



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 Leste e Norte

Diretriz de Adequação de Projetos de Parcelamento - SEDUH/SEADUH/COGEST/DILEST

DIRAP 02/2023 - QD 02, CJ C2, PROJEÇÃO C, SOBRADINHO - RA V

Processo SEI: nº 00390-00003851/2023-44
Elaboração: Marcelo Lembi Martins - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DILEST/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Cooperação: Cynthia Lúcia S. Di Oliveira Ramos - Diretora (DILEST/COGEST/SUDEC/ SEADUH/SEDUH)
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/ SEADUH/SEDUH)
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEADUH/SEDUH)
Interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab
Endereço: Quadra 02, Conjunto "C2", Projeção "C" – Região Administrativa de Sobradinho – RA V

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 que visam adequar cotas de amarração de projeções ou lotes registrados em cartório nos casos de interferência em infraestrutura, vias de circulação, parques e unidades de conservação, com base na [Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008](#);

1.2. Estas Diretrizes de Adequação de Projetos de Parcelamento – DIRAP 02/2023 são fundamentadas no artigo 2º da 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;

1.3. A elaboração destas Diretrizes foi motivada pela requisição da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab, por meio do processo SEI nº 00392-00004516/2023-15, com o objetivo de adequar as coordenadas da Projeção "C", Conjunto "C2", da Quadra 02, Região Administrativa de Sobradinho – RA V, constante da Planta Registrada CSS PR 54/1, devido à interferência com rede de abastecimento de água;

1.4. A Projeção "C" faz parte das projeções, localizadas na cidade de Sobradinho, doadas ao Distrito Federal para uso daquela Companhia na execução da política habitacional;

1.5. A alteração da Planta Registrada CSS PR 54/1, elaborada pelo Poder Público, tem como base o disposto no artigo 1º, inciso I, da Lei nº 4.164 de 26 de junho de 2008;

Art. 1º As coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções registradas em cartório oriundos de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público poderão ser adequadas, por ato próprio do Poder Executivo, nos seguintes casos:

I – quando houver interferência com redes de infraestrutura implantadas cujo remanejamento não se apresentar exequível; [...]

