

ETU 01/2021 – Setor Habitacional Jóquei Clube, Setor Habitacional Quaresmeira, Setor de Transporte Rodoviário de Cargas.

Processo SEI: 00390-00006424/2020-75
Elaboração: Luciana Santa Fé Dantas – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR) George Eduardo Maeda – Assessor de Diretrizes Urbanísticas (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR)
Colaboração: Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento - Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH) Cristina Rodrigues Campos - Analista de Planejamento e Gestão Urbana (SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR) – Até janeiro de 2020
Coordenação Técnica: Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH);
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano (SEDUH/SUPLAN)

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 emitir Estudos Territoriais Urbanísticos, de acordo com Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas;

1.2. O objetivo do Estudo Territorial Urbanístico é de estabelecer as condições para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;

1.3. Este ETU tem como área de abrangência o Setor Habitacional Jóquei Clube - SHJC (RA XXX – Vicente Pires), o Setor Habitacional Quaresmeira - SHQ (RAX – Guará) e o Setor de Transporte Rodoviário de Cargas - STRC (RA XXIX – SIA), totalizando 424,33 hectares;

1.4. Este ETU estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na poligonal de estudo descrita no item 1.3, observando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

1.4.1. A elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios e parâmetros estabelecidos conforme Art. 43 da LUOS;

1.5. O ETU não possui prazo de validade e pode ser revisto em decorrência de atualização de legislação ou de demais normativos que impliquem em alteração de poligonal ou por interesse público;

1.6. Os arquivos georreferenciados referentes às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e às Diretrizes de Sistema Viário serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e

Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a publicação deste ETU no Diário Oficial do DF - DODF;

1.7. Este ETU consta no Processo SEI 00390-00006424/2020-75 e está embasado na Parte Técnica 01/2021 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH. Tanto a Parte Normativa como a Parte Técnica estão disponibilizados na íntegra na página da SEDUH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.8. Esta Parte normativa é uma síntese das Diretrizes apresentadas na Parte Técnica 01/2021, devendo ambos os documentos ser respeitados no processo de parcelamento do solo;

1.9. São partes integrantes deste documento os seguintes anexos:

1.9.1. Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal do ETU 01/2021;

1.9.2. Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo do ETU 01/2021

1.9.3. Anexo III. Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a ocupação urbana do Setor Habitacional Jóquei Clube, Setor Habitacional Quaresmeira e Setor de Transporte Rodoviário de Cargas;

1.9.4. Anexo IV. Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e Circulação do ETU 01/2021;

1.9.5. Anexo V. Mapa das Porções Territoriais de Densidade do ETU 01/2021 (PDOT);

1.9.6. Anexo VI. Balanço de Densidade do ETU 01/2021;

1.10. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas neste ETU e seus anexos. No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento;

1.11. A delimitação territorial das Zonas pode ser alterada no projeto urbanístico mediante anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais.

2. Definições

2.1. Acesso: local de entrada ou saída do lote ou edificação;

2.2. Afastamento: distância mínima entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos dos lotes;

2.3. Altura Máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira;

2.4. Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

2.5. Coeficiente de aproveitamento: índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção define o seu potencial construtivo;

