



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 Sul

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

Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ 27/2022 – SEI-GDF n.º 00390-00000808/2021-65 – DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST

DIREQ 27/2022 – Área Pública adjacente as Quadras C 25 e C 28 – Setor Oeste – Gama

Processo SEI nº 00390-00000808/2021-65
Elaboração: Ricardo José Câmara Lima – Assessor (DISUL/COGESP/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Governo do Distrito Federal - GDF
Endereço: Área Pública adjacente as Quadras C 25 e C 28, Setor Oeste – Gama – RA II – RA GAMA

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para a alteração de parcelamentos/Requalificação Urbana em parcelamentos urbanos registrados em cartório, com alteração de dimensionamento e parâmetros de uso e ocupação de unidades imobiliárias e de áreas públicas, nos termos do artigo 104 A da [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS;

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

1.3. Esta DIREQ 27/2022 indica diretrizes urbanísticas e foi motivada pela ocupação de área pública em prejuízo à circulação livre de pedestres, identificadas no processo SEI nº 00390-00000808/2021-65 e, bem como, atender ao disposto na Lei Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local do Gama – ANEXO II - Mapa VIII – Projetos Especiais;

1.4. Este documento apresenta Diretrizes para a elaboração de Projeto de Parcelamento urbano em área pública adjacente as Quadras C 25 e C 28, Setor Oeste do Gama, definida como “*área de urbanização e tratamento paisagístico, com possível criação de novas unidades imobiliárias*”, conforme estabelece a Lei

Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local do Gama – ANEXO II - Mapa VIII – Projetos Especiais;

1.5. Esta DIREQ 27/2022 considerou os aspectos das instalações existentes, das vias circunvizinhas e de acesso à área, dos estacionamentos, da melhoria na circulação viária e de acessibilidade;

1.6. Este documento define: **Poligonal da Área, Diretrizes Gerais e Diretrizes Específicas (Desenho Urbano, Uso e Ocupação do Solo, Áreas Públicas, Densidade Populacional, Sistema Viário e Acessibilidade, Paisagismo, Mobiliário Urbano, Sinalização e Redes de Infraestrutura)**;

1.7. A localização da poligonal da área, com aproximadamente 7.275 m², objeto desta DIREQ 27/2022, localiza-se na área urbana da Região Administrativa do Gama indicada na **Figura 01**;

1.8. Os arquivos referentes a esta DIREQ 27/2022 serão disponibilizados no sítio eletrônico da SEDUH - <http://www.seduh.df.gov.br/direq-diretrizes-de-requalificacao-urbana/>;

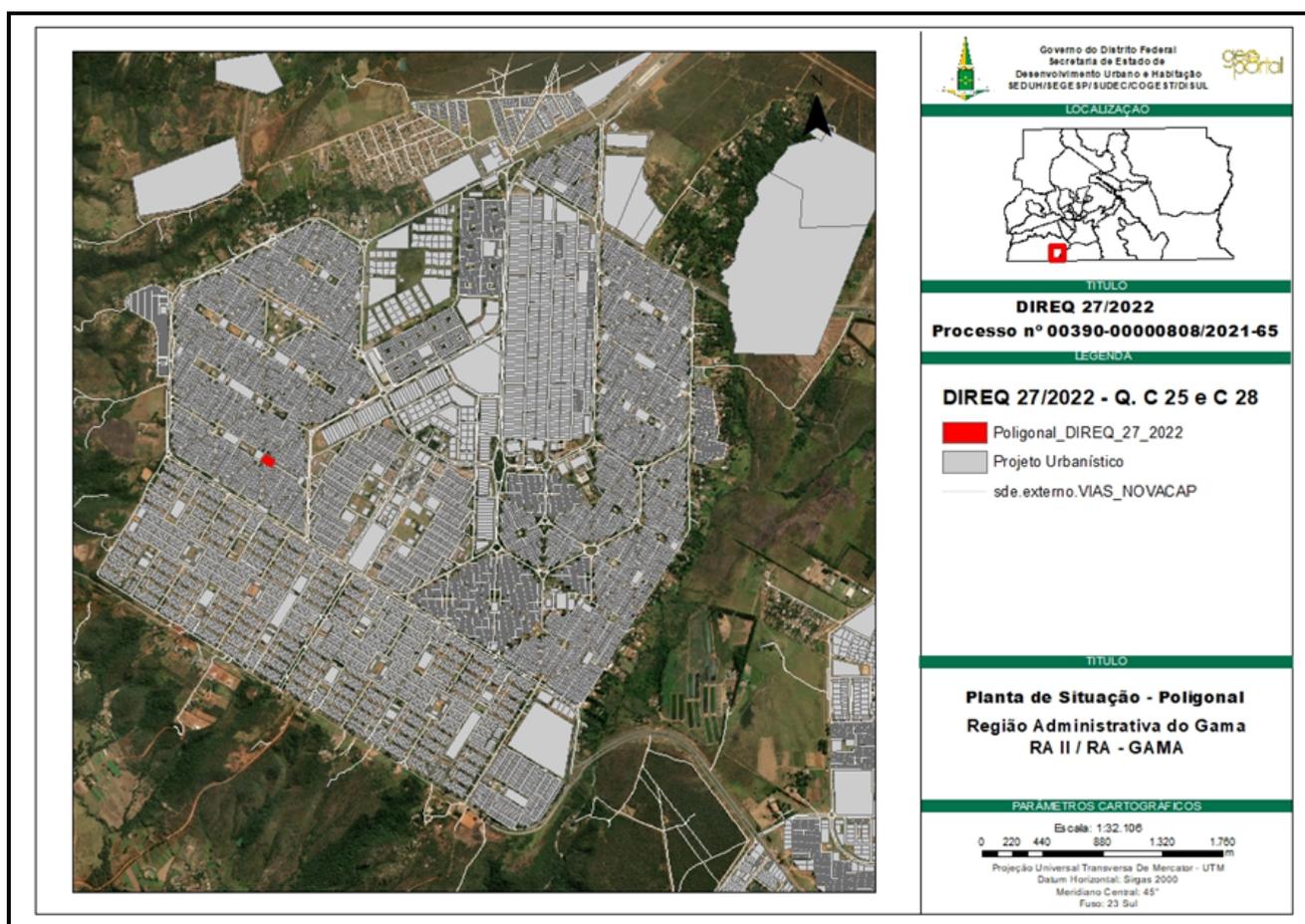


Figura 01: Localização da poligonal da área no contexto da RA - Gama. Fonte: SUDEC/DISUL.

2. Objetivo e Justificativas

2.1. Esta DIREQ 27/2022, visa dar subsídio para a elaboração de Projeto de Alteração de Parcelamento e Requalificação Urbana localizado em área pública adjacente aos lotes das Quadras C 25 e C 28, Setor Oeste do Gama, que tem por objetivo:

- Criação de unidade imobiliária;
- Requalificação da área de Praça, com indicação de calçadas, vegetação, acessibilidade e mobiliário urbano;
- Adequação do sistema viário;
- Recuperação dos passeios públicos e da área verde adjacentes aos lotes da Quadra C 25 e C 28;

- Melhoria da qualidade do espaço público e da paisagem urbana;
- Preservação da identidade local e do desenvolvimento econômico e social;
- Incentivo à socialização e ao efeito de pertencimento dos habitantes locais;
- Melhoria da qualidade de vida urbana;
- Promoção do conforto e entretenimento dos usuários.