1.6. A poligonal de projeto possui área aproximada de 14.277,00 m² (14,28 ha), conforme indicada na **Figura 1**;

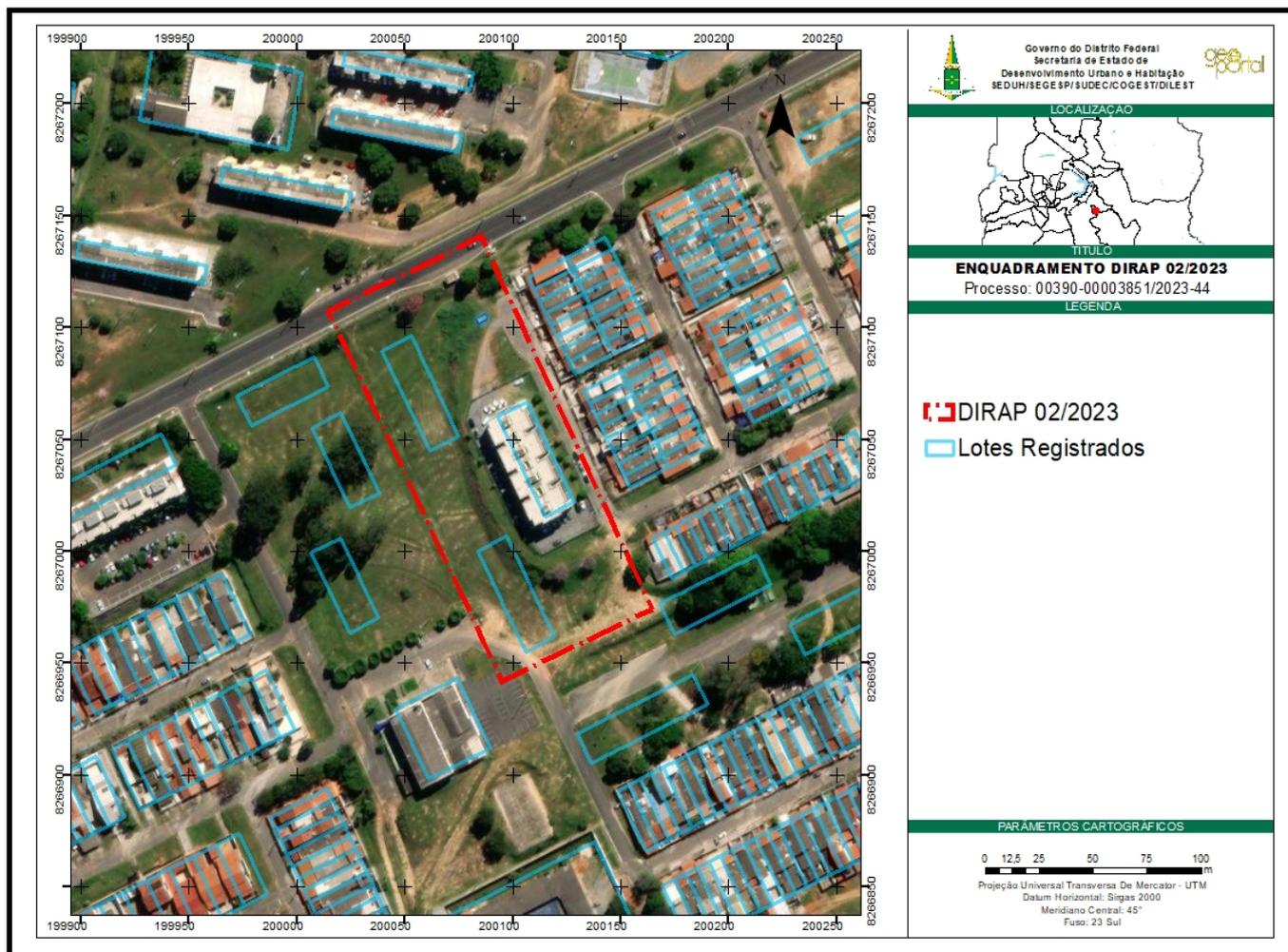


Figura 1: Localização da poligonal da DIRAP 02/2023. Fonte: SEDUH/SUDEC/DILEST.

1.7. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIRAP 02/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#).

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT

2.1. Segundo 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](#), a poligonal objeto destas Diretrizes está totalmente inserida na Macrozona Urbana, mais especificamente, na Zona Urbana Consolidada (**Figura 2**);

