



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 05/2023 -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 09 de março
de 2023

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 05/2023

Processo SEI: 00392-00024053/2022-19
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 12/2017 – Setor Habitacional Nova Colina, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
Elaboração: George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Andréa Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGESP/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB
Endereço: Setor Habitacional Nova Colina, na Região Administrativa Sobradinho - RA SOBR.
Área: 320,48 ha

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, e 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](#), com alterações decorrentes também da [Lei Complementar Nº 951, de 25 de março de 2019](#) e da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal;

1.2. A DIUPE, de acordo com a [Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei](#)

[Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.3. Esta DIUPE detalha a DIUR 12/2017, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o art. 6º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#), e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos no art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.4. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de **4 anos**, a contar da data de sua emissão;

1.4.1. No caso de revisão da DIUR 12/2017, ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

1.4.2. Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais à ocupação da área, de acordo com o art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#);

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento urbano do solo que correspondente ao Setor Habitacional Nova Colina com área de 320,48 ha, localizadas na Região Administrativa Sobradinho – RA SOBR, cuja poligonal foi definida no **Anexo II – Mapa 2 – Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais** da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#), que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana - Reurb no DF, que altera a [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;

1.5.1. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 00390-00000026/2018-21, citados no PR SEI 00392-00024053/2022-19, sendo a veracidade dos dados apresentados de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.5.2. Esta DIUPE aplica-se ao Setor habitacional Nova Colina, inserida na Macrozona urbana do PDOT conforme (**Figura 2**). Essa área é abrangida pela poligonal apresentada pelo levantamento topográfico;

1.5.3. São abrangidas pela poligonal do Setor Habitacional Nova Colina as **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Staņgom** áreas de 126,64 ha, 77,25 ha e 17,07 ha ,respectivamente, e área total de 220,96 ha.

1.6. O polígono das Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana em **até 20% (vinte por cento)** em relação ao polígono original, de acordo com §2º do Art.125 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

1.6.1. As novas áreas abrangidas pelo projeto devem respeitar as disposições específicas do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)), da REURB ([Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#)), do ZEE ([Lei N° 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#)) e da APA do São Bartolomeu ([Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)).

1.7. Caso a área desta DIUPE passe pelo processo de REURB, considerando a situação fática da

ocupação, não será necessária a revisão desta DIUPE, desde que sejam aplicados a zona imediatamente adjacente para a continuidade da coesão da ocupação urbana;

1.8. As Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang e o Setor Habitacional Nova Colina, objetos desta DIUPE, configuram-se como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS nos termos da [Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade](#), de acordo com o art. 126 do PDOT;

1.9. A gleba objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor Habitacional Nova Colina, aprovada pela [Portaria nº 160, de 13 de dezembro de 2017](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.10. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais;**

1.11. 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](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

1.12. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

1.13. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

1.14. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

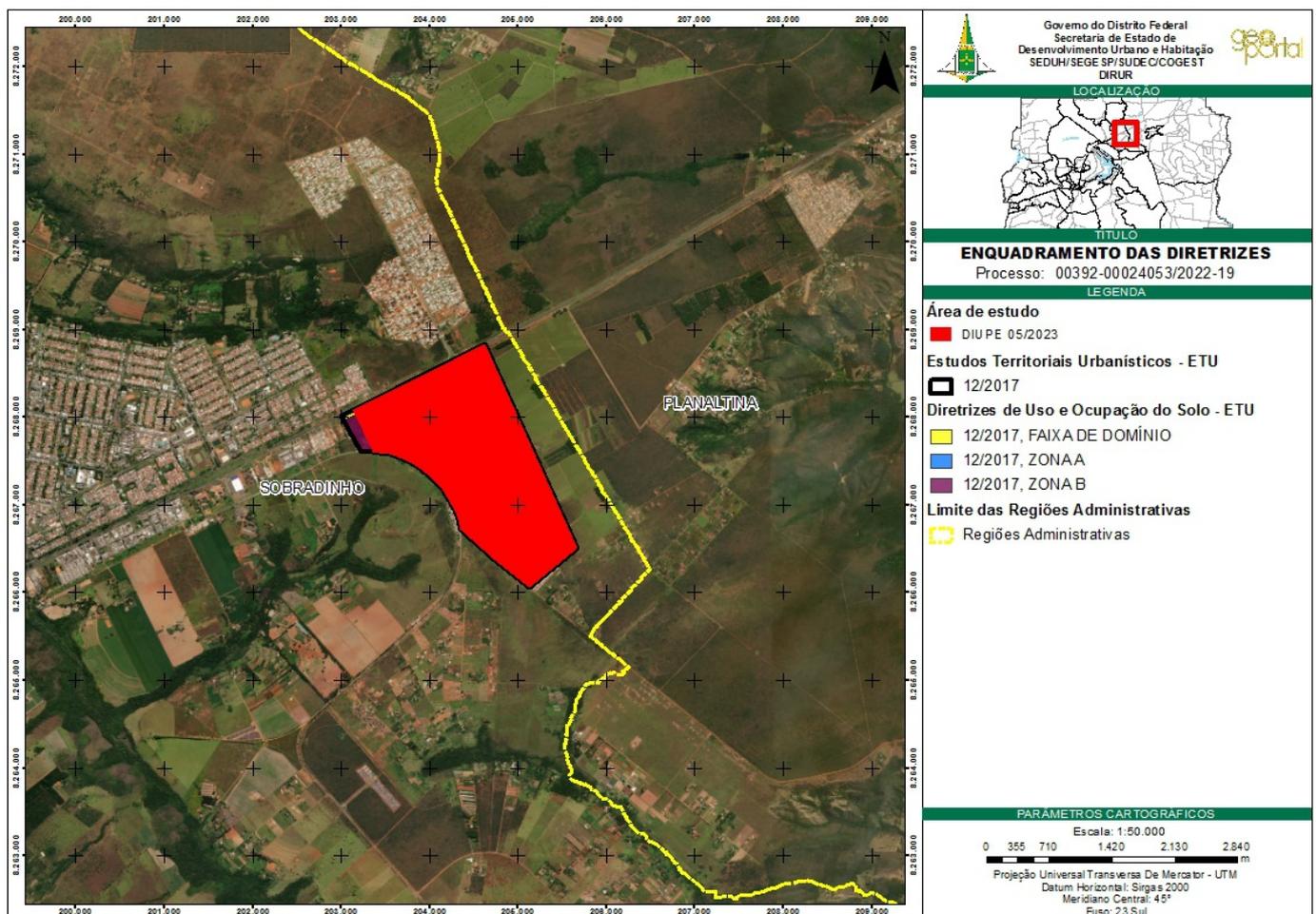


Figura 1: Localização das áreas objetos desta DIUPE em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

1.15. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no [GeoPortal](#).

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A área está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC I** (Figura 2) da Macrozona Urbana do PDOT, devendo ser observados os art. 59, 60, 70 e 71, da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), que tratam, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas de cada zona citada;