3. Histórico

3.1. Esta DIREQ 27/2022, teve início com o Processo n.º 00390-00000808/2021-65 o qual solicita a incorporação de área pública aos Lotes 19 e 20 da Quadra C 28, Setor Oeste do Gama, ocupado pelo Mercado Ponto Alto;

4. Ordenamento Urbanístico

4.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT

4.1.1. A área abrangida por esta DIREQ 27/2022, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), está inserido na Zona Urbana Consolidada – ZUC, conforme indicado na **Figura 02**;

4.1.2. A área em estudo está inserida na faixa de média densidade demográfica (**Figura 03**), servida de infraestrutura e equipamentos comunitários, conforme estabelecido no artigo 72 do PDOT;

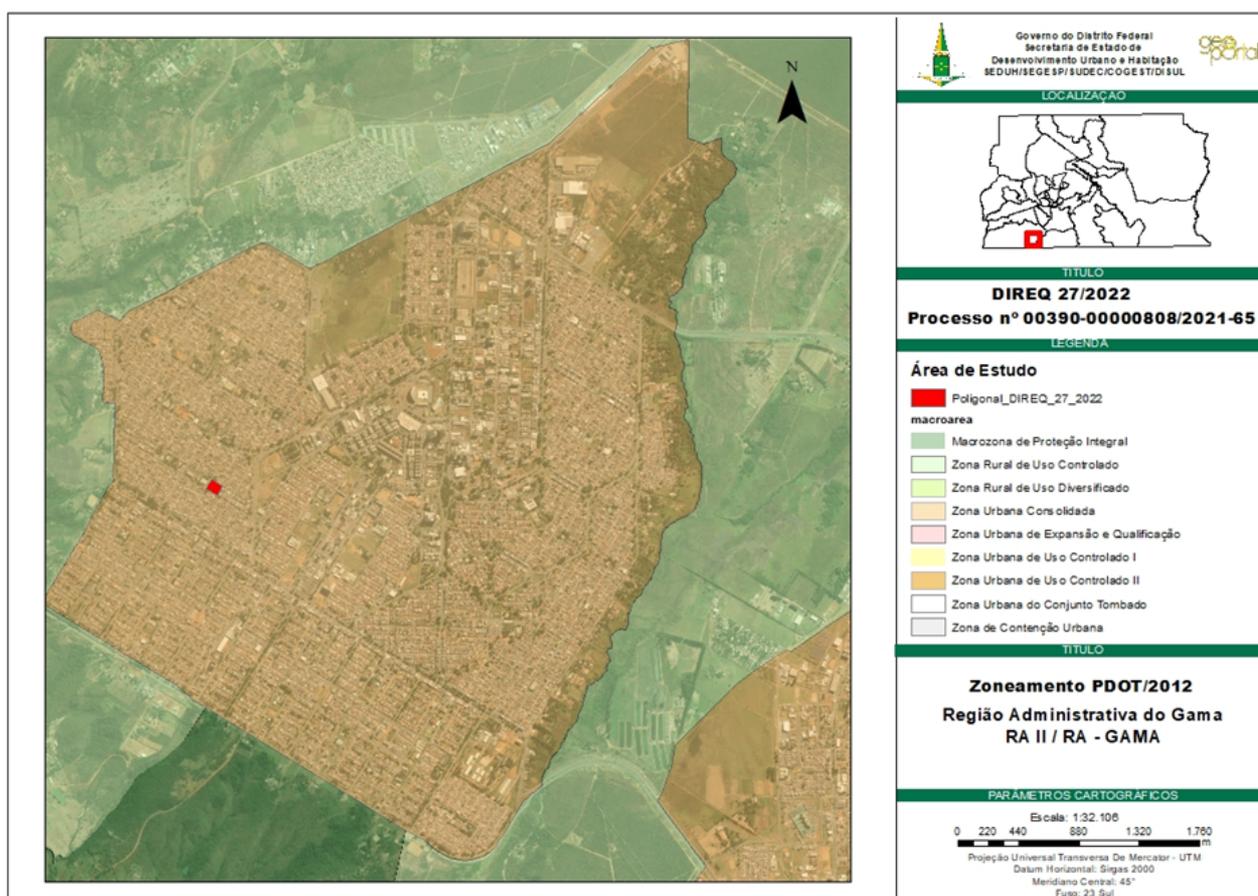


Figura 02: Área objeto da DIREQ 27/2022 no Zoneamento – PDOT/2012. Fonte: Geoportal/SEDUH.