2.5.1. Coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo do lote ou projeção autorizado de forma não onerosa;

- 2.5.2.** Coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo pode ser autorizada de forma onerosa;
- 2.6.** Condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais, nos termos do que preceitua o art. 45 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009;
- 2.7.** Cota de soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação e abaixo da qual se considera subsolo;
- 2.8.** Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE: instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, e do art. 43 da Lei Complementar nº 803, de 2009.
- 2.9.** Espaço Livre de Uso Público - ELUP: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;
- 2.10.** Equipamento Público: equipamento público urbano - EPU e equipamento público comunitário - EPC que são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, segurança, saúde, educação, cultura, esporte e lazer e demais serviços públicos;
- 2.11.** Estudo Territorial Urbanístico – ETU: instrumento orientador do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que estabelece as condições para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;
- 2.12.** Fachada ativa: fachada da edificação com permeabilidade física e visual, voltada para o logradouro público com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, a fim de possibilitar melhor relação entre o espaço público e o privado;
- 2.13.** Fachadas cegas: muros ou fachadas de edificações sem janelas, entradas ou permeabilidade visual;
- 2.14.** Faixa de acesso: consiste no espaço de passagem da área pública ao lote;
- 2.15.** Faixa de passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo;
- 2.16.** Faixa de serviço: espaço delimitado destinado a rebaixamento em acessos e acomodação de equipamentos urbanos em geral;
- 2.17.** Galeria: espaço situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, sob o pavimento superior;
- 2.18.** Licenciamento de atividades econômicas: processo de avaliação para permissão da instalação e funcionamento de atividades;
- 2.19.** Logradouro: espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres. São ruas, becos, avenidas, praças, etc.;
- 2.20.** LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

- 2.21.** Mobilidade ativa: conjunto de modos e de infraestrutura de deslocamento não-motorizados;
- 2.22.** Parâmetros urbanísticos: conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção;
- 2.23.** PDL: Plano Diretor Local. O PDL do Guará foi instituído pela Lei Complementar 733/2006, modificada pela Lei Complementar nº 815/2009 e pela Lei Complementar nº 890/2014;
- 2.24.** PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012;
- 2.25.** Poligonal: área de aplicação do Estudo Territorial Urbanístico, definida nos Anexos I, II, III;
- 2.26.** Ponto médio da edificação: corresponde à cota altimétrica do ponto médio do lote ou da projeção.
- 2.27.** Porção territorial: áreas de mesma faixa de densidade definidas no Anexo V, conforme disposições do PDOT;
- 2.28.** Projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em Cartório de Registro de Imóveis, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;
- 2.29.** Remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;
- 2.30.** Residencial unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;
- 2.31.** Residencial multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;
- 2.32.** Taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;
- 2.33.** Taxa de permeabilidade: percentual da área do lote destinada à absorção das águas pluviais diretamente pelo solo, com o objetivo de propiciar a infiltração de águas pluviais, contribuir para o conforto higrotérmico, contribuir com a evapotranspiração e com a redução de ilhas de calor, favorecer a qualidade do ar, propiciar o retardo de escoamento superficial de águas pluviais e reduzir alagamentos, e contribuir para a paisagem e a qualidade do espaço urbano (Lei Complementar n.º 929, de 28 de julho de 2017);
- 2.34.** Testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;
- 2.35.** Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;
- 2.36.** UOS: Unidades de Uso e Ocupação do Solo nos lotes e nas projeções abrangidas pela LUOS são categorias de UOS abrangidas neste ETU:
- 2.36.1.** UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 2 subcategorias:
- 2.36.1.1.** RO 1 - onde 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;

2.36.1.2. RO 2 - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial;

2.36.2. UOS CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, 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, e que apresenta três subcategorias, sendo duas delas apresentadas neste ETU:

2.36.2.1. CSIIR 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

2.36.2.2. CSIIR 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

2.36.2.3. CSIIR 3 - localiza-se principalmente nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

2.36.3. UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta duas subcategorias:

2.36.3.1. CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

2.36.3.2. CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

2.36.4. UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta três subcategorias:

2.36.4.1. CSII 1 - localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local;

2.36.4.2. CSII 2 - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

2.36.4.3. CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

2.36.5. UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta três subcategorias:

2.36.5.1. CSIIInd 1 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;

2.36.5.2. CSIIInd 2 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com maior incomodidade ao uso residencial;

2.36.5.3. CSIIInd 3 - localiza-se em áreas segregadas dos núcleos urbanos e abriga atividades de abrangência regional, de maior risco e incomodidade ao uso residencial;

