



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 para Regularização de Entidades - SEDUH/SEGESP/COGEST/DISUL

Diretrizes Urbanísticas para Regularização de Entidades – DIREN SEI-GDF nº DIREN 05/2022. DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST

DIREN 05/2022 -- Associação Maria da Conceição – ASMAC – Setor Norte do Gama – RA II/ RA - GAM

Processo SEI nº 0390-000356/2014
Elaboração: Isabel Cristina Joventino de Deus, Ricardo José Câmara Lima, Vanessa Gonçalves Torres, Jonathas Araujo Moreira de Souza (DISUL/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Isabel Cristina Joventino de Deus - Diretora - DISUL/COGEST/SUDEC/SEGEST/DISUL
Supervisão: Andrea Mendonça Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC/SEGEST
Interessado: Associação Maria da Conceição – ASMAC
Endereço: Avenida Geralda Wemec/ Setor Norte – Gama - RA II / RA - GAM

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, é o órgão que aprova o Estudo Urbanístico e emite o Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR com as Diretrizes para o desenvolvimento do Projeto de Urbanismo de acordo com a Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho 2009](#) que "dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social "regulamentada pelos [Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014](#) e [Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017](#).

1.2. Esta DIREN 05/2022 resultou da análise do Estudo de Viabilidade Urbanística – EIV (75940461) para a Associação Maria da Conceição – ASMAC, entidade de assistência social localizada localizada na Área de Expansão Norte, no denominado Lote “J” da Quadra 03, do Setor Norte do Gama, área pública inserida no Setor Norte em frete aos Conjuntos “J” e “E” da Quadra 01, limítrofe à área do Parque Ecológico do Gama – Gama - RA II / RA – GAM, elaborado conforme procedimento disposto na [Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020](#).

1.3. Este documento define: Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes de Desenho Urbano, Diretrizes de Sistema Viário e Acessibilidade, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Diretrizes de Paisagismo.

1.4. As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com o disposto na [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

2. Justificativa

2.1. Estas Diretrizes indicam orientações com vistas à elaboração do Projeto de Urbanismo de regularização urbanística e fundiária, conforme procedimento disposto na [Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020](#), para a entidade de assistência social “Associação Maria da Conceição – ASMAC” na Área de Expansão Norte, no denominado Lote “J” da Quadra 03, do Setor Norte do Gama, área pública inserida no Setor Norte em frete aos Conjuntos “J” e “E” da Quadra 01, limítrofe à área do Parque Ecológico do Gama – Gama - RA II / RA – GAM

2.2. Esta DIREN 05/2022 tem como objetivo a regularização a entidade de assistência social por meio da criação de unidade imobiliária em área pública.

3. Localização

3.1. A Associação Maria da Conceição - ASMAC, objeto desta DIREN 05/2022, localiza-se em área pública limítrofe à área do Parque Ecológico do Gama no Setor Norte em frete aos Conjuntos “J” e “E” da Quadra 01, indicada na Figura 01;