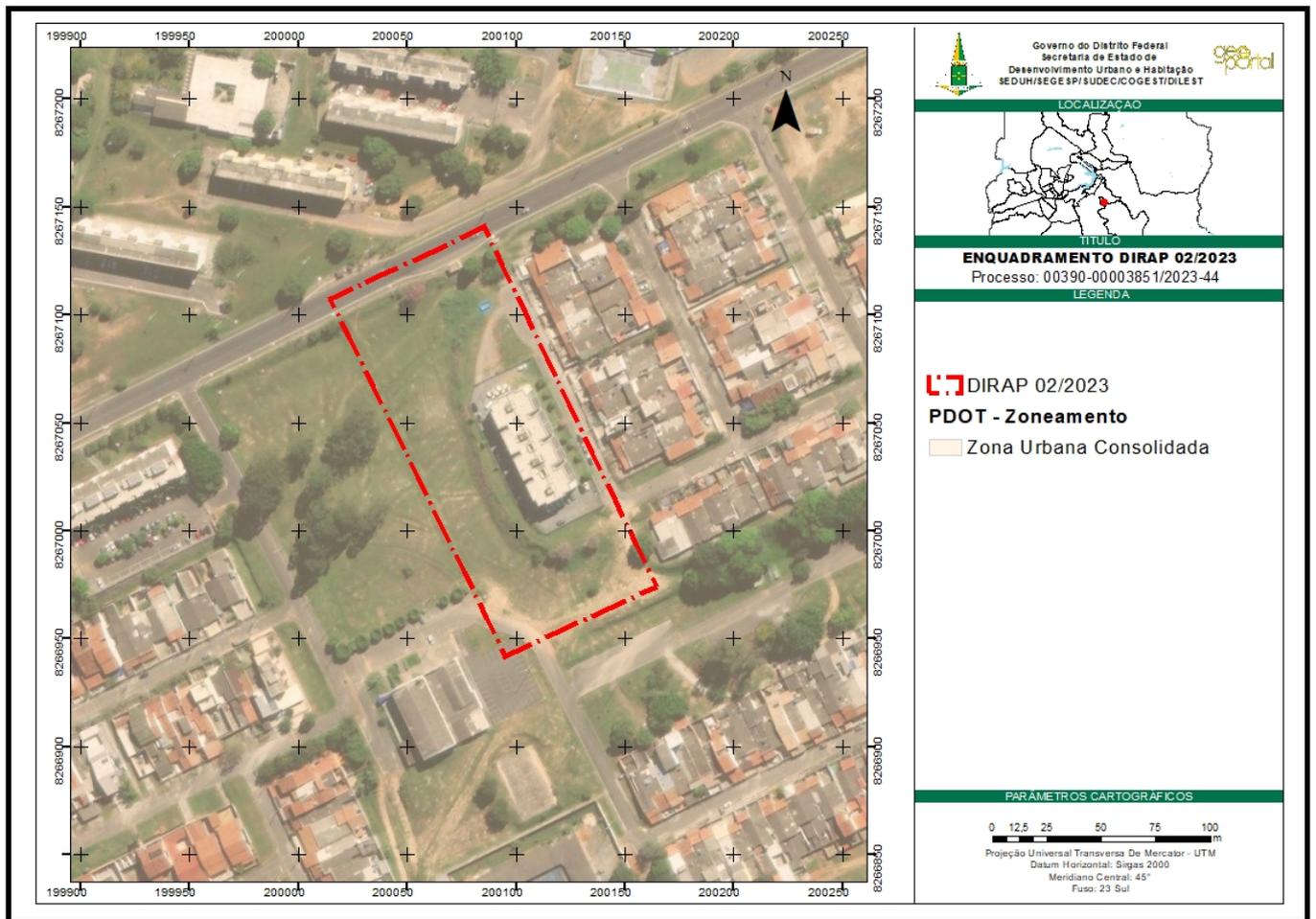


Figura 2: Localização da poligonal da DIRAP 02/2023 em relação ao Zoneamento PDOT-DF. Fonte: SEDUH/SUDEC/DILEST.

2.2. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários, conforme estabelecido no artigo 72 do PDOT, respeitadas as diretrizes dispostas no artigo 73.

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

3.1. As unidades imobiliárias do Conjunto “C2” da Quadra 02 da cidade de Sobradinho foram retificadas pela planta registrada CSS PR 54/1 (**Figura 3**), que foi registrada em cartório de registro de imóveis, em 12 de dezembro de 1974, conforme Dossiê de Registros da Terracap;