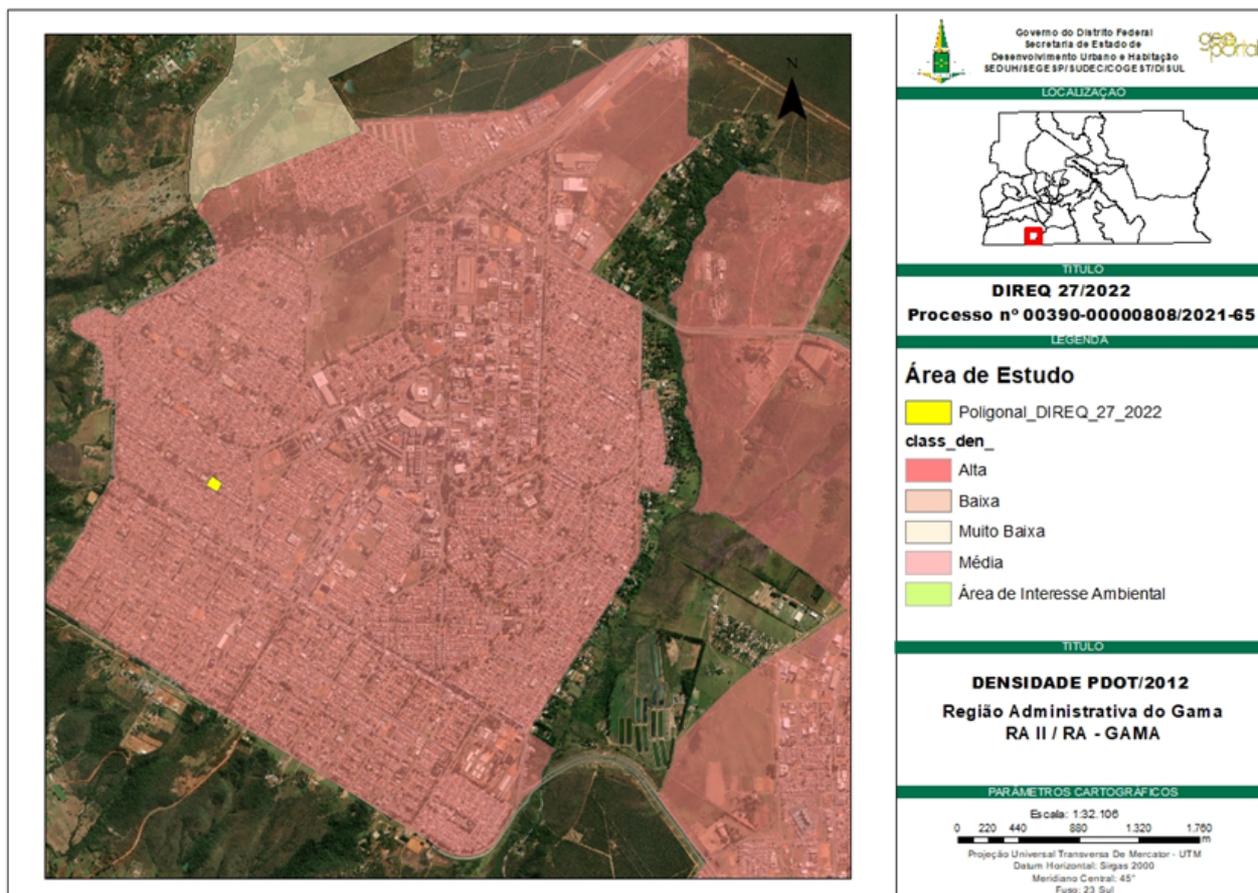


Figura 03: Área objeto da DIREQ 27/2022 na faixa de Densidade – PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH.

4.2. Plano Diretor Local do Gama – PDL

4.2.1. A área em estudo é definida segundo a Lei Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local do Gama como “*área de urbanização e tratamento paisagístico, com possível criação de novas unidades imobiliárias*” (ANEXO II - Mapa VIII – Projetos Especiais), **Figura 04**;

4.2.2. Conforme o art. 96 do PDL do Gama, os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais terão a participação da comunidade local e serão submetidos a audiência pública e ao Conselho Local de Planejamento;

4.2.3. Para a audiência pública, será obrigatória a convocação formal dos proprietários dos lotes das quadras envolvidas e a convocação geral da comunidade lindeira;

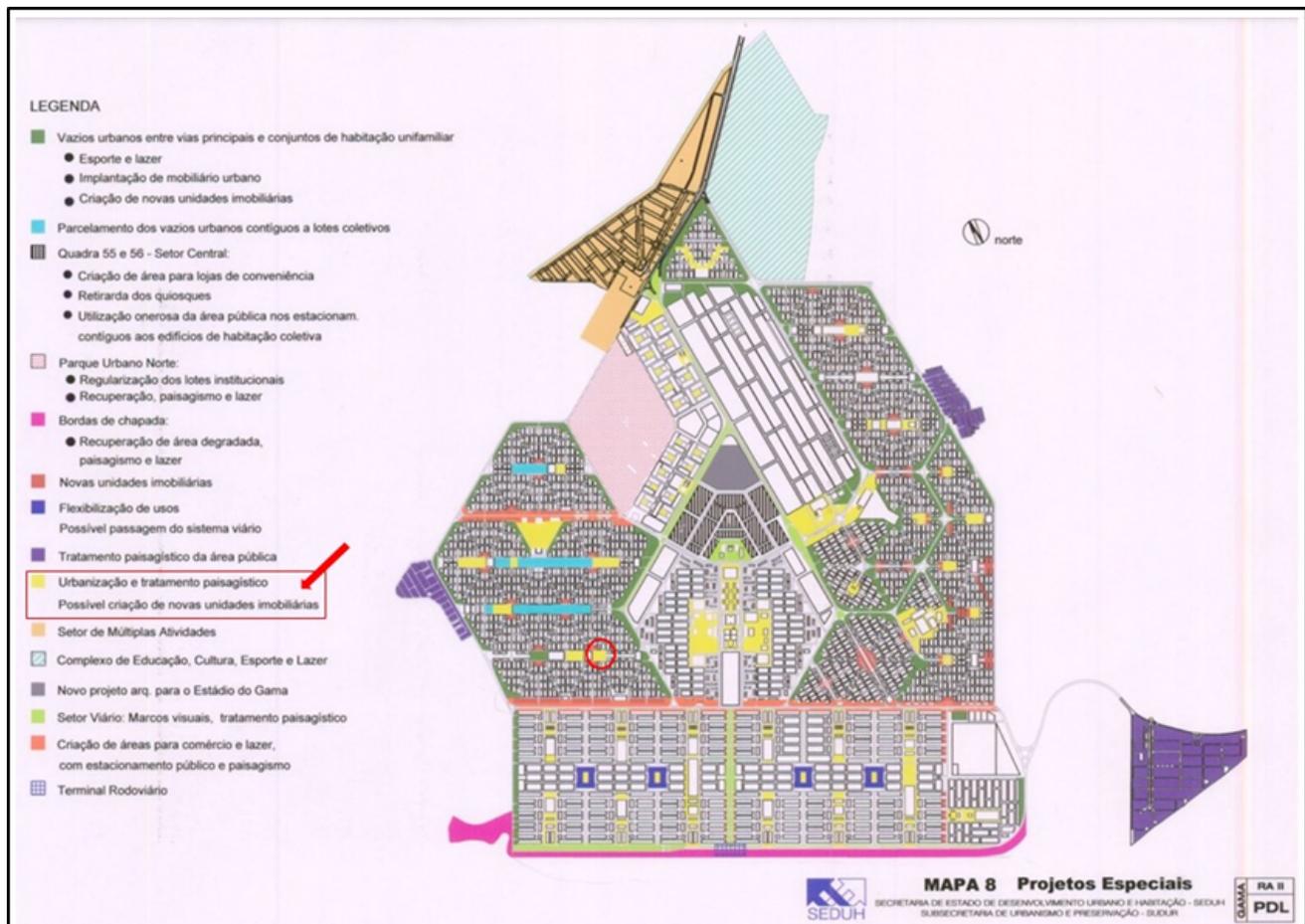


Figura 04: Área objeto da DIREQ 27/2022, segundo Anexo II/Mapa VIII – Projetos Especiais. Fonte: PDL Gama

4.3. Projetos Urbanísticos e Lei de Uso e Ocupação do Solo

4.3.1. A área em estudo encontra-se inserida na poligonal do Projeto de Urbanismo – PR 4/1, **Figura 05**, registrado em cartório de registro de imóveis;