3.2. O principal acesso à área da Associação Maria da Conceição - ASMAC dar-se pela *Avenida Geralda Wemec*.

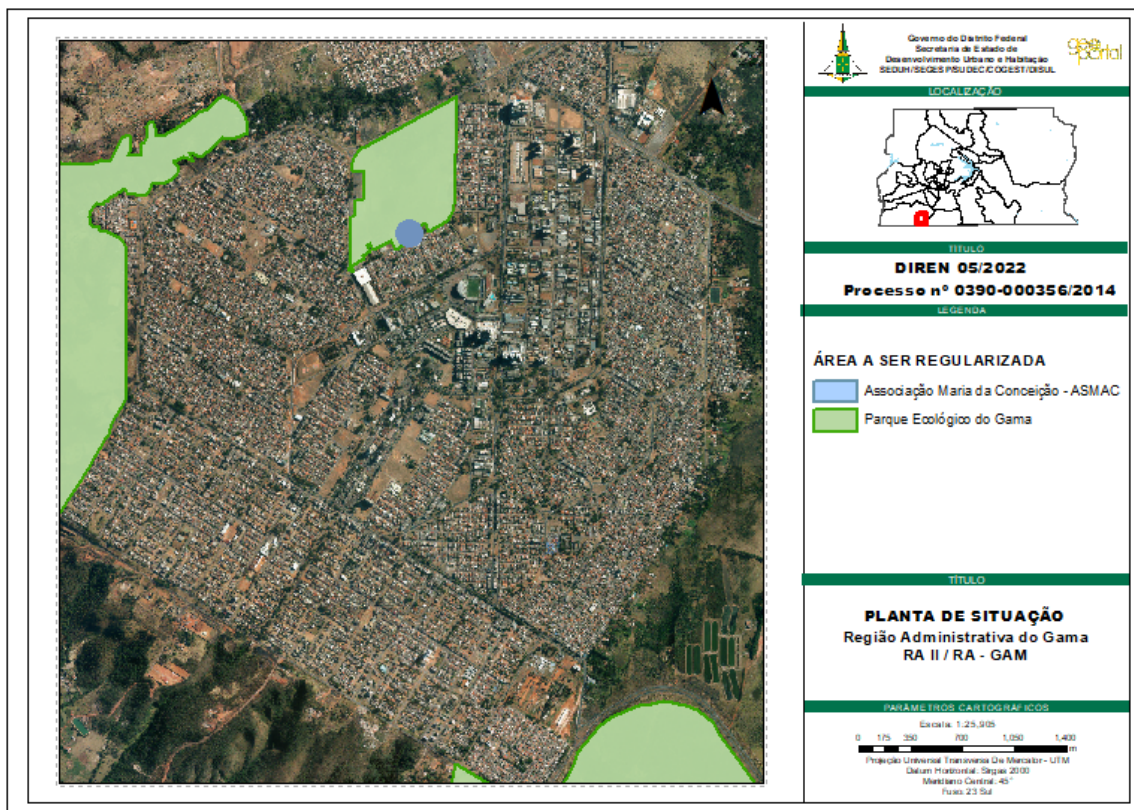


Figura 01. Mapa com indicação da área no contexto do Gama – RA II.

4. Interferências com Projetos Urbanísticos e Entorno

4.1. A área ocupada pela Associação Maria da Conceição – ASMAC a ser regularizada está inserida no Projeto de Urbanismo – PR 183/1, Figura 01, contígua à PR 7/2, registrado em cartório, indicado na Figura 02;

4.2. Em 1998, a Lei nº 1.959 de 08 de junho de 1998, declarada inconstitucional em 2008, criou o Parque Urbano e Vivencial do Gama sobre a área da PR 183/1, posteriormente o [Decreto nº 40.316, de 16 de dezembro de 2019](#), que dispõe sobre a criação da Unidade de Conservação denominada Parque Ecológico do Gama, na Região Administrativa do Gama - RA II estabelece uma poligonal o que impediu a implantação do parcelamento proposto para área indicado na Figura 01;