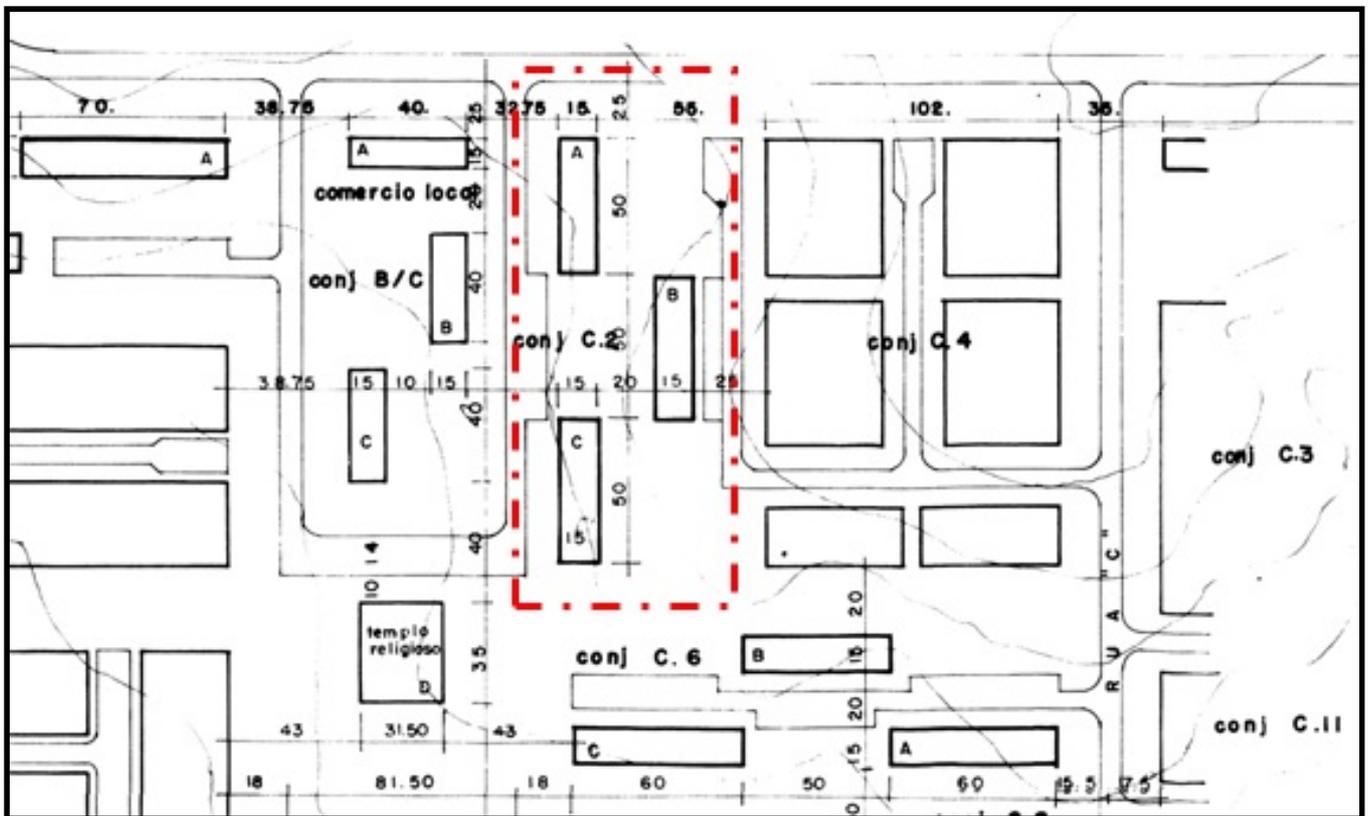


Figura 3: Recorte do Projeto de Urbanismo CSS PR 54/1. Fonte: SISDUC-DF.

3.2. Os parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes para os lotes constantes na poligonal desta DIRAP são os estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, aprovada pela [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), Anexo II – Mapa 4A - Mapas de uso do solo e Anexo III – Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo/Sobradinho;

3.3. As unidades imobiliárias localizadas dentro da poligonal de estudo estão enquadradas na subcategoria RE 3 da categoria de Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS RE, onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (**Figura 4**).