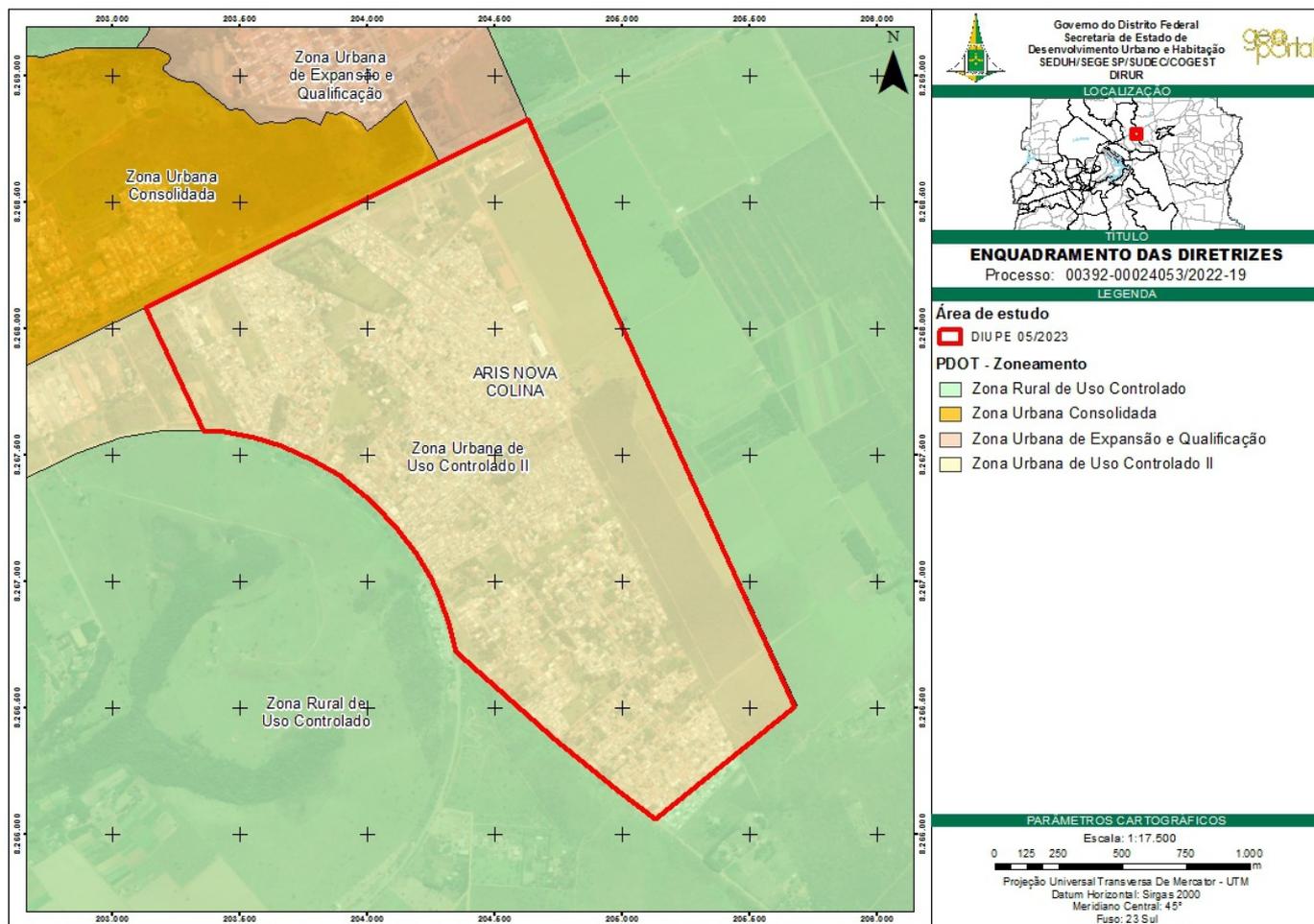


Figura 2: Localização da área objeto desta DIUPE em relação ao Zoneamento do PDOT

2.2. A área está inserida nas **Estratégias de Regularização Fundiária Urbana** (Figura 3) conforme os art. 117 e 125 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

2.2.1. A fixação dos índices urbanísticos para as **Áreas de Regularização** deverá considerar o disposto no art. 131 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) e os parâmetros definidos no “ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO” da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#).

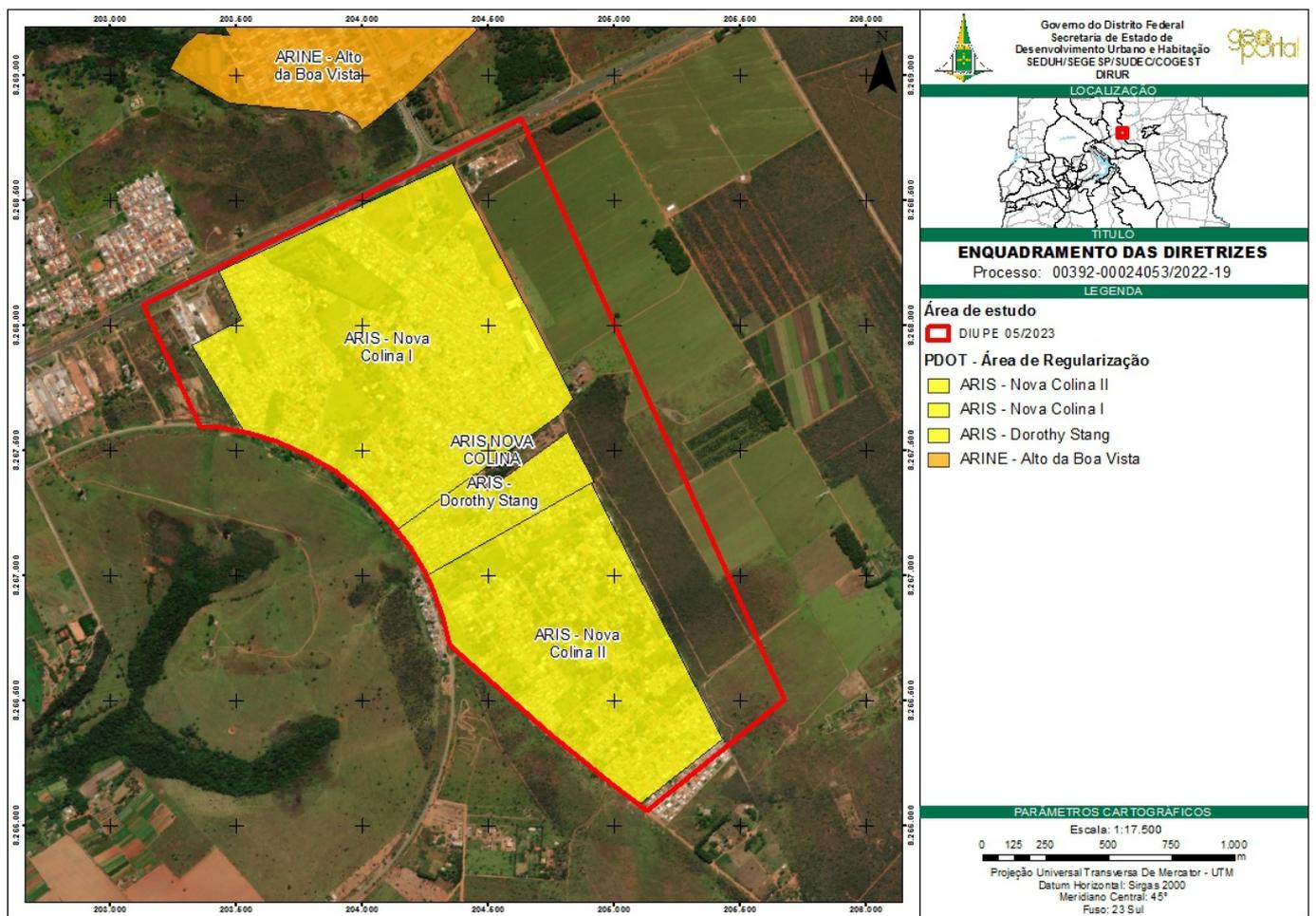


Figura 3: Detalhe da localização desta DIUPE em relação à Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT

2.3. A área está inserida nas **Estratégias de Oferta de Áreas Habitacionais**(Figura 4 e 5), conforme os art. 135 e 137 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

2.3.1. A fixação dos índices urbanísticos para as **Áreas de Regularização** deverá considerar o disposto no art. 137 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) e os parâmetros definidos no “ANEXO II – TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS ABITACIONAIS” da [Lei Complementar N° 986, de 30 de junho de 2021](#)

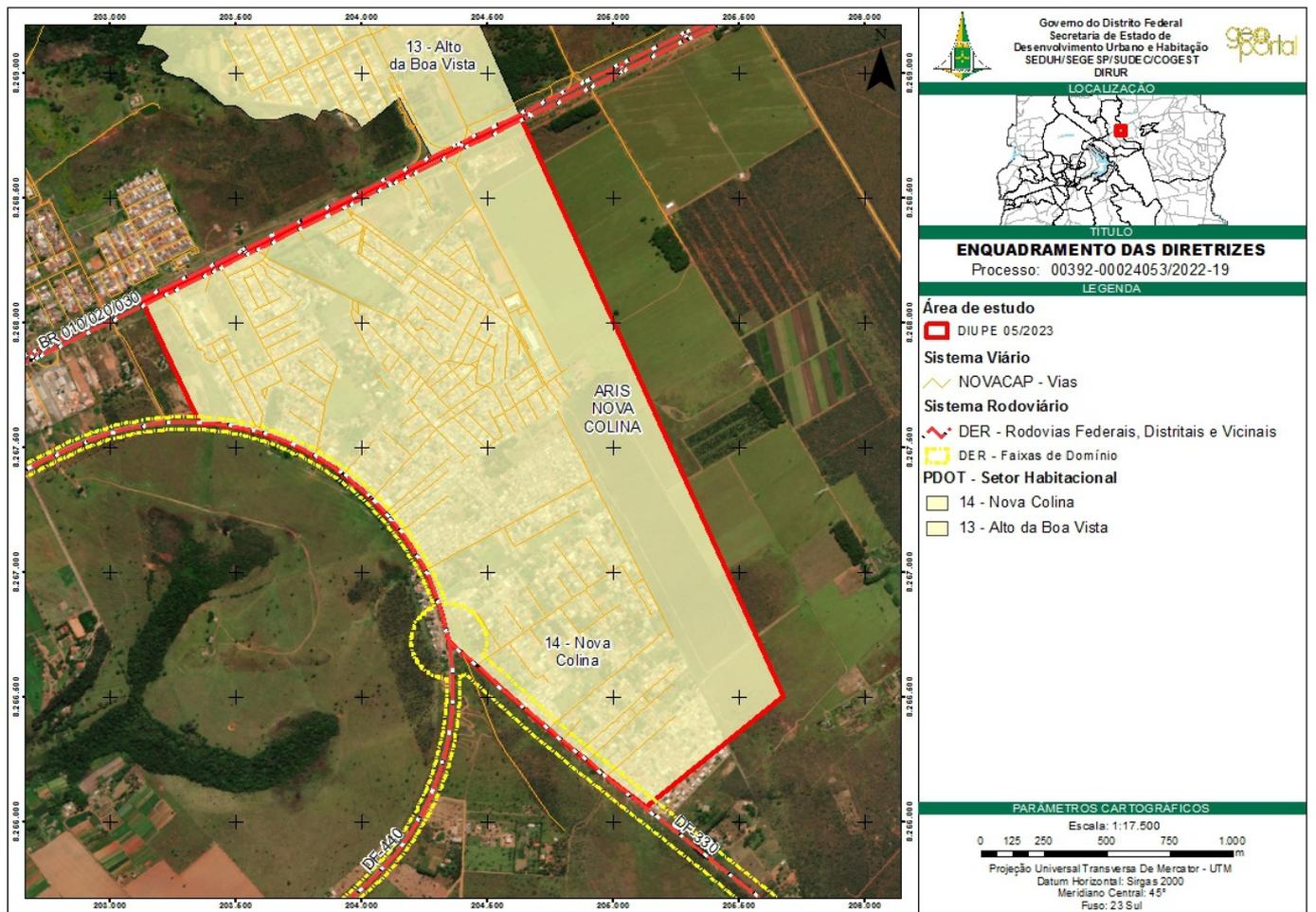


Figura 4: Detalhe da localização desta DIUPE em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT

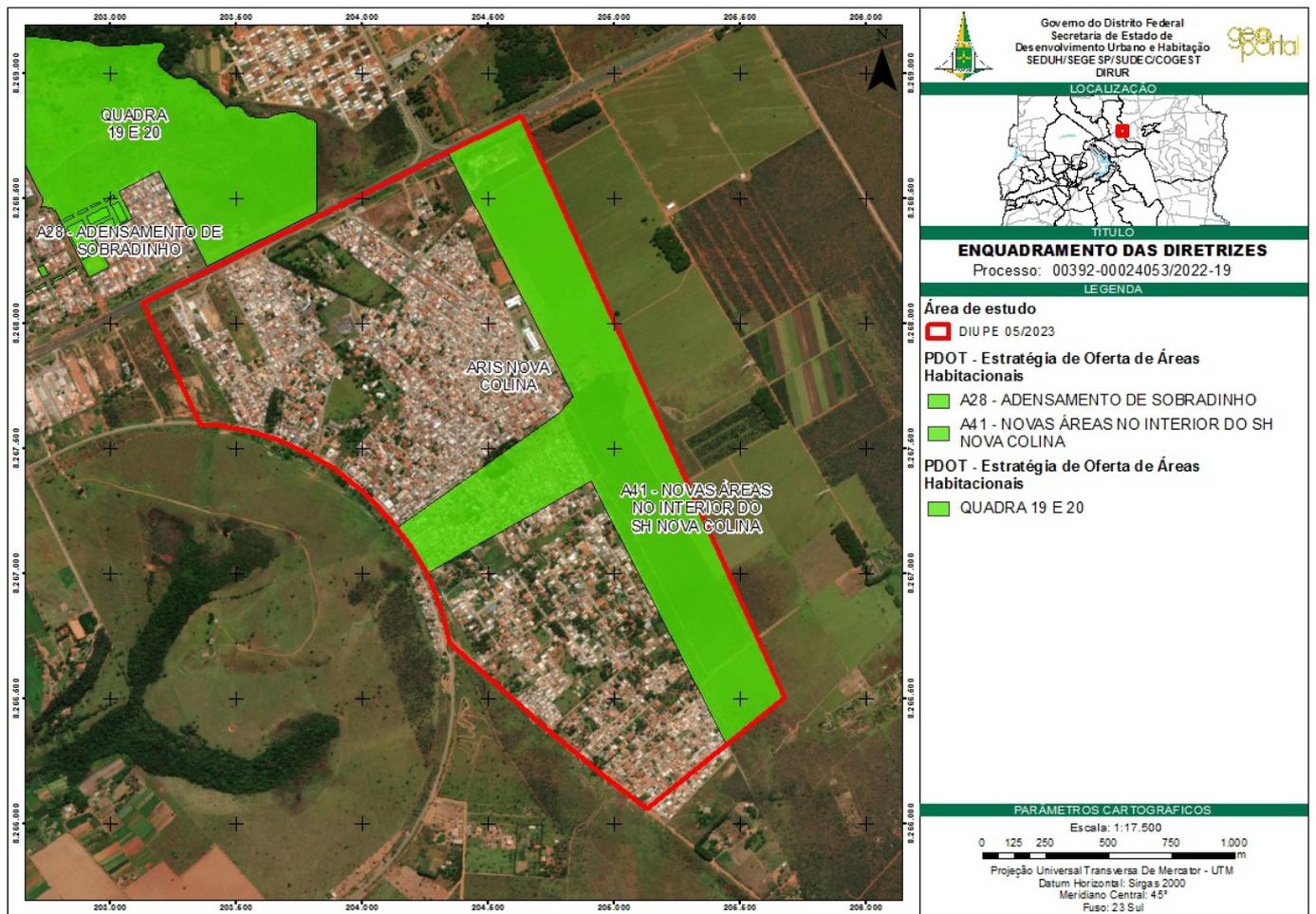


Figura 5: Detalhe da localização desta DIUPE em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT

2.4. A gleba está inserida na **Área Econômica Subzona Industrial 1ª – SZI_1a**, definida através do art. 34 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#)) (Figura 6);

2.4.1. O art. 34 do PDOT indica as áreas integrantes das **Áreas Econômicas**;

2.4.2. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para as **Áreas Econômicas** constantes nos arts. 33, 35 e 36 do PDOT;

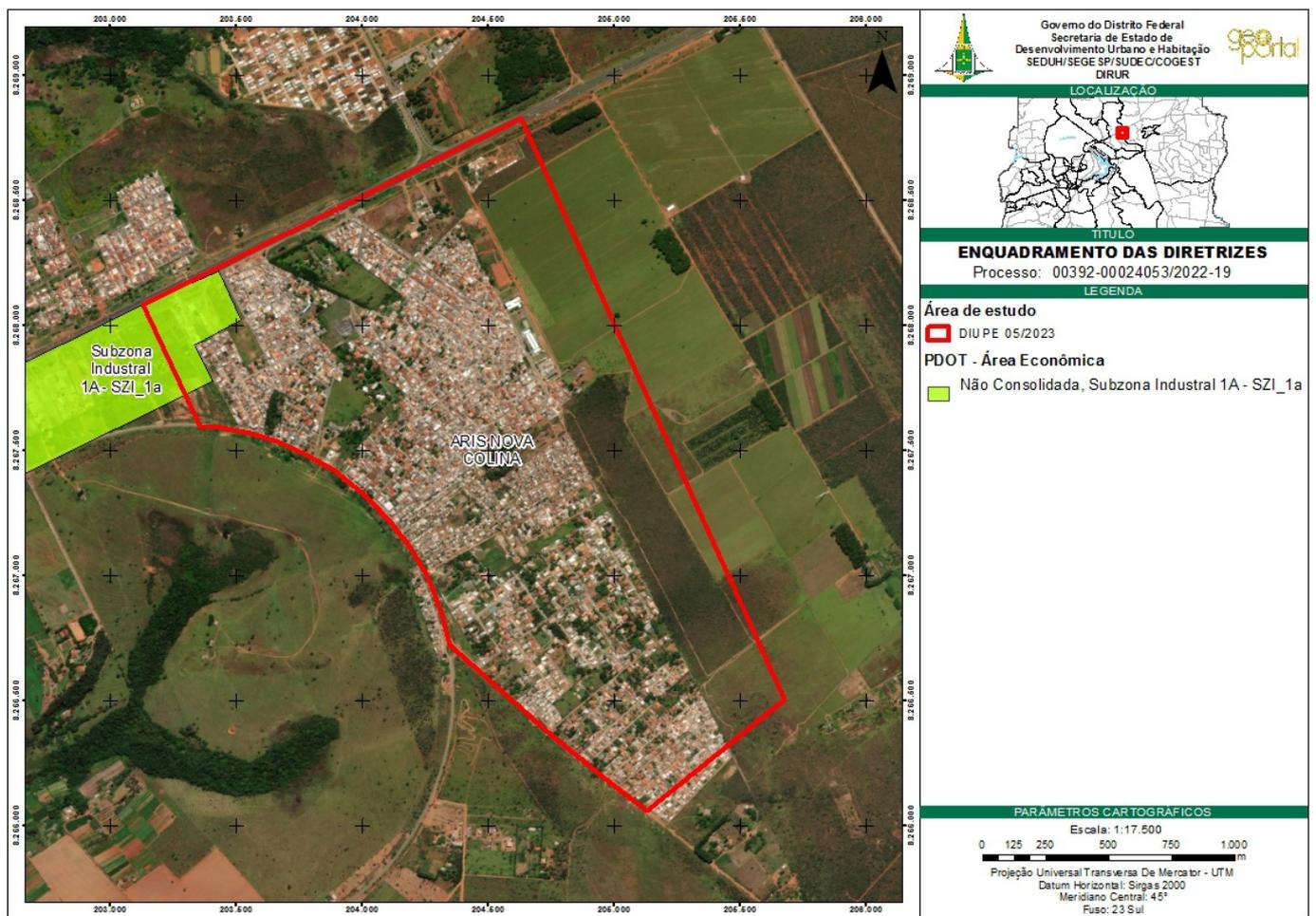


Figura 6: Localização da gleba em relação à Área Econômica da Subzona Industrial (PDOT)

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está inserida na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada através do [Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#);

3.1.1. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** da APA da Bacia do Rios São Bartolomeu onde ela está inserida, de acordo com o **Zoneamento Ambiental** da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu aprovado pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