2.36.6. UOS CSIIIndR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial;

2.36.7. UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

2.36.8. UOS 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;

2.37. Uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;

2.38. Via de Atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à Via de Circulação;

2.39. Via de Circulação: sistema viário estruturante que visa à circulação intraurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

2.40. Via de Circulação de Vizinhança: Sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.

3. Princípios de Urbanização

3.1. O parcelamento do SHJC, SHQ e STRC, assim como a implantação da infraestrutura correspondente, devem promover a integração com núcleos urbanos adjacentes através da continuidade de caminhos para fluxo motorizado e mobilidade ativa e da continuidade da dinâmica da cidade típicas de vias urbanas;

3.2. Os parâmetros e índices urbanísticos deste ETU estão de acordo com o PDOT e com a LUOS, além de considerar a situação fática da ocupação urbana.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. O Anexo II apresenta a configuração espacial do zoneamento destas Diretrizes: **Zona A, Zona B, Zona C, Zona D e Zona E** conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO da Parte Técnica 01/2021 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR;

4.2. Zona A: corresponde a áreas de centralidades, destinadas a atividades diversificadas, que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social;

4.2.1. Na **Zona A** são admitidos usos diversificados: misto, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte;

4.2.2. Na **Zona A** são permitidos empreendimentos considerados geradores de fluxo de pessoas e veículos, como: rodoviárias, shoppings, universidades, hospitais, bares e casas noturnas, entre outros;

4.2.3. Na **Zona A** não são permitidos os usos residencial unifamiliar e industrial de grande porte;

4.2.4. Conforme a LUOS, na **Zona A** são admitidos os usos: CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIInd 1, CSIIInd 2, Inst e Inst EP;

4.2.5. Na **Zona A** os usos CSII3 e CSIIR3 devem, obrigatoriamente, estar localizados em lotes voltados para as rodovias e com acesso às rodovias;

4.2.6. O projeto urbanístico da **Zona A** deve prever a diversidade urbanística, arquitetônica e paisagística, com tipologias verticalizadas e arquitetura de destaque para proporcionar qualidade visual da paisagem urbana;

4.2.7. O projeto da **Zona A** deve prever a localização de equipamentos públicos e privados como escolas de ensino superior, hospitais, clínicas e outros e que, por suas características, devam se localizar em áreas centrais;

4.2.8. Na **Zona A**, não é permitido o recuo frontal de edificações em relação à via de acesso principal em pelo menos 50% da testada do lote até 12 m de altura, facultando-se a existência de galerias de acesso público no pavimento térreo;

4.3. Zona B: corresponde à área central do SHJC e é destinada à oferta habitacional;

4.3.1. Na **Zona B** devem predominar os usos misto e residencial multifamiliar, permitindo-se também os usos institucional, comercial e de serviços e industrial de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial;

4.3.2. Na **Zona B** não são permitidos empreendimentos geradores de poluição, principalmente, atmosférica e sonora;

4.3.3. Na **Zona B** não são permitidos os usos residencial unifamiliar e industrial de grande porte;

4.3.4. Na **Zona B** devem ser criados, como espaços livres de uso público - ELUP, áreas verdes e parques urbanos que devem acomodar diferentes usos e funções, como de áreas para uso público destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, além de elementos da drenagem urbana e de diferenciação da paisagem;

4.3.5. Indica-se a criação de um parque urbano central, no local onde se localizava a pista de corrida do antigo Jóquei Clube, além de outras áreas, preferencialmente localizadas na porção leste do SHJC, formando um parque linear, com o objetivo de promover uma transição entre as áreas habitacionais e o STRC;

4.3.6. Conforme a LUOS, na **Zona B** são permitidos os usos: CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst, Inst EP;

4.3.7. O projeto urbanístico da **Zona B** deve mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;

4.3.8. Na **Zona B** as áreas de uso residencial devem estar integradas às áreas de comércio e serviços;

4.4. Zona C: corresponde ao Setor Habitacional Quaresmeira e deve ser destinada ao uso habitacional de interesse social;

4.4.1. Na **Zona C** são permitidos os usos misto e residencial multifamiliar, permitindo-se também os usos institucional, comercial e de serviços e industrial de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial;