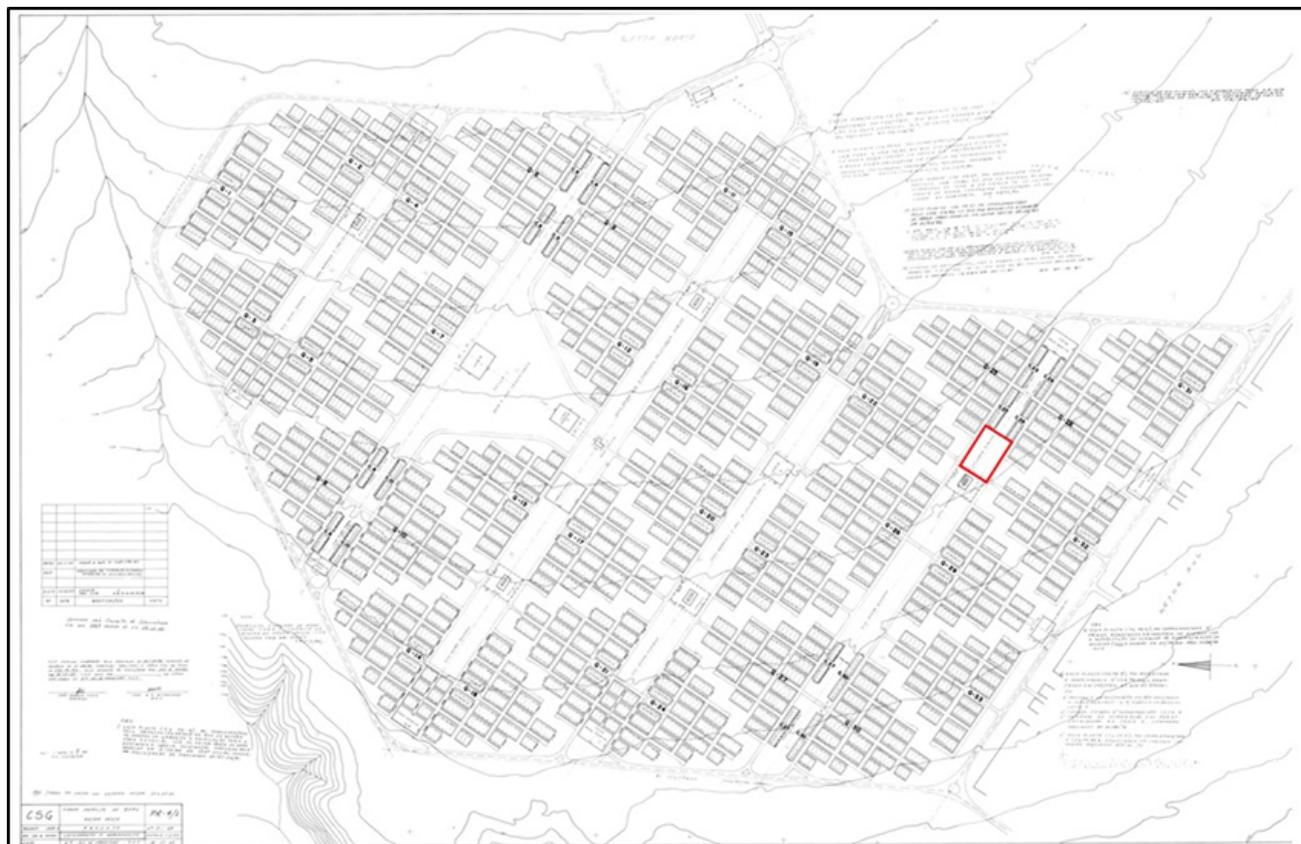


Figura 05: Vista do Projeto de Urbanismo – PR 4/1. Fonte: SEDUH/MAPOTECA.

4.3.2. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS - [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), a área a ser requalificada com a criação de unidade imobiliária, é predominantemente comercial/prestação de serviço com unidades imobiliárias classificadas na categoria UOS CSIIR 1 – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Residencial, **Figura 06**, 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” (art. 5º LC 948/2019);

4.3.3. Os lotes do entorno imediato à área de estudo, são de categoria UOS RO 1, RO 2 e Inst EP, **Figura 06**, onde são permitidos:

- RO 1, é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- RO 2, é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;
- 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;

4.3.4. A categoria das Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS e os parâmetros urbanísticos dos lotes a serem criados são os estabelecidos pela LUOS para a Quadra C 25 e C 28 do Setor Oeste: UOS CSIIR 1;

4.3.5. As UOS de categorias RO 1 e RO 2 de uso predominantemente residencial localizados no entorno da Praça favorecem a permanência de usuários no local seja para lazer, descanso, circulação, possibilidade de encontro ou apenas uma conversa, o que torna o espaço mais dinâmico;

4.3.6. Os parâmetros urbanísticos das UOS citadas encontram-se no ANEXO III da LUOS;

4.3.7. Por se tratar de alteração de parcelamento em projeto urbanístico registrado em cartório, há de se considerar o disposto no artigo 104-A da [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

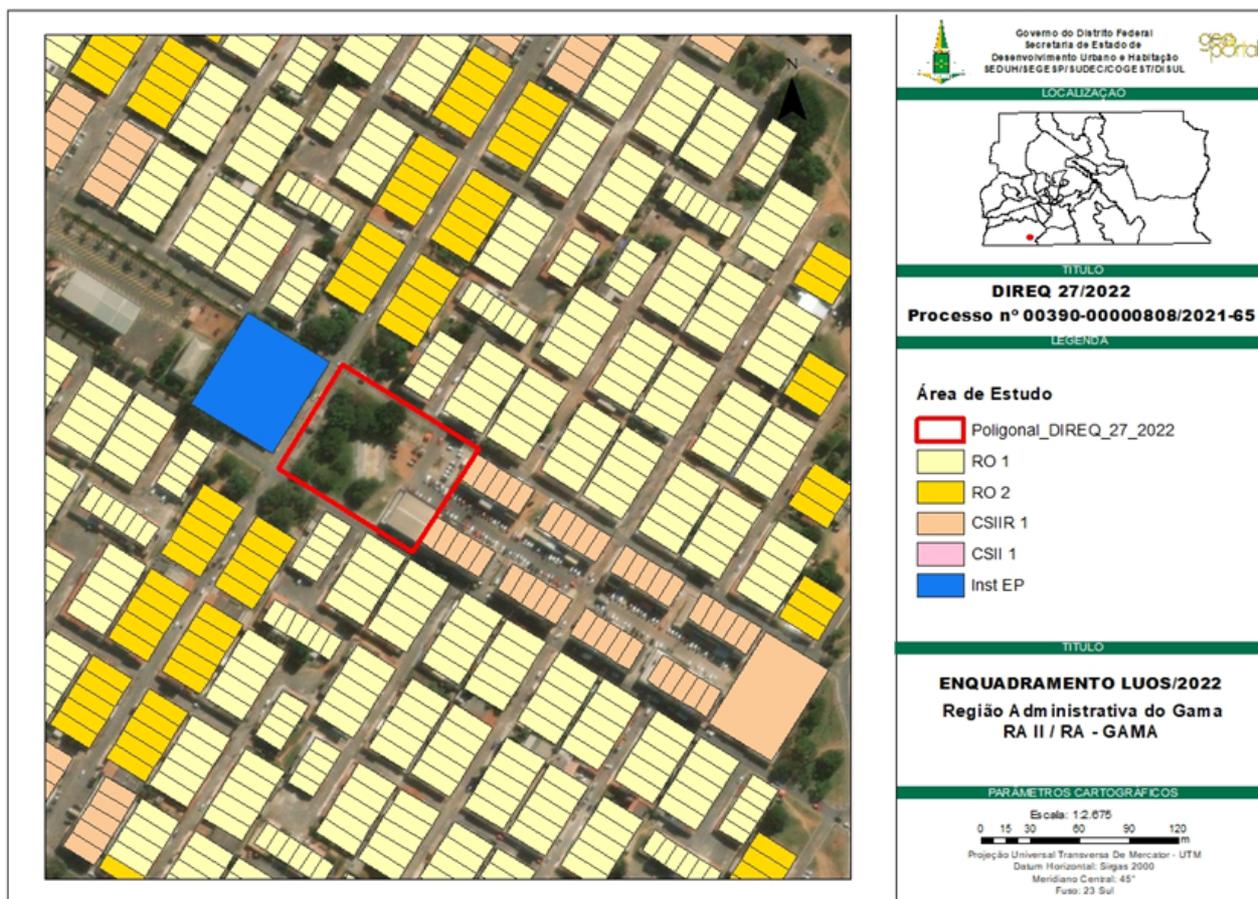


Figura 06: Caracterização da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH.