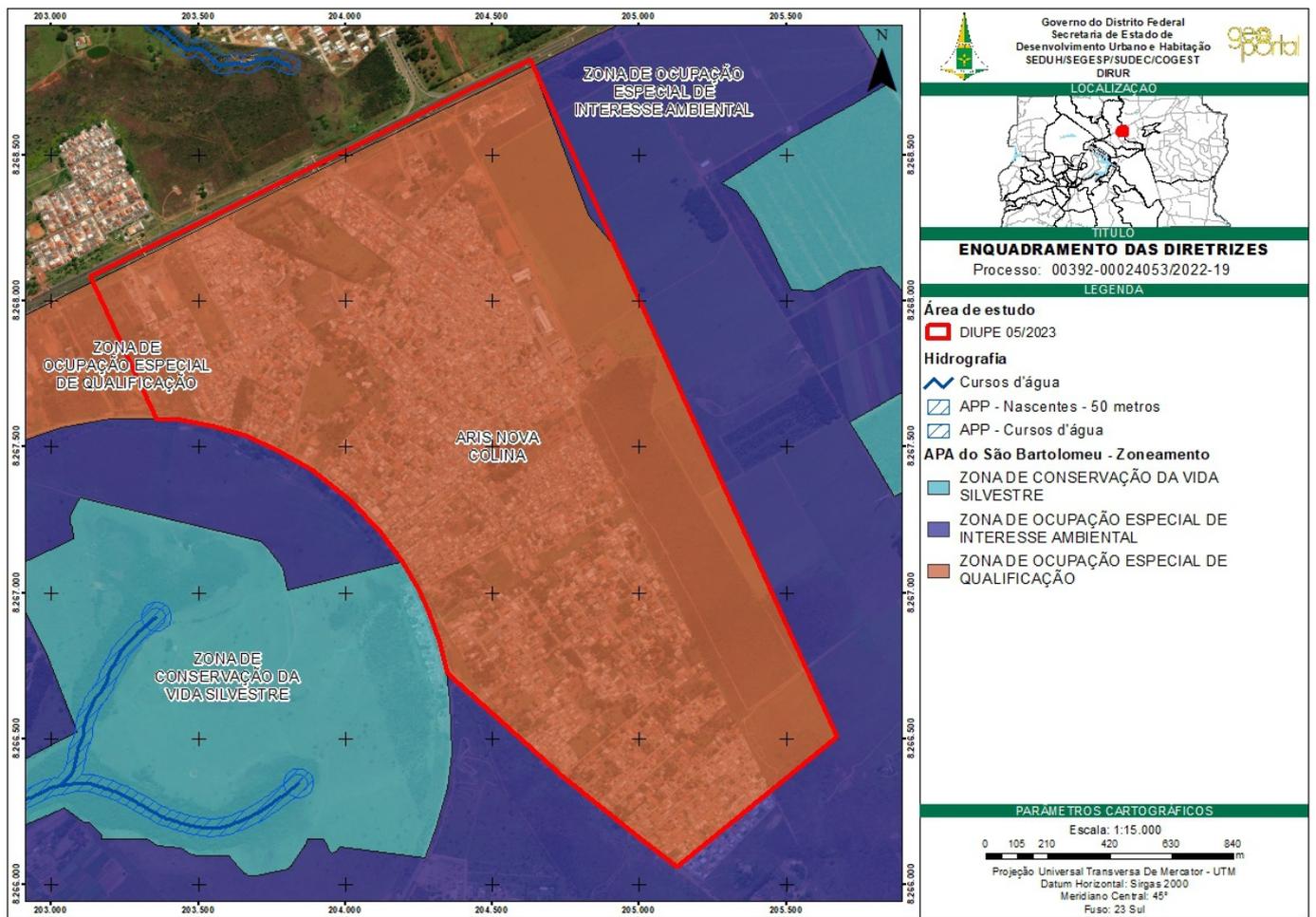


Figura 7: Detalhe da localização desta DIUPE em relação à APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

3.2. A área está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.3. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6** (Figura 8) onde a área está inserida, conforme os art. 23 e 29 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.4. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPS** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 3 – SZSE 3** (Figura 8) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 18 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.5. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEEDPS** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 3 – SZSE 3** (Figura 8) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 18 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.6. O plano de ocupação deve seguir, também, o art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;

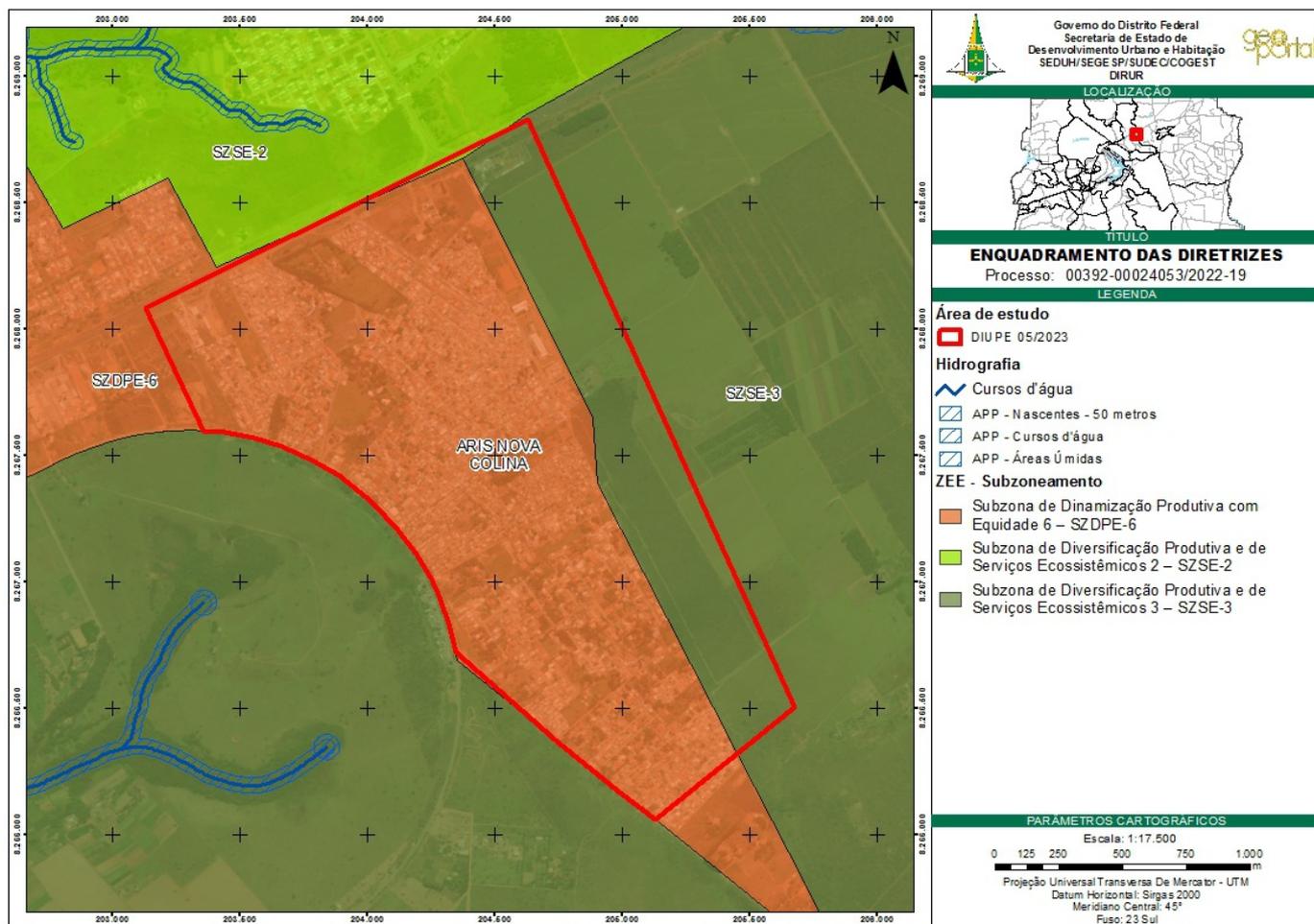


Figura 8: Localização da área objeto desta DIUPE em relação à Subzona da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos – ZEE-DF

3.7. A área desta DIUPE está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1, 2 e 3 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 9) B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio, Alto e Muito Alto (Figura 10) C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo e Alto (Figura 11) D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Alto (Figura 12) E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo, Médio e Muito Alto (Figura 13);**