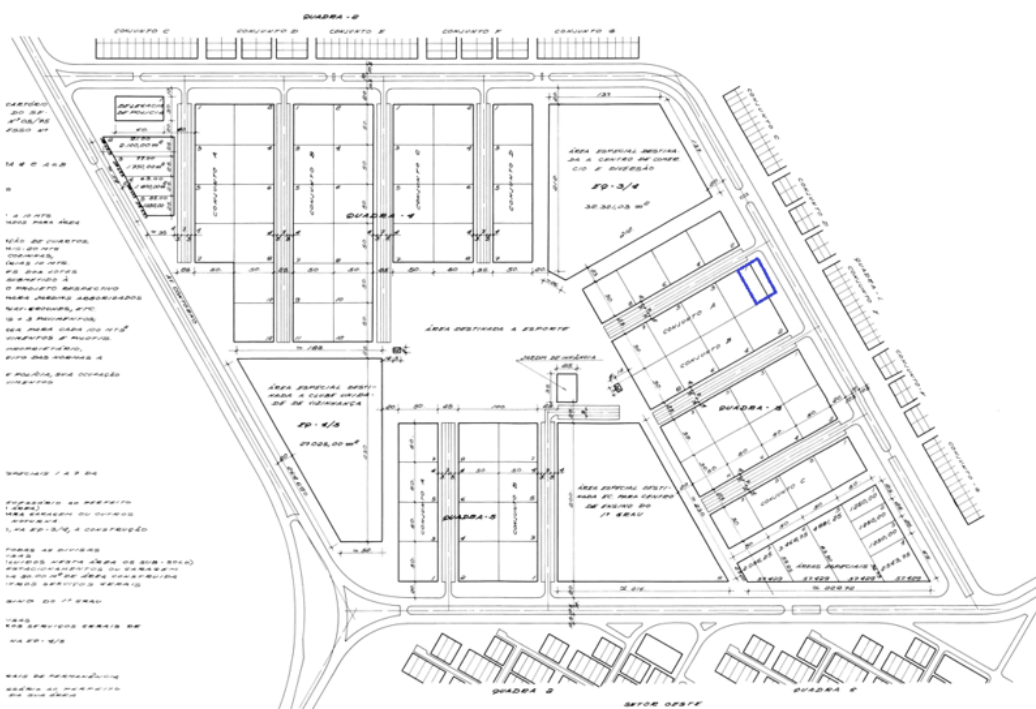


Figura 01. Recorte da PR 183/1 cancelada com a criação do Parque Ecológico do Gama. Fonte. Mapoteca/Seduh.



Figura 02. Recorte Projeto de Urbanismo – PR 7/2. Fonte. Mapoteca

4.3. O [Decreto nº 40.316, de 16 de dezembro de 2019](#) criou a Unidade de Conservação denominada Parque Ecológico do Gama, com Poligonal e Memorial Descritivo, administrado pelo órgão executor da Política Ambiental do Distrito Federal, responsável pela gestão das áreas protegidas, indicado na Figura 03.

4.4. Na definição da poligonal do *Parque Ecológico do Gama* retiraram as áreas ocupadas incluindo a área da Associação Maria da Conceição – ASMAC, configurando-se como área pública em frete aos Conjuntos “J” e “E” da Quadra 01, conforme indicado na Figura 04;

4.5. A área da Associação Maria da Conceição – ASMAC está limitada pelo Parque Ecológico do Gama e a Quadra 01, que, no contexto da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), contém lotes predominantemente de categoria UOS RO, nas subcategorias RO 1 e RO 2 com uso Residencial Obrigatório;

4.6. Na UOS RO 1 é facultado o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não autorizado o acesso independente e, na UOS RO2, é facultado, simultaneamente, o uso residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação, observado na Figura 03;