5. Aspectos Ambientais

5.1. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF, aprovado pela Lei n.º 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área de estudo está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (*Figura 07*);

5.2. De acordo com o ZEE-DF, as diretrizes para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7, definidas no art. 25;

5.3. As análises ambientais apresentadas nestas Diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, caso sejam solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

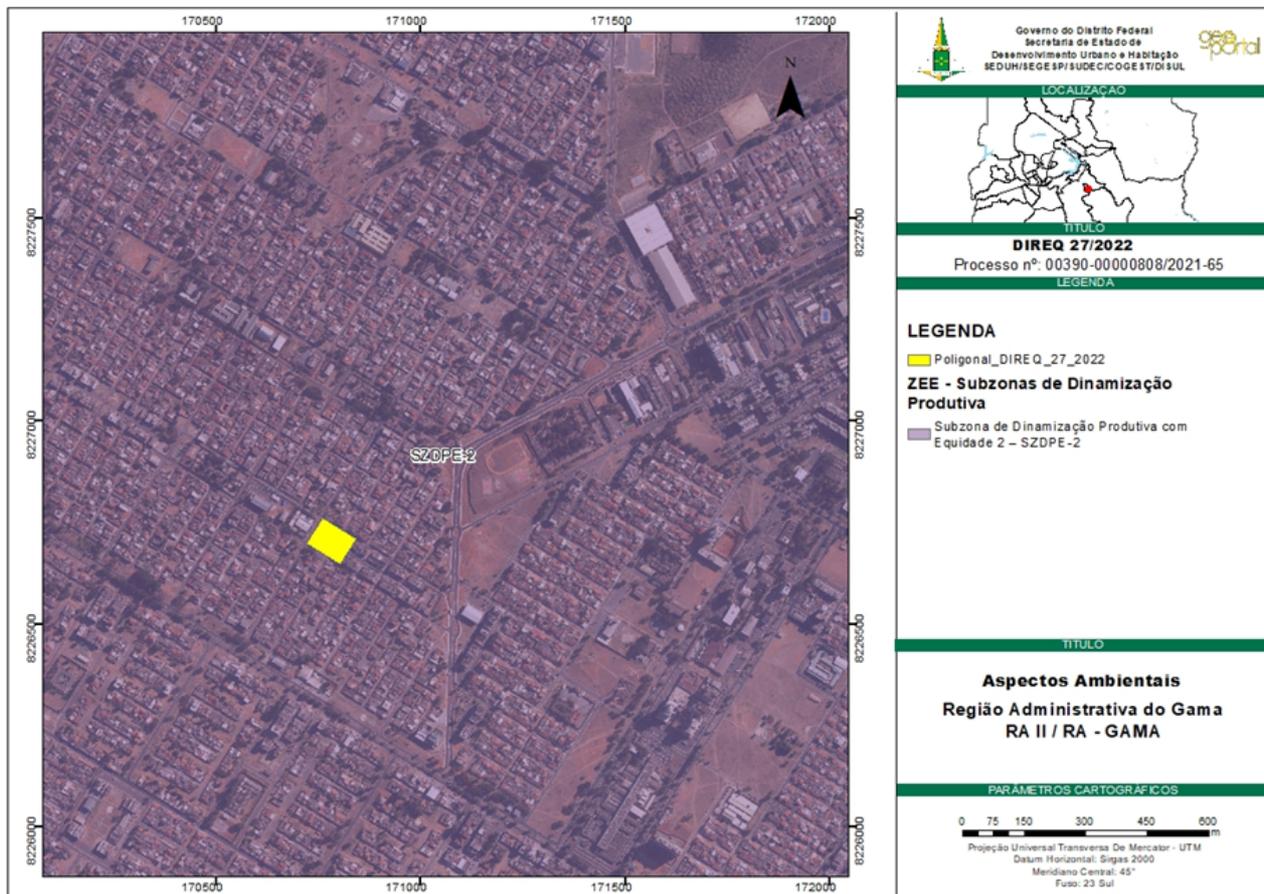


Figura 07: Caracterização da área em relação às Subzonas do ZEE-DF. Fonte: SITURB/SEDUH.

6. Caracterização da ocupação da área e do entorno

- 6.1.** A área objeto desta DIREQ 27/2022 é pública e está inserida na Quadra Comercial C 25 e C 28, Setor Oeste;
- 6.2.** No Projeto de Urbanismo – PR 4/1 não estava previsto a criação de uma via interna entre as Quadras C 25 e C 28;
- 6.3.** Com a implantação da via entre as quadras comerciais, todo o comércio ficou voltado para via interna com acessos direto às Quadras residenciais 25 e 28;
- 6.4.** Na poligonal da área de estudo existe uma Praça com Quadra Poliesportiva, um Ponto de Encontro Comunitário – PEC, estacionamento ao longo da via e estacionamento irregular de caminhão na área da Praça que é usado pelo Supermercado, **Figura 08**;