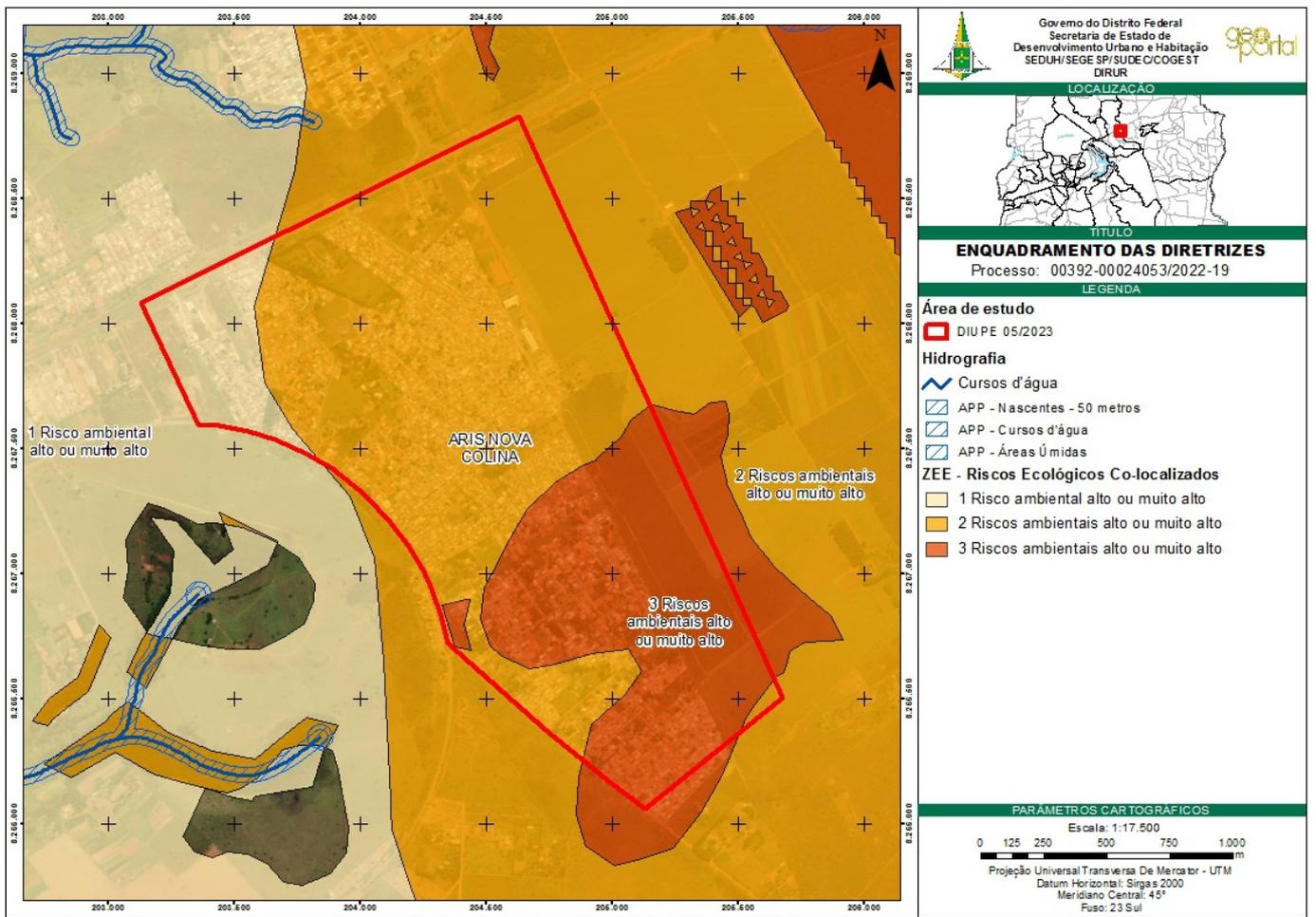


Figura 9: Localização desta DIUPE em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

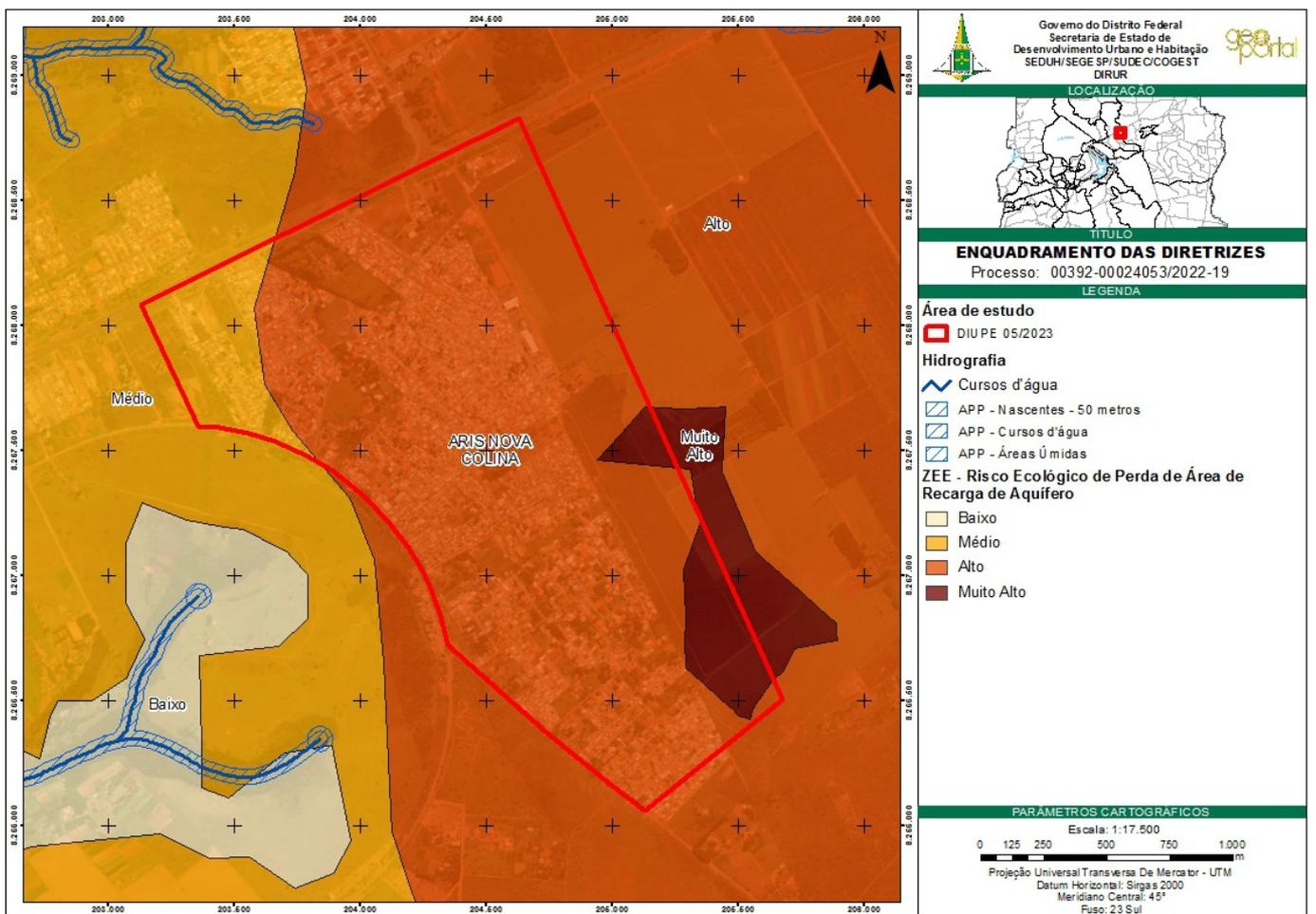


Figura 10: Localização desta DIUPE em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

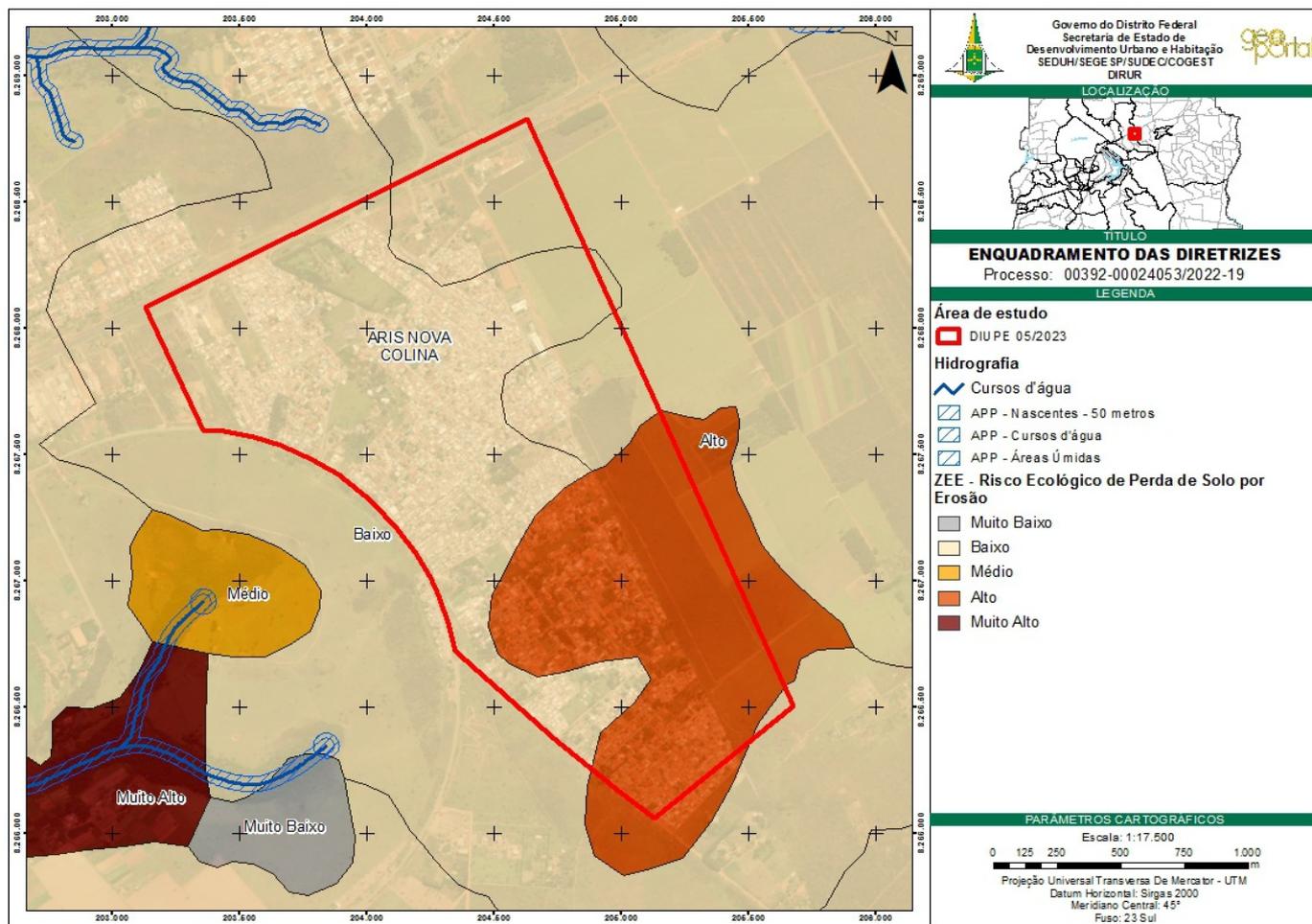


Figura 11: Localização desta DIUPE em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