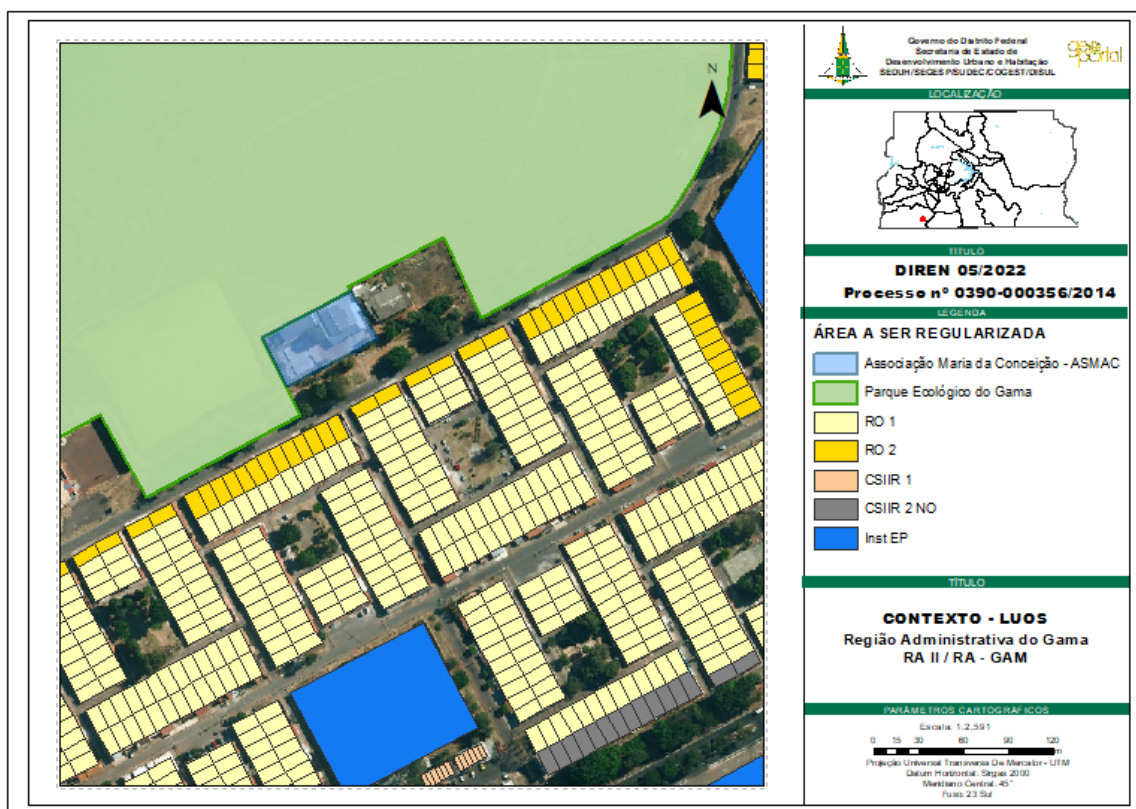


Figura 03. Localização da ASMAC no contexto da LUOS. Fonte. GeoPortal

4.7. A área ocupada pela ASMAC é voltada para via denominada *Avenida Geralda Wemec* que limita a área do Parque Ecológico do Gama das Quadras residenciais Q 01 e Q 02, ilustrado na Figura 04.



Figura 04. Imagem do entorno da área ocupada pela ASMAC, no Setor Norte do Gama, limítrofe ao Parque Ecológico do Gama. Fonte. Google Maps.

5. Diretrizes de Desenho Urbano

5.1. Criar o lote com base na ocupação existente;

5.2. Considerar os limites da ocupação existente com 68,00m de comprimento por 38,00m de largura, e área total equivalente à 2.584,00 m², conforme indicado na Figura 05;

5.3. 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 com o endereçamento: Área Especial 01, Quadra 01, Gama – RA II/RA GAM;

5.4. Manter o acesso pela divisa frontal voltada para *Avenida Geralda Wemer* com os ajustes na via de acesso e previsão de calçadas, atendidas às indicações do [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);

5.5. Requalificar a área pública em frente ao lote a ser regularizado;

5.6. Observar as indicações das Concessionárias de Serviço Público.

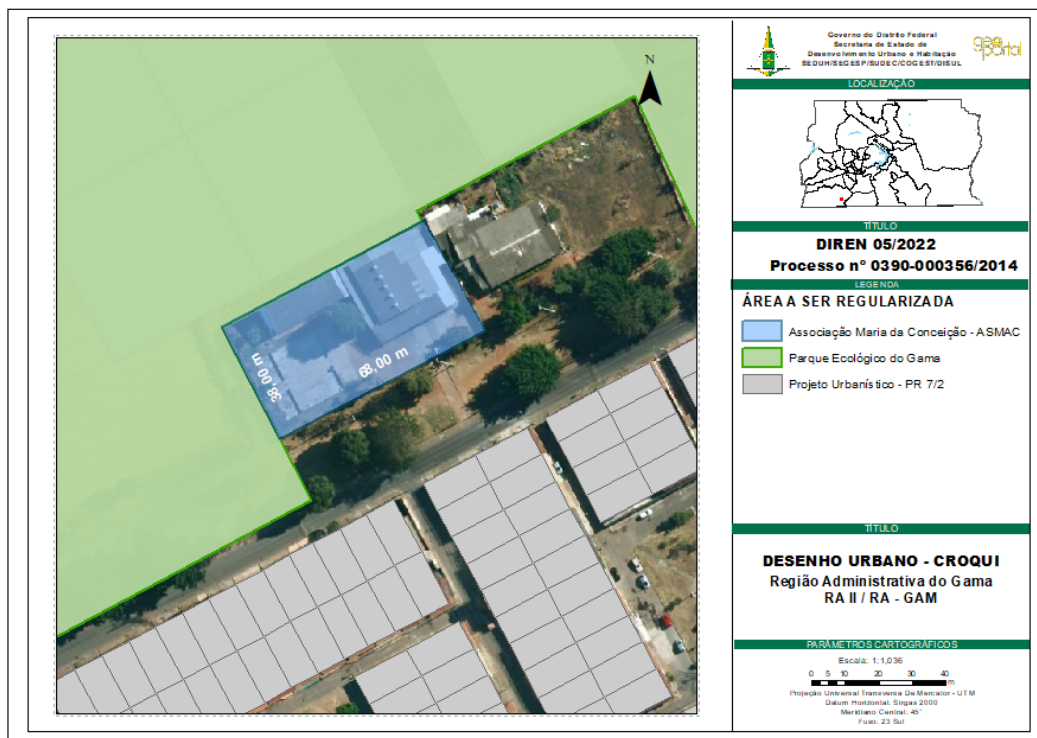


Figura 05. Indicação do perímetro da área a ser regularizada.