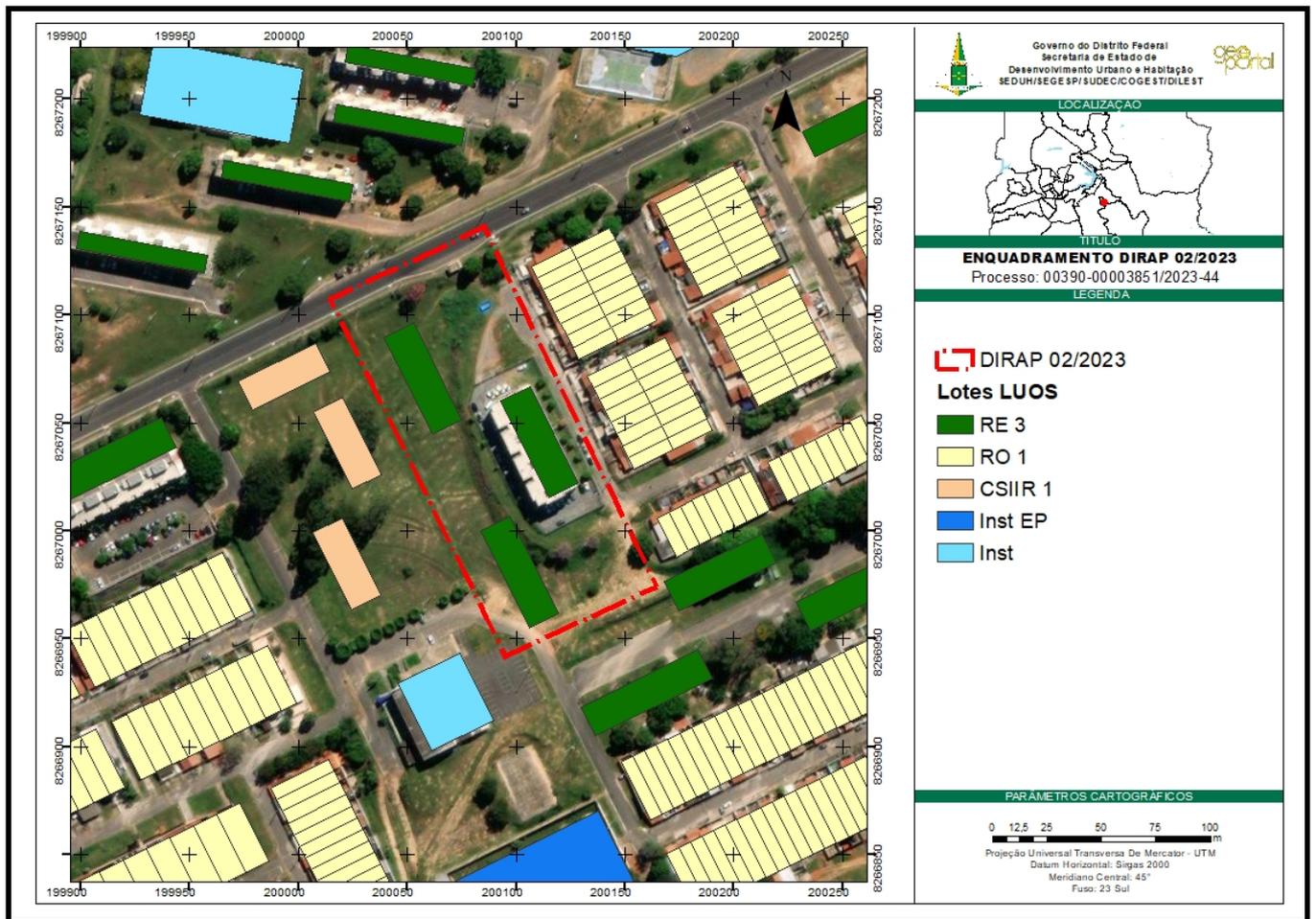


Figura 4: Indicação da área no contexto da LUOS-DF. Fonte: SEDUH/SUDEC/DILEST.

4. Intervenções Urbanísticas

4.1. A elaboração destas Diretrizes tem como objetivo balizar a alteração do projeto de parcelamento CSS PR 54/1, com o intuito de adequar as coordenadas da Projeção “C”, Conjunto “C2”, da Quadra 02, Região Administrativa de Sobradinho – RA V, devido à interferência com rede de abastecimento de água, conforme indicado em Planta Cadastral elaborada pela Caesb (Figura 5);