4.4.2. Na **Zona C** não são permitidos empreendimentos geradores de poluição, principalmente, atmosférica e sonora;

4.4.3. Na **Zona C** não são permitidos os usos residencial unifamiliar e industrial de grande porte;

4.4.4. Conforme a LUOS, na **Zona C** são permitidos os usos: CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSII 1 NO, CSII 2 NO, Inst, Inst EP;

4.4.5. Na **Zona C**, o uso CSII 3 deve estar localizado em lotes voltados às rodovias e com acesso a elas, obrigatoriamente;

4.5. Zona D: corresponde a faixa paralela à EPVL e tem localização estratégica para comportar atividades econômicas diversas de pequeno e médio porte.

4.5.1. Na **Zona D** são admitidos os usos misto, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial. Esta zona tem potencial para ser destinada a equipamentos públicos regionais;

4.5.2. Na **Zona D**, não são permitidos os usos residencial unifamiliar, multifamiliar e industriais de grande porte;

4.5.3. Na **Zona D**, para o uso misto, é obrigatório que no térreo e no primeiro pavimento o uso seja exclusivamente institucional, comércio e/ou serviços;

4.5.4. Conforme a LUOS, na **Zona D** são permitidos os usos: CSII 1, CSII 2, CSII 1, CSII 2, CSII 1 NO, CSII 2 NO, CSIIInd1, Inst, Inst EP;

4.5.5. Na **Zona D**, não é permitido o recuo frontal de edificações em relação à via de acesso principal em pelo menos 50% da testada do lote até 12 m de altura, facultando-se a existência de galerias de acesso público no pavimento térreo;

4.5.6. Na **Zona D** o projeto urbanístico não deve criar lotes com área acima de até 5.000m², com exceção de equipamentos públicos e urbanos ou mediante justificativa técnica;

4.6. Zona E: corresponde ao STRC, que possui lotes já registrados na área urbana consolidada do SAI), sobre os quais incidem os parâmetros definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e pelo Decreto nº, de 11 de julho de 2014, que aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Setor de Transporte Rodoviário de Cargas – STRC, da Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA – RA XXIX, e dá outras providências. Também incidem nessa zona a URB 026/12 e o MDE 026/12, a NGB 16/88 e a NGB 104/88.

4.6.1. Na **Zona E** são admitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;

4.6.2. Na **Zona E** é proibido o uso residencial;

4.6.3. Conforme a LUOS, na **Zona E** é permitido o uso: CSIIInd2;

4.7. Nas Zonas A, B, C e D permite-se o uso industrial de pequeno porte, como panificadoras, pequenas gráficas e atividades de artesanato, desde que as atividades sejam consideradas como de baixa incomodidade;

5. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade

5.1. O **Anexo IV** apresenta o traçado e a classificação viária para a área da poligonal objeto deste ETU, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 4. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO da Parte Técnica 01/2021 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH;