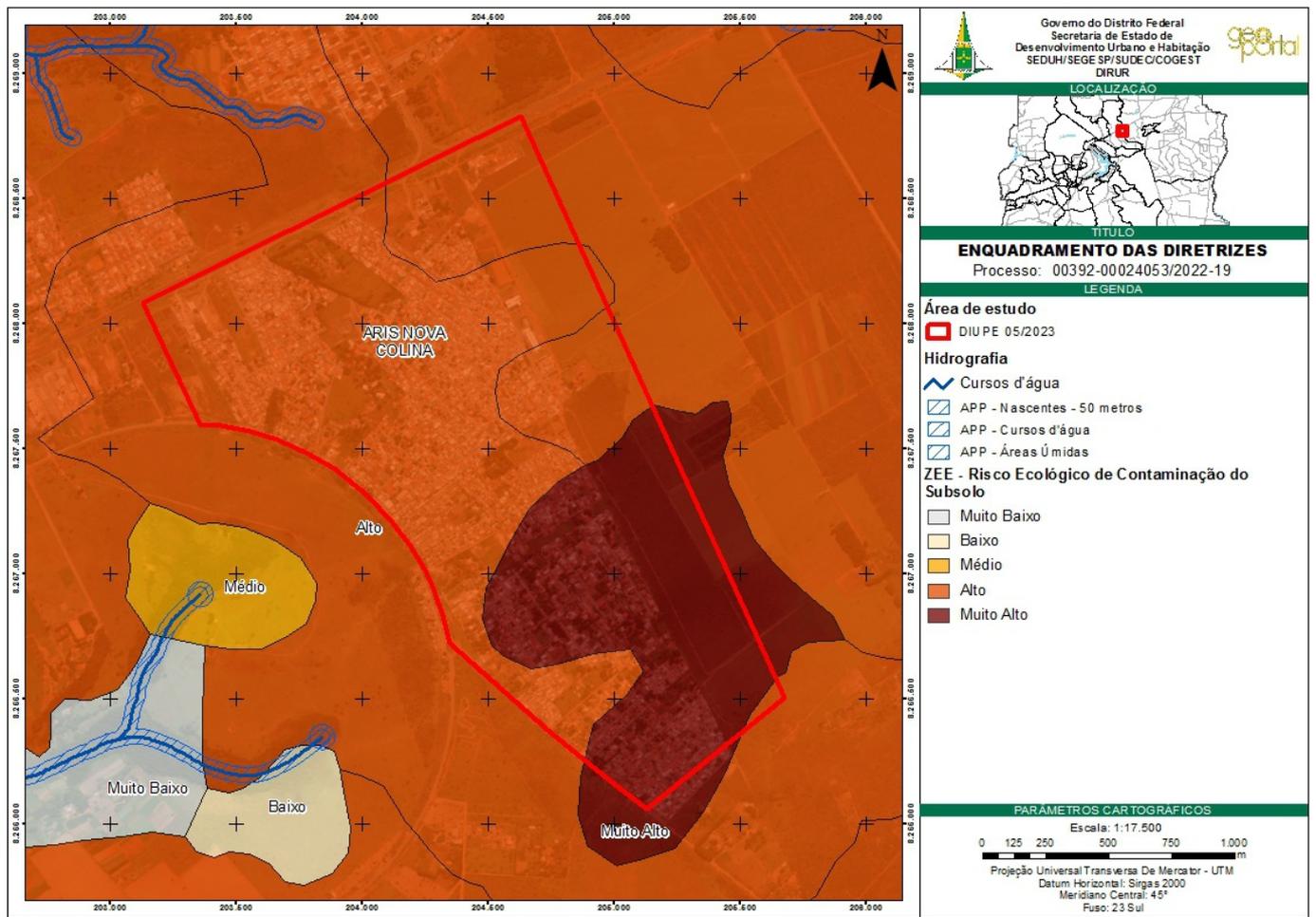


Figura 12: Localização desta DIUPE em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

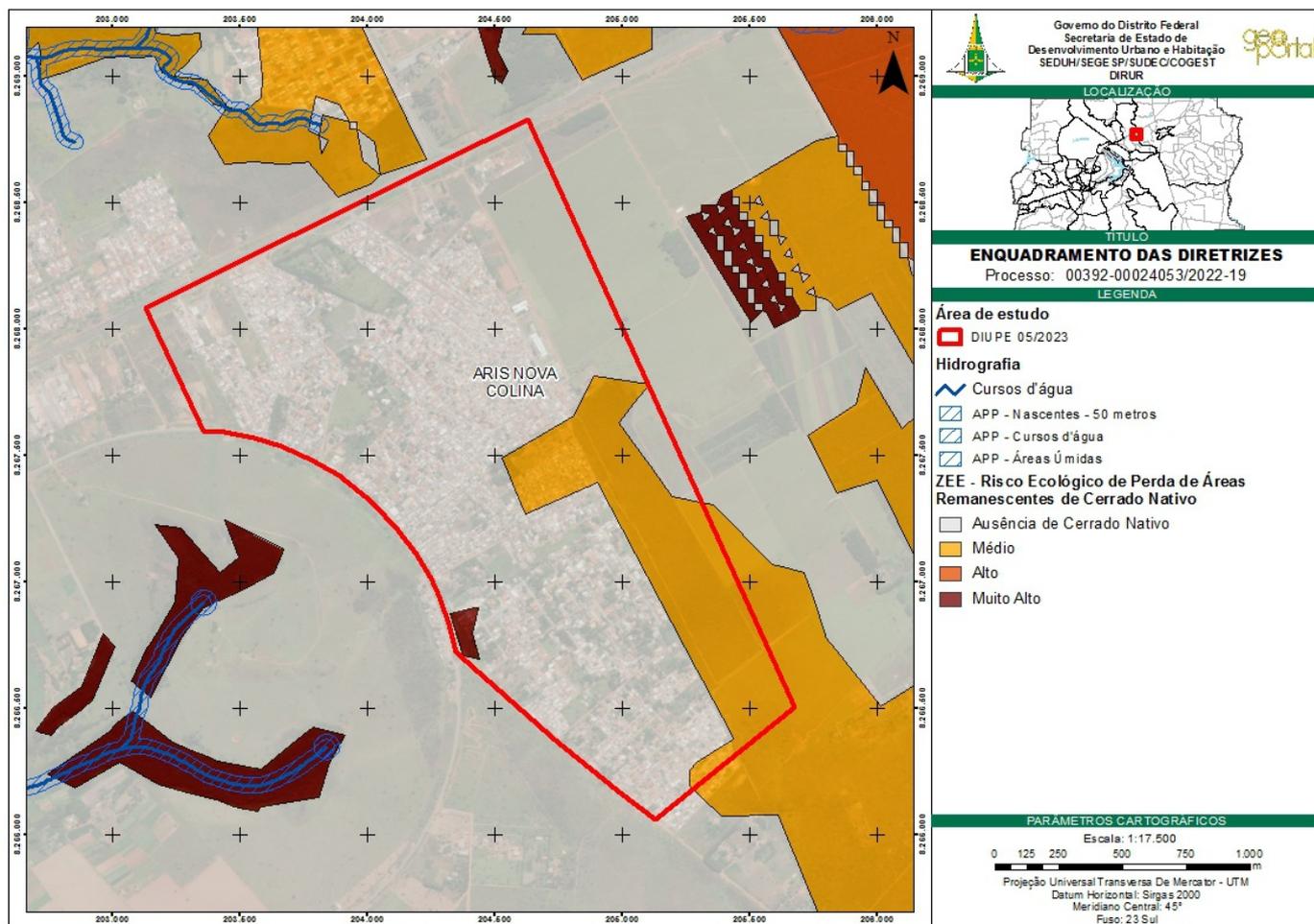


Figura 13: Localização desta DIUPE em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

3.7.1. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

3.7.2. Para a ocupação na área de **Riscos Ecológicos Co-localizados**, recomenda-se:

3.7.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

3.7.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

3.7.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

3.7.2.4. Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o [Caderno Técnico Zoneamento Final](#);

3.7.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero**, recomenda-se:

3.7.3.1. A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

3.7.3.2. Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

3.7.3.3. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

3.7.3.4. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**;

3.7.3.5. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

3.7.3.6. Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

3.7.3.7. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

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

3.7.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.7.4.2. As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.7.4.3. Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