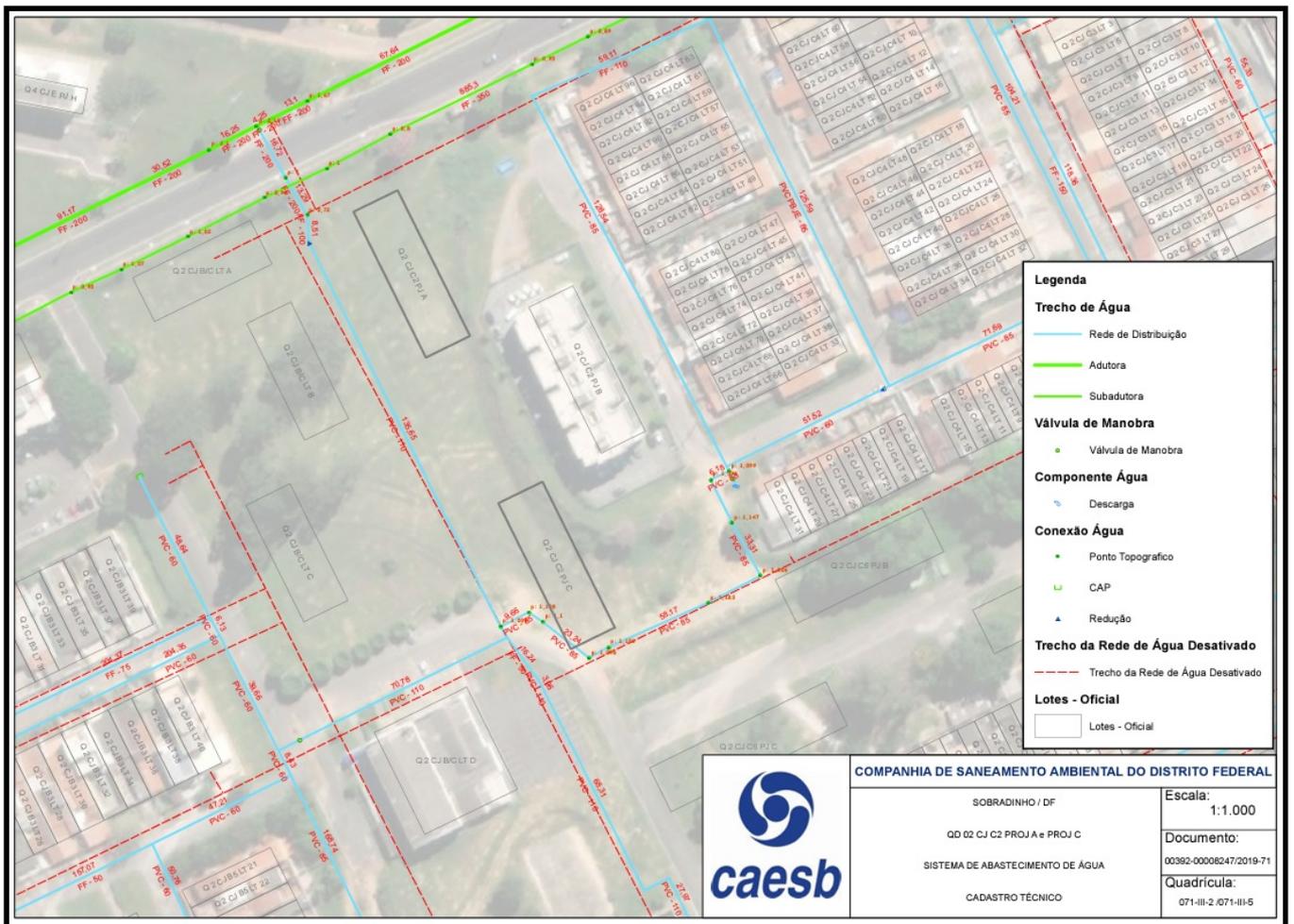


Figura 5: Planta Cadastral do Sistema de Abastecimento de Água de trecho da Quadra 02 da cidade de Sobradinho, que abrange todo o Conjunto “C2”. Fonte: Caesb.

4.2. O objeto desta DIRAP 02/2023 limita-se ao deslocamento da Projeção “C”, em aproximadamente 5,00m (cinco metros), conforme sugerido pela Caesb, por meio das Informações Técnicas SU3856 (id. 111612476), constantes do processo SEI nº 00392-00008247/2019-71, de maneira a evitar o remanejamento da rede de abastecimento de água (**Figura 6**).