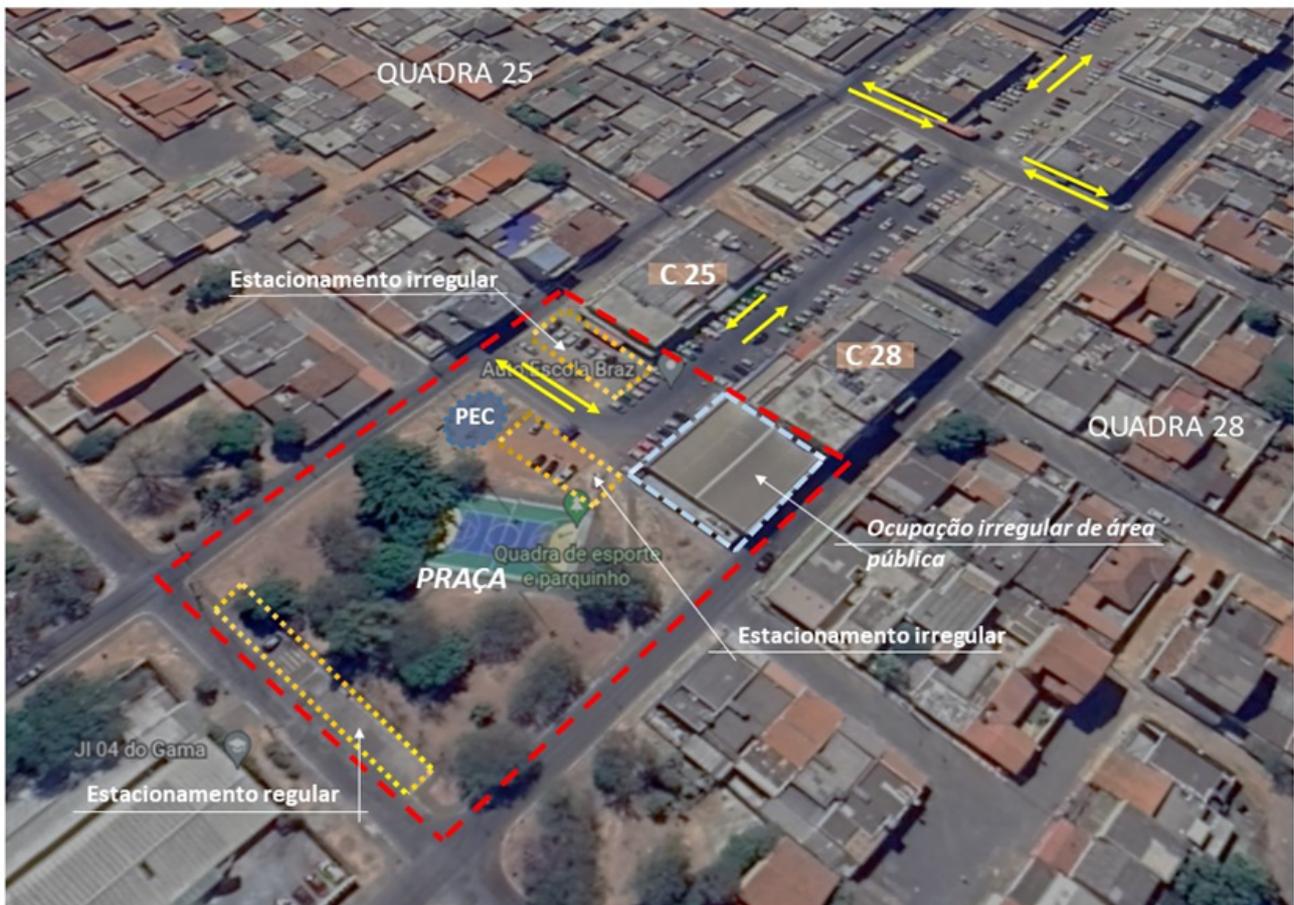


Figura 08: Área de estudo, caracterização da ocupação da área. Fonte: SUDEC/DISUL

6.5. A área conta ainda com calçadas sem acessibilidade e invadidas por construções irregulares;

6.6. Na Quadra C 25 existe um estacionamento irregular em área verde;

6.7. No entorno imediato existe um Lote de categoria UOS Inst EP onde funciona uma escola, e lotes de categoria UOS RO 1 e RO 2;

6.8. Conforme Mapa de Hierarquia Viária, **Figura 09**, as vias que compõem a área de estudo configuram-se como:

- Via Secundária ou Coletora: destinadas a coletar e distribuir o trânsito entre as vias principais e as locais;
- Os lotes comerciais estão voltados para via interna local, com acesso direto as Vias Secundárias do entorno da área de estudo;

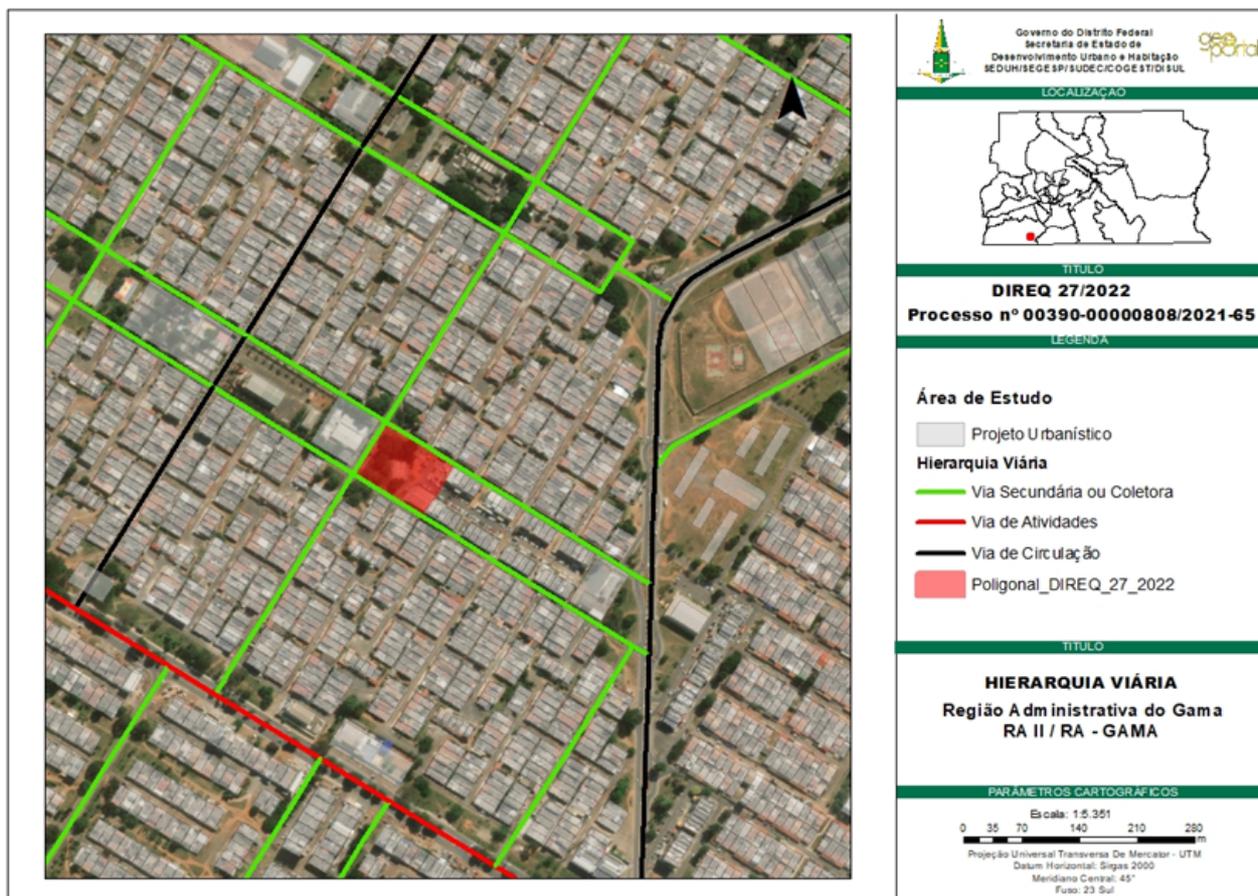


Figura 09: Hierarquia Viária da área de estudo. Fonte: SUDEC/DISUL.

7. Diretrizes Gerais

7.1. Por se tratar de alteração de parcelamento há de se atender ao que estabelece o artigo 104-A da LUOS-DF, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#):

(...)