3.7.5. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo**, recomenda-se:

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

3.7.5.2. Observar o disposto na [Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009](#) de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

3.7.5.3. Observar as orientações constantes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA** de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

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

3.7.5.5. A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que

apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba (**Tabela 117 – Áreas de risco por Alagamentos e Deslizamentos ou Desabamentos – Defesa Civil e Mapa de Zoneamento de Risco de Alagamento, Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, pág. 250 e 257**);

3.7.6. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo**, recomenda-se:

3.7.6.1. Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

3.8. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

3.8.1. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A indicação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 12/2017 está representada na **Figura 11**;

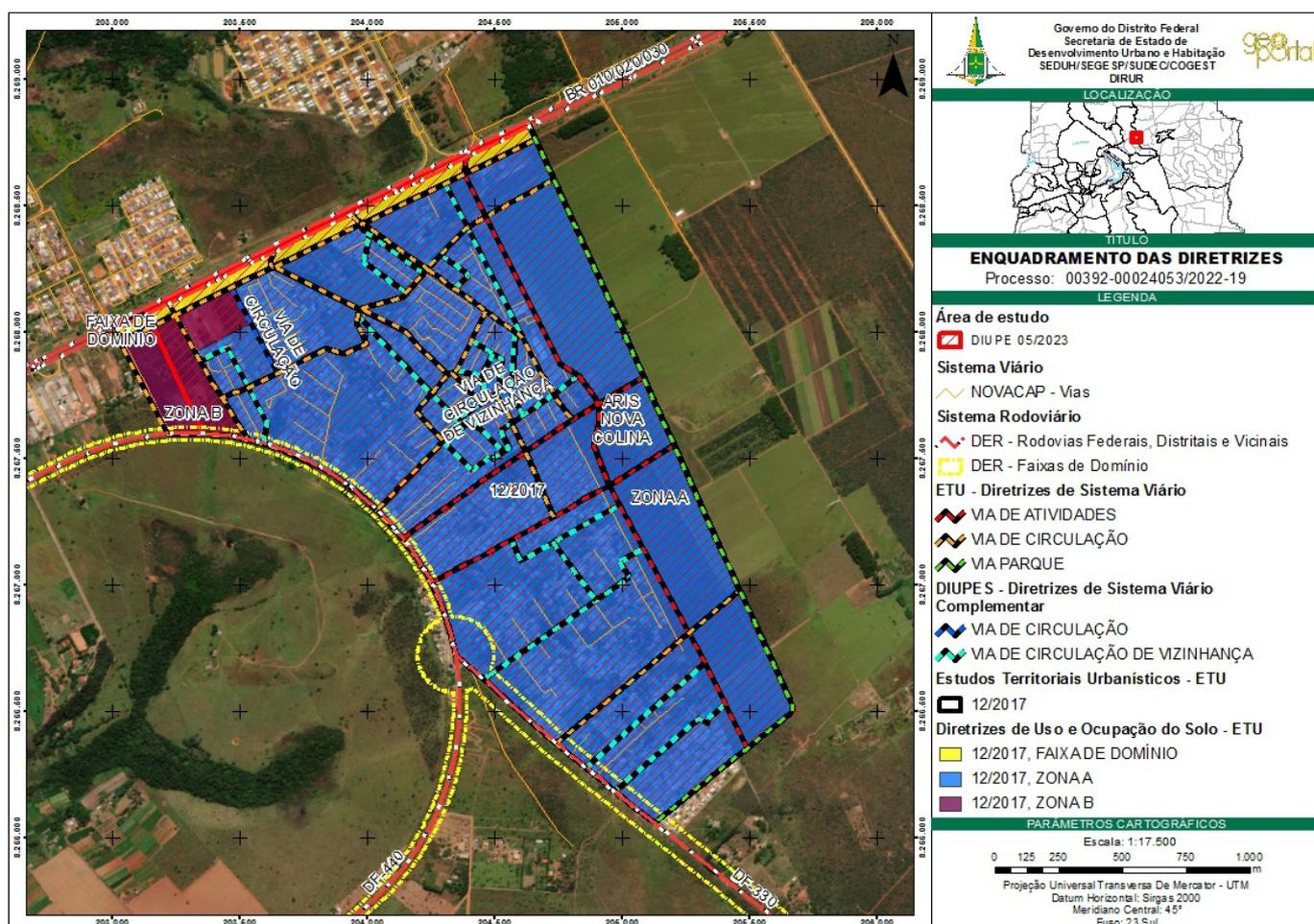


Figura 14: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado nas **Figuras 11**, a área objeto desta DIUPE é acessada pelas rodovias **BR 010/020/030** e **DF-440**, tendo a sua malha constituída de pelas **Vias de Atividades** e **Vias de Circulação** propostas pelo ETU 12/2017 e **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta DIUPE;

4.1.1.1. A **BR 010/020/030** e **DF-440** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário. A **BR 010/020/030** constitui a rede primária da estratégia de Rede Estrutural do Sistema Viário;

4.1.1.2. As **Vias de Atividades** integram o sistema viário estruturante, proporcionando alta acessibilidade ao bairro/centralidade. Deve privilegiar o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, sendo adequada para concentração de atividades de comércio, de serviços, de lazer, de cultura, etc., configurando uma área de confluência da população (NT 02/2015);

4.1.1.3. As **Vias de Circulação** também fazem parte do sistema viário estruturante, visando à articulação intraurbana de setores ou bairros, e à conectividade de centralidades (centros e subcentros locais). Pode constituir-se como continuidade de uma Via de Atividades, com desenho distinto e adaptado às características do uso do solo lindeiro (NT 02/2015);

4.1.2. Dada a situação fática da ocupação consolidada das áreas objetos desta DIUPE, Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang, foram propostas **Vias de Circulação** nos trechos onde foram identificados usos não residenciais e residenciais multifamiliares no intuito de garantir a caracterização do sistema viário e a regularização dos usos existentes.

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

4.3. O traçado viário proposto nas áreas objetos desta DIUPE deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.3.1. O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da **Via de Circulação de Vizinhança** e/ou de vias locais (laterais ou paralelas) conectadas à **Via de Atividades**, observada a situação fática;

4.3.2. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **BR 010/020/030, DF-440** e/ou **Via de Atividades**, observada a situação fática;

4.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

4.5. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

4.6. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico e de regularização deverá prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

4.7. O projeto de regularização deverá prever o espaço necessário para implantação de caixas das vias com todos os seus componentes, sendo observada a situação fática;

4.8. Os projetos de sistema viário e de circulação devem considerar os parcelamentos aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

4.9. O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;

4.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);

4.11. O sistema viário deve considerar o disposto na seção na **Norma Técnica 11/2017 – CBMDF** que define a largura mínima de 6 m (seis metros) para as vias de acesso, em toda sua extensão, de forma a possibilitar o acesso de viaturas de socorro;

4.12. A caixa das vias limítrofes às áreas objetos desta DIUPE deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;

4.13. O projeto do sistema viário previsto para as áreas objetos desta DIUPE deverá observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.9**, **4.10** e **4.11**;

4.14. O projeto urbanístico deve priorizar a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana, observada a situação fática das áreas;

4.15. O projeto urbanístico e de regularização deverão 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, observada a situação fática;

4.16. As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para as áreas, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

4.17. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);

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

4.18. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;

4.18.1. As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;

4.19. As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;

4.20. 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;

4.21. Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

4.22. As vias existentes, inseridas na área objeto desta DIUPE devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

4.23. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica

aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

4.24. O projeto do parcelamento deve apresentar Autorização e/ou Termo de Permissão Especial de Uso lavrado entre o responsável pelo empreendimento e o DNIT, de forma prévia à autorização de novos loteamentos ou construções às margens de rodovias federais;

4.25. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 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.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o Art. 14 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

5.2. A área objeto desta DIUPE, correspondentes ao **Setor Habitacional Nova Colina** e às **Áreas de Regularização de Interesse Social** abrangidas pelo setor, deve respeitar o zoneamento presente na **DIUR 12/2017**;

5.2.1. A **Zona A** corresponde a maior parte da área de estudo, englobando os Setor Habitacional Nova Colina, e mais especificamente as ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang (Figura 3). Portanto, para essas áreas de regularização, devem ser seguidos os parâmetros específicos para as áreas de regularização, constantes na **Tabela 1** desta DIUPE;

5.2.2. Para novos parcelamentos inseridos nessa zona são permitidos os usos: **RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIInd 1, Inst e Inst EP.**

5.2.3. A **Zona B** corresponde a áreas lindeiras às rodovias **BR 010/020/030, DF-440**, abrangendo, portanto, áreas integrantes das Estratégias de Estruturação Viária e de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT, e áreas destinadas a implantação de atividades econômicas. Configura-se como uma zona bastante acessível pelo sistema viário, com importantes rodovias responsáveis pela estruturação do território. Assim, na Zona B, lotes lindeiros a essas rodovias devem ser destinados a grandes comércios, serviços e equipamentos regionais.