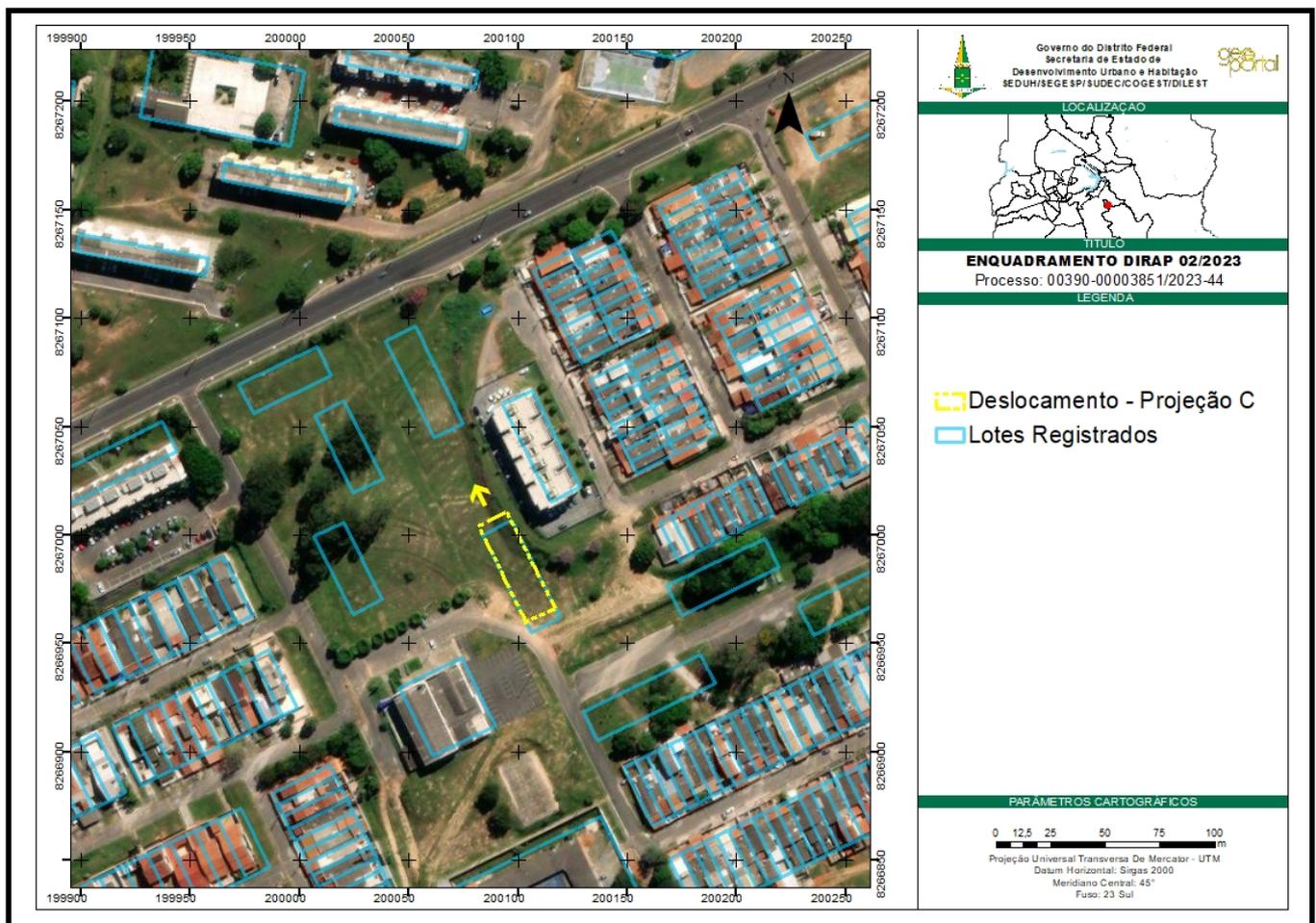


Figura 6: Croqui da proposta de deslocamento da Projeção "C", conforme sugerido pela Caesb. Fonte: SEDUH/SUDECO/DILEST.

5. Diretrizes Gerais

- 5.1. Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;
- 5.2. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;
- 5.3. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;
- 5.4. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;
- 5.5. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana.

6. Diretrizes Específicas

6.1. Desenho Urbano

- 6.1.1. A adequação do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que possam resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;
- 6.1.2. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;
- 6.1.3. A adequação das unidades imobiliárias objeto desta DIRAP não poderá resultar em ampliação das dimensões das unidades imobiliárias existentes;
- 6.1.4. A área original dos lotes ou projeções, em metros quadrados, não poderá ser alterada em nenhuma hipótese.

6.2. Uso e Ocupação do Solo

6.2.1. A adequação das unidades imobiliárias desta DIRAP não poderá resultar em alteração de parâmetros de uso e ocupação dos lotes ou projeções, conforme disposto no art. 1º, § 3º da [Lei nº 4.164, de 26 de julho de 2008](#).

6.3. Paisagismo

6.3.1. Atender o que dispõe o [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;

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

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

6.4. Redes de Infraestrutura

6.4.1. Considerar as interferências com redes das demais concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local.

7. Disposições Finais

7.1. A elaboração do projeto urbanístico decorrente desta DIRAP fica condicionada à anuência do proprietário do lote ou projeção objeto da adequação;

7.2. 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;

7.3. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados em conformidade com a legislação vigente, em especial com o [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#), que “dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo”;

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

7.5. 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;

7.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

7.7. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e aprovados por decreto governamental;

7.8. A correção das coordenadas ou cotas de amarração será averbada no competente cartório de registro de imóveis;

7.9. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIRAP 02/2023;

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

8. Referências Bibliográficas

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018** - Dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

DISTRITO FEDERAL. **Lei complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** - Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008** - Dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019** - Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **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.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO LEMBI MARTINS - Matr.0127998-X, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 18/05/2023, às 17:21, 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 **CYNTHIA LUCIA SOTERIO DI OLIVEIRA RAMOS - Matr.0158044-2, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte**, em 18/05/2023, às 17:21, 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 18/05/2023, às 18:05, 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=112310809)
verificador= 112310809 código CRC= 67B3C1FE.

00390-00003851/2023-44

Doc. SEI/GDF 112310809