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. Considerar as diversas necessidades de mobilidade dos cidadãos, oferecendo-lhes condições de igualdade de acesso, segurança, conforto e autonomia nas diferentes atividades permitidas;

- 7.3.** 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;
- 7.4.** Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 7.5.** Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 7.6.** Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 7.7.** Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;
- 7.8.** Promover a integração da Praça existente aos espaços privados lindeiros, dando maior vitalidade e proporcionando maior segurança para seus usuários;
- 7.9.** Possibilitar, na área da Praça, a implantação de Equipamentos de Lazer e Estar, tais como: área de estar, mobiliário urbano com característica de área de permanência, passagem, descanso, encontro, implantação de vegetação e arborização, implantação de paraciclos, parquinhos, dentre outros, fundamentados nas demandas indicadas pela comunidade local e sempre embasados no que estabelece o desenho universal;
- 7.10.** Elaborar projeto de paisagismo da Praça, com o propósito de qualificar os espaços de uso público interagindo, visual e fisicamente, com os elementos que a circundam;
- 7.11.** Garantir o percentual de 50% de permeabilidade na Praça;
- 7.12.** Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- 7.13.** Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;
- 7.14.** 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.** Promover a manutenção de áreas arborizadas;
- 7.16.** Implantar medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;
- 7.17.** Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 7.18.** Observar o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- 7.19.** Observar o disposto no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;

8. Indicações de Intervenção Urbana

- 8.1.** Tendo em vista as Diretrizes de Projeto elencadas nesta DIREQ 27/2022, elaborou-se uma proposta de Projeto de Parcelamento Urbano para a área pública adjacente às Quadras C 25 e C 28, Setor Oeste do Gama, definida como “área de urbanização e tratamento paisagístico, com possível criação de novas unidades imobiliárias”, conforme estabelece a Lei Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local do Gama – ANEXO II - Mapa VIII – Projetos Especiais, conforme Proposta de Intervenção Urbana, **Figura 10**;
- 8.2.** Para a criação dos quatro (04) novos lotes: **C 25 – Lotes 21 e 22 e C 28 – Lotes 21 e 22** é necessário a autorização/anuência dos proprietários dos lotes vizinhos;



Figura 10: Proposta de Intervenção Urbana, área pública adjacente às C 25 e C 28, Setor Oeste do Gama. Fonte: SUDEC/DISUL.

9. Diretrizes Específicas

9.1. Desenho Urbano

- 9.1.1. Adotar a continuidade do desenho urbano existente, considerando a nova configuração viária da área de estudo;
- 9.1.2. Garantir as dimensões atuais da área ocupada pela Praça;
- 9.1.3. Manter o estacionamento regular existente localizado ao longo da Via Secundária entre o Jardim de Infância 04 e a Praça (**Figura 08**);
- 9.1.4. Não ocupar novas áreas com estacionamento no perímetro da Praça;
- 9.1.5. Considerar a área pública contígua ao Lote 20 da C 25 para implantação de um bolsão de estacionamento (**Figura 08**);
- 9.1.6. Evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 9.1.7. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 9.1.8. Considerar a implementação de quatro (04) novos Lotes contíguos ao Lote 20 das Quadras C 25 e C 28 de categoria UOS CSIIR 1;
- 9.1.9. Os novos lotes devem ter área mínima igual a 155,40 m² com frente mínima de 8m, com a mesma configuração dos lotes existentes (**Figura 10**);
- 9.1.10. Os novos endereços devem dar continuidade ao endereçamento dos lotes já registrados;
- 9.1.11. Vedado o uso fachadas cegas voltadas para o logradouro público - entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;
- 9.1.12. Considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa](#), disponível para download no site desta Secretaria;

9.2. Uso e Ocupação do Solo

9.2.1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os novos Lotes a serem inseridos nesta DIREQ 27/2022 devem estar de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

9.2.2. Os parâmetros de uso e ocupação dos Lotes a serem criados, devem ser os mesmos definidos para os lotes existentes nas Quadras C 25 e C 28 – UOS CSIR1, constantes no ANEXO III – Quadro 1A – Parâmetros de Ocupação do Solo/Gama: Código 208, UOS CSIR1; FX ÁREA a ≤ 350; CFA B 2,00; CFA M 4,00; TX OCUP (%) 100; TX PERM (%) -; ALT MAX 19,00; MARQUISE obrigatória; COTA SOLEIRA ponto médio da testada frontal e SUBSOLO permitido-tipo 1, conforme **Figura 11**;

Anexo III - Quadro 1A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
201	RE 3 - Setor Central / Tipo A ^{(1) (2)}	400-as1000	7,00	7,00	100	-	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
202	RE 3 - Setor Central / Tipo B ^{(1) (2)}	400-as1000	8,00	8,00	100	-	33,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
203	RE 3	2000-as3000	2,80	3,00	60	30	26,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
204	RO 1	as200	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
205	RO 1	200-as900	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
206	RO 2	as250	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
207	RO 2	250-as400	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
208	CSIR 1 ⁽³⁾	as350	2,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
209	CSIR 1 ⁽³⁾	700-as850	2,50	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
210	CSIR 1 ⁽³⁾	850-as3500	2,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
211	CSIR 1 ⁽³⁾	3500-as5000	2,00	2,75	60	30	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

Figura 11: Vista parcial do Quadro 1A – Parâmetros de Ocupação do Solo/Gama. Fonte: SUDEC/DISUL.

9.3. Áreas Públicas

9.3.1. Atender ao que dispõe o artigo 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal, quanto aos bens públicos tornarem-se indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente;

(...)

Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinam-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 do território.

(...)

9.3.2. Indicar no Memorial Descritivo do Projeto de Urbanismo as áreas que serão afetadas e desafetadas, na forma de croqui, e discriminá-las no Quadro Síntese, conforme modelos indicados nas **Tabelas 1 e 2**;

Tabela 1: Quadro Síntese para indicação das áreas afetadas.

Endereço	UOS	Área do lote registrado (m²)	Área afetada (m²)	Área resultante do lote alterado (m²)	Área pública (m²)

Tabela 2: Quadro Síntese para indicação das áreas desafetadas.

Endereço de referência da área pública	Área desafetada (m ²)	Área do lote registrado (m ²)	Área resultante da junção do lote com a área desafetada (m ²)	UOS

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

9.3.4. As vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam a integrar o domínio do poder público a partir do registro do parcelamento do solo, conforme disposto no artigo 22 da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 alterada pela Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999;

9.3.5. Não são considerados Espaços Livres de Uso Público – ELUPs as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

9.3.6. Não são considerados Espaços Livres de Uso Público – ELUPs os canteiros centrais de vias e rodovias, como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, principalmente áreas não ocupadas de rotatórias, recuos das faixas de aceleração e redução, elementos organizadores de vagas de estacionamento;

9.4. Densidade Populacional

9.4.1. Manter a densidade populacional para a área de estudo dentro do índice estabelecido no PDOT-DF;

9.4.2. Indicar no projeto urbanístico o percentual da densidade populacional acrescido do percentual das novas unidades imobiliárias indicadas nas poligonais destas Diretrizes;

