1 CJ 14 LT 2 e SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 1 LT 1, SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 1 LT 3, SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 1 LT 5 e SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES/GLEBA 3 Q 3 CJ 1 LT 11, tendo em vista a disparidade entre as propostas apresentadas e as ocupações exibidas nas imagens;

7.8 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;

7.9 Observar o estabelecido pelo ETU/DIUR 02/2015;

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

7.11 Promover ações integradas mediante articulação técnica, política e financeira entre agentes públicos e privados de forma a fomentar a diversificação das atividades econômicas e apoiar o desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura urbana, tendo em vista a sua proximidade à área rural;

7.12 Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando maior segurança para seus usuários;

7.13 Integrar o Projeto de Sistema Viário - SIV com os demais espaços e elementos conectados ao tecido urbano, bem como aos demais projetos aprovados para o local, criando uma unidade ao longo das vias;

7.14 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;

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

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

7.17 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;

7.18 Otimizar as instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção em perdas superiores a 20%;

8. DIRETRIZES DE DESENHO URBANO

8.1 Observar os parâmetros estabelecidos no ETU/DIUR 02/2015 para a área, elencados na Tabela VI – Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias Complementares para Área de Vicente Pires, assim como os demais atributos estabelecidos pela Diretrizes;

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

8.3 Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público;

8.3.1 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;

8.4 O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 - Fachada Ativa](#), disponível para download no site desta

Secretaria;

8.5 Os lotes devem ter área mínima igual a 125m² e frente mínima de 5m, conforme estabelecido no inciso II do art. 43 do PDOT-DF;

9. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

9.1 A representação do Sistema Viário e de Circulação consta na **Figura 65**;

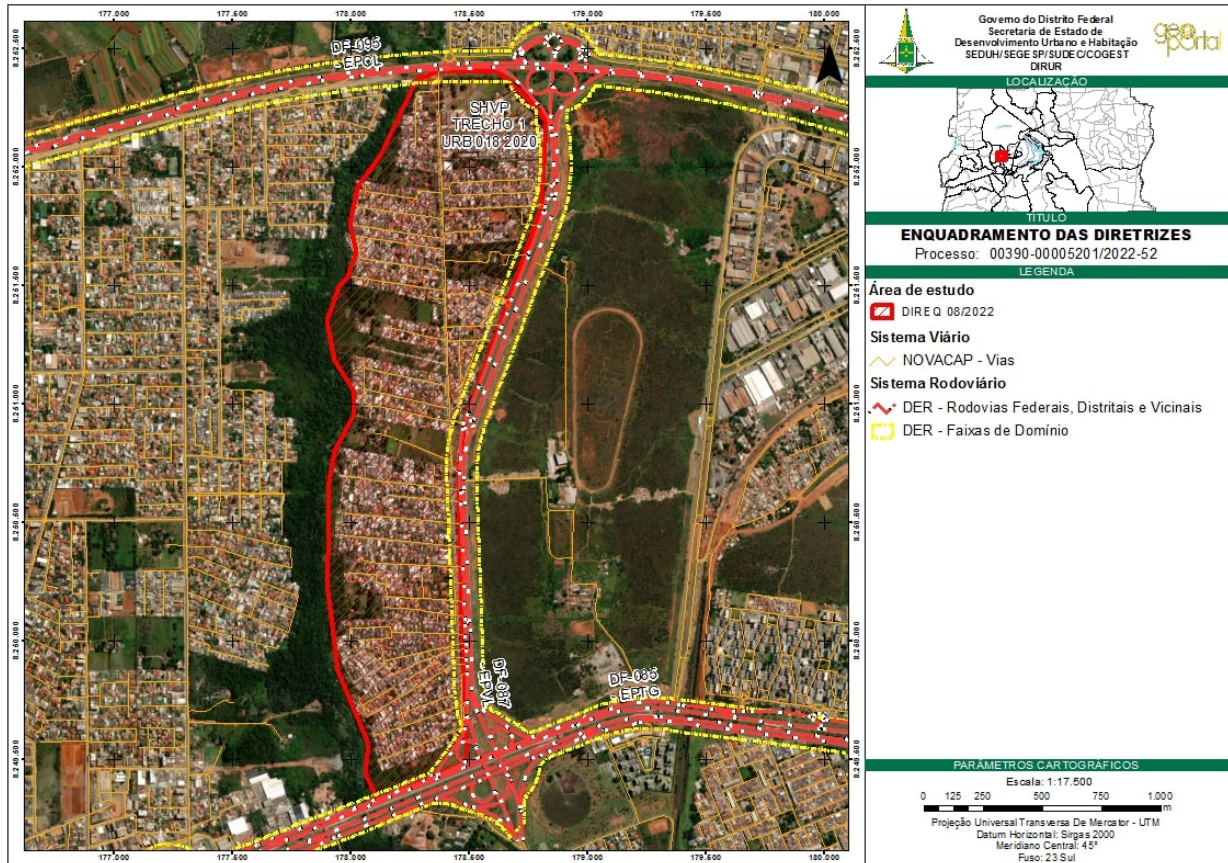


Figura 65: Sistema viário existente e Faixas de Domínio.