5.2.4. Para novos parcelamentos inseridos nessa zona são permitidos os usos:, **CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIInd 1, CSIInd 2, Inst e Inst EP.**

5.2.5. O projeto de regularização deve seguir os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang, de acordo com o “ANEXO VI – 01 – ÁREAS INSERIDAS EM SETORES HABITACIONAIS” da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), estão demonstrados na **Tabela 1**;

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para áreas de regularização

NOVA COLINA I, NOVA COLINA II e DOROTHY STANG										
Área de Regularização	Tamanho dos Lotes Residenciais (m²)		USOS							
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo			
	Máximo	Mínimo	R ≤ 400	R > 400	C	I	Ind	M	C	M

			m ²	m ²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (14.S-1, 14.S-2, 14.S-3)	800	-	1	0,8	1	1	1	2	-	-	-

Observação:

1. Legenda: R – Residencial, C – Comercial, I – Institucional, M – Mista, Ind – Industrial;
2. Tabela adaptada da Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021.

Tabela 2: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona

ZONA	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Zona A	RO 1 RO 2 RO 3	0,8	2	10,5	-
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	2	22,5	10
	CSII 1 CSII 2 CSII 3	1	2	22,5	10
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3	1	2	22,5	10
	CSIIInd 1	1	2	15,5	10
	RRur	0,3	0,3	10,5	-
	Inst	1	2	15,5	15
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
Zona B	CSII 1 CSII 2 CSII 3	1	2	15,5	10%
	CSIIInd 1 CSIIInd 2	1	2	15,5	15%
	Inst	1	2	15,5	15%

	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.
--	----------------	-------------------------------------------

Observações:

1. Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data da publicação da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#), que possuam área inferior ao lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que localizados na área da ARIS e observada a situação fática;
2. Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
5. Nas **Vias de Atividades**, para novos empreendimentos, o uso residencial é permitido apenas nos pavimentos superiores, não sendo permitido nos pavimentos térreo e sobreloja;
6. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 2 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2017, podendo ser redefinidos para valores inferiores, desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
9. Os usos CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSII 2 somente poderão ser propostos em lote lindeiros às Vias de Atividades e com acesso direto a essas vias;
10. Os usos CSII 3 e CSIIR 3 somente poderão ser propostas em lotes lindeiros às rodovias BR 010/020/030, DF-440 e com acesso direto a essas rodovias ou via marginal à rodovia, conforme as restrições do órgão competente;
11. O uso CSIIInd 1 deverá, preferencialmente, ser proposto na Subzona Industrial 1- SZI 1 do Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho, conforme as recomendações disponíveis no ANEXO II - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR ATIVIDADES, SEGUNDO AS SUBZONAS DE USO do referido PDL.
12. O uso CSIIInd 2 deverá ser proposto na Subzona Industrial 1- SZI 1 do Plano Diretor Local – PDL de Sobradinho, conforme as recomendações disponíveis no ANEXO II - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR ATIVIDADES, SEGUNDO AS SUBZONAS DE USO do referido PDL.

5.3. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

5.3.1. O projeto de infraestrutura poderá propor soluções que sejam mais adequadas às características do terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a devida ocupação.

5.4. O projeto urbanístico e de regularização devem considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

5.5. Fica proibido o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (em tipologia de casas) nas áreas objetos desta DIUPE;

5.6. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados pelos equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

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

5.8. Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) de área, observada a situação fática;

5.9. O projeto de urbanismo e de regularização devem evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)), observada a situação fática;

5.9.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

5.9.2. Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)), observada a situação fática;

5.10. As obrigatoriedades constantes no item 5.9 não se aplicam à **UOS CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltados para o logradouro público;

5.10.1. Para os limites dos lotes de **UOS CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

5.10.2. Os lotes de **UOS CSII 3** devem prever via de serviços, acesso de serviços, acesso a bolsão de estacionamento e acesso às áreas de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

5.11. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH](#), disponível para download no site desta Secretaria.

6. Diretrizes de Densidade populacional

6.1. De acordo com o art. 137 e o “ANEXO II – Tabela 2A – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS” da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), alterada pela [Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021](#) para o Setor Habitacional Nova Colina é definida a densidade Média.

6.2. São definidas para cada ARIS a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na **Tabela 2**;

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

Referência	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Setor Habitacional Nova Colina	320,48	50 a 150	16.024	48.072

6.3. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 50 a 150 hab/ha**.

6.4. Na DIUR 12/2017, no item 6. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL, foi identificado que a Tabela 3. Estimativa populacional considera área de 320 hectares, que resulta em valores menores

que apresentados desta DIUPE. Entretanto, a poligonal disponível no IDE/DF (Geoportal) apresenta 327,29 hectares, resultando em uma população mínima de 16.364 e máxima de 49.093. Constatado o erro material da DIUR 12/2017, o cálculo de densidade considerou a área do Setor Habitacional Nova Colina, como constante no pedido de elaboração de DIUPE no PR SEI 00392-00024053/2022-19.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. Para o **projeto de regularização** que abranger as ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang, de acordo com o art. 43 e com o “ANEXO II – Tabela 2A – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO” da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 10% (dez por cento) da área correspondente à ARIS objeto desta DIUPE devem ser destinados a UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público;

7.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 3**;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	2,5%
UOS Inst-EP	7,5%
Total mínimo exigido:	10%

7.3. Para **novos parcelamentos inseridos ou não nas ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stang**, de acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 15% (quinze por cento) da área devem ser destinados a UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público;

7.4. Os percentuais mínimos de ELUP e UOS Inst-EP estão definidos na **Tabela 4**;

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
UOS Inst-EP	10%
Total mínimo exigido:	15%

7.5. Conforme a Nota Jurídica N.º 378/2022 - SEDUH/GAB/AJL, presente no PR SEI 00390-00001379/2018-48, para os novos parcelamentos, sem ocupação consolidada, integrantes ou não de poligonal de ARIN, ARIS ou PUI, localizados dentro de Setor Habitacional de Regularização devem ser aplicados os critérios com percentual mínimo de áreas previsto no art. 43 da Lei Complementar n.º 803, de 2009.

7.6. Os lotes **UOS Inst-EP** destinam-se aos Equipamentos Públicos Comunitários - EPC e/ou

Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, conforme definição da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

7.7. Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 4**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.8. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.9. O projeto de regularização poderá propor percentuais de áreas públicas maiores do que os apresentados na Tabela 3, desde o mínimo estipulado para cada tipo de área seja atendido e que seja mantido o somatório mínimo de 10% (dez por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.10. 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;

7.11. 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 à essas áreas;

7.12. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população;

7.13. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à 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](#);

7.14. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

7.15. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;

7.16. 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;

7.17. 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;

7.18. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

7.19. Os projetos de urbanismo e de regularização devem evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)), observada a situação fática;

8. Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização Fundiária

8.1. Em toda a área objeto desta DIUPE, **ARIS Nova Colina I, Nova Colina II e Dorothy Stanga** Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares deverá: obedecer ao estabelecido pela [Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015](#), que dispõe sobre as autorizações para a localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências; seguir o disposto no [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#) e suas alterações, em especial o “Anexo XIII: Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 ou 3”, que classifica as atividades econômicas; e, observar as atividades constantes no “Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF”, da [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#);

8.2. Para a Viabilidade de Localização serão admitidas:

8.2.1. Nas **Vias de Atividades** presentes nesta DIUPE, de acordo com a DIUR 05/2017, admitem-se as atividades econômicas constantes nos **Grupos 1, 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

8.2.2. Nas **Vias de Circulação** presentes nesta DIUPE, admitem-se somente as atividades econômicas constantes nos **Grupos 1, 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

8.2.3. Nas demais vias não classificadas, serão permitidas somente as **UOS RO 1 e RO 2**(de acordo com a [Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#)) até a elaboração do projeto urbanístico de regularização, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

8.3. A Viabilidade de Localização de atividades econômicas e auxiliares constantes nos **Grupos 2 e 3** do **Anexo XIII** do [Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015](#), para a área objeto desta DIUPE, fica condicionado à elaboração de estudo específico, solicitado por ocasião do Estudo Ambiental e Licenciamento Ambiental, dada a sensibilidade quanto à ocupação urbana da região e devido, principalmente, à presença de indústrias altamente poluidoras na região;

8.4. A Viabilidade de Localização de atividades econômicas e auxiliares de empreendimentos inseridos na **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ (APA da Bacia do Rio São Bartolomeu)** deverá estar de acordo com as disposições do **Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**, aprovado pela [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#);

8.5. A Viabilidade de Localização de Atividades Econômicas e Auxiliares em Áreas de Regularização Fundiária deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

9. Disposições Finais

9.1. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

9.1.1. Nos projetos urbanísticos de regularização para as Áreas de Regularização Fundiária indicadas pelo PDOT, em caso de ocorrência de parâmetros urbanísticos e/ou UOS não englobadas por esta DIUPE (nos termos do art. 5º da LUOS e do PDOT) e sendo identificados na observação da situação

fática da área, estes poderão ser incluídos ao projeto, mediante a avaliação e a aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

9.2. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 05/2017;

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

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

9.5. 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;

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

9.7. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

9.8. 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 DIUPE;

9.9. Outras restrições referentes às UOS, Altura Máxima admitida e sistema viário da gleba podem ser acrescidas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, em virtude da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia;

9.10. As intervenções em áreas da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria N° 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980](#), alterado pelo [Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982](#);

9.11. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá identificar outras restrições que não foram apontadas nestas Diretrizes, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, Assessor(a)**, em 10/03/2023, às 16:08, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 10/03/2023, às 16:09, 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 13/03/2023, às 11:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 13/03/2023, às 11:51, 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= **107782981** código CRC= **82B2E4BB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00000742/2023-75

Doc. SEI/GDF 107782981