6. Diretrizes de Sistema Viário e Acessibilidade

- 6.1. Prever em projeto calçada de acesso à ASMAC;
- 6.2. Prever o acesso de pedestres com implantação de calçada acessível, contínua e facilmente perceptível, objetivando a segurança e a qualidade estética;
- 6.3. Ajustar às dimensões de via de acesso à área de estacionamento prevista dentro dos limites, atendido o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na Norma ABNT 90/50;
- 6.4. Observar a largura mínima de calçada de 1,2 metros na calçada no limite que dá acesso à ASMAC, conforme estabelecido no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);
- 6.5. Prever rotas acessíveis no entorno, integrando as edificações, os espaços públicos, as áreas de lazer, os pontos de parada de transporte coletivo, dentre outros;
- 6.6. Utilizar na calçada limítrofe ao lote, a ser regularizado, o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, em conformidade com a norma técnica de acessibilidade.

7. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

- 7.1. Estabelecer a categoria *UOS Inst – Institucional*, indicado para *lotes dispersos na malha urbana, onde são desenvolvidas atividades de natureza institucional, simultâneas ou não, públicas ou privadas (LUOS/2019)*;
- 7.2. Atribuir, com exclusividade, o uso para atividade de assistência social;
- 7.3. Permitir o funcionamento de atividades complementares, com caráter secundário e de apoio à Atividade Principal - *Serviços de Assistência Social sem Alojamento*;
- 7.4. Compatibilizar os parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo IV da LUOS/DF conforme indicado da Figura 06.
- 7.5. A taxa de permeabilidade mínima deve ser mantida obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração;
- 7.6. Manter a permeabilidade visual com grade de 70% em todo o limite frontal;
- 7.7. Manter o acesso de veículos ao lote a ser regularizado e as vagas existentes dentro desse, adequando-o às indicações da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), referente a quantidade mínima de vagas de veículos no interior de lotes.

Parâmetros de Ocupação do Solo														
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
Inst	2.584,00 m²	0,5	0,5	50	20	8,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	proibido

Figura 06. Indicação dos parâmetros de ocupação desta DIREN 05/2022.

8. Diretrizes de Paisagismo

- 8.1. Conservar atributos naturais da paisagem urbana do entorno ilustrado na Figura 07.



Figura 07. Imagens da paisagem urbana onde está inserida a ASMAC, objeto desta DIREN 05/2022.

9. Legislação Pertinente

- 9.1. [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho 2009](#) , dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social regulamentada pelos [Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014](#) e [Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017](#);

- 9.2. [Lei Complementar nº 985, de 30 de março de 2021](#), altera a [Lei Complementar nº 806, de 12 de junho 2009](#) que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social;
- 9.3. [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- 9.4. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), 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;
- 9.5. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), regulamenta o art. 20, [Lei Complementar nº 803, 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;
- 9.6. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;
- 9.7. [Norma Brasileira ABNT NBR 90/50](#), Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e;
- 9.8. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Institui o Código Civil.

10. Disposições Finais

- 10.1. O Projeto de Urbanismo deve estar em conformidade com as legislações vigentes;
- 10.2. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREN 05/2022 e;
- 10.3. 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, Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 e legislação específica.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 11/04/2022, às 12:01, 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 **ISABEL JOVENTINO DE DEUS - Matr.0275301-4, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul**, em 11/04/2022, às 15:29, 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 **VANESSA GONÇALVES TORRES - Matr. 0275332-4, Assessor(a)**, em 12/04/2022, às 08:42, 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, Assessor(a)**, em 12/04/2022, às 09:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **84001924** código CRC= **BCA66307**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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