9.2 Deve-se observar a faixa *non aedificandi* descrita no item II do Art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

9.3 Observar o que estabelece o ETU/DIUR 02/2015;

9.4 As vias a serem criadas no projeto urbanístico devem conferir conectividade entre as vias existentes e aquelas propostas no ETU/DIUR 02/2015;

9.5 O traçado viário a ser proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestre ou a criação desses, caso não existam, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

9.6 O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto n.º 38.047/2017, e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT;

9.7 O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização;

9.8 O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

9.9 O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

9.10 O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;

9.11 As dimensões das calçadas devem ser adequadas aos tipos de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

9.12 Definir calçadas compostas por: no mínimo passeio ou faixa livre e, quando possível, faixa de serviço e faixa de acesso ao lote;

9.13 Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no Decreto nº 38.047/2017;

9.14 Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

9.15 Os estacionamentos devem atender 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;

9.16 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;

9.17 As vias públicas não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

9.18 Além do sistema viário consolidado deverão ser previstas vias complementares de forma a promover a permeabilidade e integração do tecido urbano;

9.19 A caixa das vias limítrofes à área que será parcelada deve ter seus eixos coincidentes com o limite da poligonal estabelecida ou com o eixo de via existente;

9.20 Se viáveis, os bolsões de estacionamento, 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;

9.21 Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

10. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

10.1 Observar o que estabelece o ETU/DIUR 02/2015, em especial o apontado no item III – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo;

10.2 Adotar as mesmas UOS e parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022 para as novas unidades imobiliárias, utilizando-se as mesmas faixas de área ou adaptando-as, caso necessário. Atentar para o fato que a área se encontra na confluência do encontro de usos comerciais e residenciais;

10.3 Definir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a área objeto desta

DIREQ, conforme Tabela 1, podendo os parâmetros serem ajustados, conforme disposto no §2º do artigo 43 da LUOS/2019;

Tabela 3: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo desta DIREQ

ENDEREÇO NA URB	ÁREA	UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR AFU AF LAT AF OBS	MAR-QUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO

11. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

11.1 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;

11.2 Não são admitidas áreas ou lotes destinados a EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

11.3 No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, 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;

11.4 Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população;

11.5 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;

11.6 Deve ser indicada a destinação das áreas resultantes da desconstituição de lotes registrados em cartório;

11.7 A área pública resultante da afetação/desafetação não pode ser inferior a área mínima estabelecida no ETU/DIUR 02/2015 e no PDOT-DF

11.8 Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

11.9 Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

12. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL

12.1 A poligonal está inserida na Zona de Densidade Demográfica Média (>50 e <150 habitantes por hectare), **Figura 5**;

12.2 Manter a densidade populacional para o parcelamento dentro do índice estabelecido no PDOT-DF;

12.3 Indicar no projeto urbanístico o percentual da densidade populacional acrescido do percentual das novas unidades imobiliárias indicadas nas poligonais desta Diretriz;

12.4 A área da poligonal, a faixa de densidade e a população mínima e máxima são descritas na tabela a seguir (Tabela 4);

Tabela 4: Densidade aplicável à ARINE Vicente Pires II, objeto de estudo desta DIREQ

Faixa de densidade	Área da poligonal (ha)	População mínima	População máxima
50 a 150 hab/ha	176,170889	8.808,54445	26.425,63335

* Os valores podem ser alterados para menos conforme as restrições técnicas justificadas provenientes da consulta às concessionárias de serviços públicos e outros órgãos responsáveis.

13. **DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

13.2 A área supracitada deve seguir o rito de parcelamento estabelecido pelo **Artigo 104-A da LUOS combinado com o Art. 51 da LODF**;

13.3 O projeto deve observar o impacto do aumento populacional da área, principalmente em relação ao sistema viário existente e àquele que será projetado, bem como as conexões com os modais de transporte.

13.4 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;

13.5 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;

13.6 O projeto urbanístico deve ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

13.7 Deverão ser consultados DETRAN, DNIT e as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) para nortear e viabilizar as intervenções futuras;

13.8 Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

13.9 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;

13.10 As diretrizes estabelecidas nesta DIREQ podem ser alteradas em função da consulta ao IBRAM e das concessionárias de serviços públicos;

13.11 Os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Diretriz Urbanística podem ser alterados devido às restrições identificadas quando do licenciamento ambiental do projeto urbanístico;

13.12 Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIREQ;

13.13 Os projetos devem ser elaborados conforme disposto no Decreto nº 38.247, de

1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;

13.14 As alterações de parcelamento que interfiram com o projeto registrado SHVP 068/2013 devem constar em projeto de parcelamento único, devendo ser indicada as alterações do percentual de área pública resultante do processo de afetação e desafetação;

14. Legislação Aplicável

14.1 [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

14.2 [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

14.3 [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;

14.4 [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;

14.5 [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;

14.6 [Lei nº 4.257, de 2 de dezembro de 2008](#) – Estabelece critérios de utilização de áreas públicas do Distrito Federal por mobiliários urbanos do tipo quiosques e trailer para o exercício de atividades econômicas e dá outras providências;

14.7 [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;

14.8 [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#) – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências;

14.9 [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;

14.10 [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;

14.11 ABNT NBR 9050/2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

14.12 [Guia de Urbanização](#) – SEGETH, Distrito Federal, 2017.



Documento assinado eletronicamente por **ALECSANDRO ALVES DE ANDRADE JUNIOR - Matr.0276161-0, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II**, em 26/09/2023, às 09:27, 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 26/09/2023, às 09:30, 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 **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 26/09/2023, às 12:06, 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= **122709905** código CRC= **E7607B0F**.

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