9.5. Sistema Viário e Acessibilidade

9.5.1. Adequar o sistema viário existente à nova configuração resultante da criação de 04 (quatro) novos lotes na Quadra C 28 com o prolongamento da via que passa entre a Praça e a lateral da Quadra C 25, ligando o comércio local a Quadra C 28, indicado na **Figura 10**;

9.5.2. Seguir as diretrizes referentes ao sistema viário e de circulação estabelecidos no PDOT-DF, em especial as dispostas em seu artigo 20;

9.5.3. Seguir o disposto no Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o artigo 20 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal;

9.5.4. Qualificar as áreas de estacionamento contíguas à Praça, localizadas nas Vias Secundária/Coletora, atendendo o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [ABNT-NBR-9050/2020](#);

9.5.5. Requalificar/recuperar as calçadas existentes e executar novas calçadas em todo perímetro da Praça com largura mínima de 1,50m;

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

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

9.5.8. Observar as orientações contidas no Guia de Urbanização (SEGETH, 2017);

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

9.5.10. Além de respeitar a largura mínima de calçadas de acordo com a Norma Brasileira [ABNT-NBR-9050/2020](#), considerar formas diversas de deslocamento, como dois ou mais pedestres andando juntos, pedestres portando compras, carrinho de bebê, guarda-chuva, entre outras situações do cotidiano da população;

9.5.11. As calçadas devem acompanhar o greide da rua e conter faixas de serviço e de passeio;

9.5.12. Nivelar com a calçada os poços de visita, grelha ou caixa de inspeção;

9.5.13. Utilizar na calçada limítrofe da Praça piso podotátil de alerta padrão, de alta resistência, demarcar o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, em conformidade com a norma técnica de acessibilidade [ABNT-NBR-9050/2020](#) e [NBR 16537](#) (acessibilidade - sinalização tátil no piso);

9.5.14. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima de 1,50m, inclinação transversal máxima de 3%, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície, conforme ABNT NBR 9050/2020;

9.5.15. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suportem alto tráfego de pessoas, que seja segura contra quedas, e resistente a intempéries;

9.5.16. 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;

9.5.17. 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;

9.5.18. Prever nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso principais às edificações: faixas de travessias de vias; rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via; sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência;

9.5.19. Promover a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

9.5.20. Prever calçadas constituídas por três faixas de setorização, destinadas a abrigar cada uma das suas funções, de forma organizada e planejada, devendo observar as disposições do [Decreto nº 38.047/2017](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Guia de Urbanização \(SEGETH, 2017\)](#). São elas: (1) faixa de serviço - para instalação de mobiliário urbano (lixeiras, balizadores, placas de endereçamento e afins), sinalização viária, elemento vegetal e redes de infraestrutura urbana; (2) faixa de passeio livre - para circulação de pedestres; (3) faixa de acesso ao lote - para acesso de pedestres e veículos ao lote;

9.5.21. Os estacionamentos públicos e as calçadas devem ser arborizados com espécies que:

- Possuam raízes profundas;
- Não soltem resinas;
- Não sejam caducifólias;
- Propiciem o sombreamento; e
- Possuam frutos que não coloquem em risco pessoas ou bens;
- As plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
- As árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento;

9.6. Paisagismo

9.6.1. Criar espaços com pontos sombreados para os pedestres;

9.6.2. Conservar atributos naturais da paisagem urbana do entorno;

9.6.3. Preservar as espécies arbóreas existentes e realocar, as mudas recém-plantadas, inserindo-as no contexto do projeto, se for o caso;

9.6.4. Criar áreas de sombreamento nos espaços de convivência no interior da Praça;

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

9.6.6. Atender ao disposto no [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#), quanto à supressão e compensação de vegetação, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas, necessárias para a execução do projeto;

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

9.6.8. Garantir a segurança dos transeuntes, a estética e a harmonia dos espaços;

9.6.9. Considerar no 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;

9.6.10. 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;

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

9.6.12. Considerar estudos de insolação na arborização localizada ao longo das calçadas e no entorno da Quadra Poliesportiva;

9.6.13. Não é permitido junto às calçadas:

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

9.7. Mobiliário Urbano

9.7.1. Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, *play ground*, caixas de areia, quadras de areia e outros) adequados ao local;

9.7.2. O mobiliário urbano a ser instalado deve permitir sua utilização por todos os usuários com conforto e segurança, inclusive por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Devem ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;

9.7.3. Padronizar o mobiliário urbano e observar os critérios de segurança para o usuário e seguindo o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;

9.7.4. Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para a Praça de forma padronizada;

9.7.5. 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 da Praça, bem como os elementos vegetais;

9.7.6. A altura da iluminação pública deve estar situada, preferencialmente, na escala do pedestre;

9.7.7. Sugere-se que o sistema de iluminação seja complementado com a instalação de postes solares fotovoltaicos movidos à luz solar;

9.8. Sinalização

9.8.1. 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;

9.8.2. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [ABNT-NBR-9050/2020](#);

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

9.9. Redes de Infraestrutura

9.9.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local, mantendo infraestrutura existente (postes);

9.9.2. Dotar toda a área da praça com postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

9.9.3. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;

9.9.4. Recomendamos a utilização de método construtivo que vise auxiliar a drenagem pluvial para percolação hídrica natural – blocos de concreto intertravados e drenos subsuperficiais, ou mesmo jardins de chuva, com o fim de atenuar as descargas nas galerias de águas pluviais;

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

9.9.6. Considerar o disposto na [Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006](#) sobre a pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal e o Guia de Urbanização disponível em <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>, publicação que sintetiza normativos de projetos de calçadas, travessias, rampas, estacionamentos, estrutura cicloviária e mobiliário urbano, com foco na melhoria dos espaços públicos do Distrito Federal, disponível no site desta SEDUH;

10. Disposições Finais

10.1. Deverão ser consultadas as concessionárias de serviços públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) e a capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;

10.2. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados em conformidade com a legislação vigente, em especial com o Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;

10.3. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do DF;

10.4. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis às poligonais destas Diretrizes Urbanísticas;

10.5. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

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

10.7. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREQ 27/2022;

10.8. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS-DF por meio de alteração da referida Lei Complementar, conforme dispõe o parágrafo único do seu artigo 104-A;

10.9. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS-DF, estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

11.4. ABNT (2016) NBR 16537: acessibilidade - sinalização tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalação. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

11.5. ABNT (2020) NBR 9050: acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

11.6. BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

11.7. BRASIL. Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 - Altera a Lei n.º 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano.

11.8. DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006, aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA II, conforme disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal;

11.9. 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.

11.10. 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.

11.11. 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.

11.12. DISTRITO FEDERAL. Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa – COINST/SUGEST/SEGETH.

11.13. 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.

11.14. 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.

11.15. 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.

11.16. 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.

11.17. 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.

11.18. 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.

11.19. 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.

11.20. 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.

11.21. DISTRITO FEDERAL. **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** - Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.

11.22. **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 **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 05/10/2022, às 17:58, 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 **RICARDO JOSÉ CAMARA LIMA - Matr.0158036-1, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul substituto(a)**, em 07/10/2022, às 09:06, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 10/10/2022, às 16:34, 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.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=97144340)
verificador= **97144340** código CRC= **938DED7A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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