- 5.1.1.** O traçado do sistema viário define as conexões necessárias para a articulação do tecido urbano, sendo indicativo e não representando o dimensionamento real;
- 5.1.2.** O traçado do sistema viário principal pode ser ajustado no momento da elaboração do projeto urbanístico, desde que garantidas as conexões e a permeabilidade viária previstas neste ETU;
- 5.1.3.** O traçado deve ser adequado às necessidades técnicas, tais como a implantação de um sistema de transporte coletivo e/ou a exigência de processo de licenciamento ambiental;
- 5.2.** O sistema viário deve seguir o disposto Decreto n.º 38.047/2017¹ e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT**²;
- 5.3.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**³;
- 5.4.** Além das vias indicadas neste ETU, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 5.5.** O sistema viário deve considerar a situação fática da ocupação conforme disposto no Artigo 131 do PDOT;
- 5.5.1.** Prevalece a situação fática citada sobre o disposto nos itens 5.2 e 5.3 e outras legislações afetas;
- 5.6.** O sistema viário do ETU 01/2021 está estruturado com **Vias de Atividades**, **Vias de Circulação**, e **Vias de Circulação de Vizinhança** e deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes na poligonal de projeto;
- 5.6.1.** As **Vias de Atividades** integram o sistema viário estruturante, proporcionam alta acessibilidade e se caracterizam como áreas de confluência de pessoas, devendo privilegiar o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas;
- 5.6.1.1.** A EPVL (Estrada Parque Vale ou DF-087), que conecta os eixos norte-sul entre o SHJC e Vicente Pires, deverá ser classificada como **Via de Atividades**, constituindo um eixo de comércio e de serviços, e permitindo a integração e a coesão do tecido urbano;
- 5.6.1.2.** Ao longo das **Vias de Atividades**, o projeto urbanístico deve promover a diversidade de usos e atividades, a fim de contribuir para a vitalidade urbana e segurança no espaço público;
- 5.6.1.3.** Nos lotes com acesso voltado para as **Vias de Atividades**, é permitido o uso residencial, desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre e seja associado a outro uso não residencial, caracterizando o uso misto;
- 5.6.2.** As **Vias de Circulação** integram o sistema viário estruturante, visam à articulação intraurbana, e devem conferir continuidade e conectividade à Via de Atividades, além de articular internamente a ocupação e distribuir os fluxos;

¹ Decreto n° 38.047 de 09 de março de 2017. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>.

² Nota Técnica n° 02/2015 – DAUrb/SUAT. Disponível para download em: www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-vi%C3%A1rio-de-novos-parcelamentos.pdf.

³ Guia de Urbanização. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>.

5.6.2.1. As **Vias de Circulação** devem caracterizar-se pela diversidade de usos e atividades, ainda que em menor intensidade e de menor porte e abrangência que aqueles que devem caracterizar a Via de Atividades;

5.6.2.2. Nos lotes com acessos voltados para as **Vias de Circulação** em que ocorra o uso misto, o uso residencial não é permitido no pavimento voltado para o logradouro público no nível da circulação dos pedestres, resguardadas as situações em que isso já ocorra;

5.6.3. As **Vias de Circulação de Vizinhança** integram o sistema viário complementar e visam distribuir os fluxos e proporcionar a acessibilidade e a conectividade interna de áreas predominantemente residenciais, caracterizando-se como vias de menor porte;

5.6.3.1. O projeto urbanístico deve prever a implantação das **Vias de Circulação de Vizinhança**, a fim de garantir quadras curtas e permeabilidade viária, contribuindo para a distribuição dos fluxos e alternativas de percursos;

5.6.4. As vias de pedestres devem ser conectadas a calçadas existentes, oferecendo um percurso pavimentado de pelo menos 3 metros de largura com tratamento paisagístico adequado e sombreamento;

5.7. As novas vias devem configurar uma malha viária com intersecções, no máximo, a cada 250 metros, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

5.8. O projeto urbanístico deve ser elaborado visando minimizar os efeitos da drenagem pluvial; ruas de grande extensão, em declive, deverão ter desvios projetados para o retardamento do escoamento, dentre outras soluções possíveis;

5.8.1. Outra medida de controle que pode ser considerada no projeto urbanístico é o aumento da infiltração e diminuição da capacidade de escoamento através de dispositivos como pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades, entre outros;

5.9. O projeto urbanístico deve prever a implantação de medidas moderadoras de tráfego (traffic-calming), nas Vias de Atividades e de Circulação, a fim de contribuir para um sistema viário acessível, confortável e seguro para veículos motorizados, pedestres e ciclistas;

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

5.10.1. O projeto urbanístico deve prever a qualificação de calçadas e passeios existentes e a sua complementação em trechos onde forem inexistentes;

5.10.2. As dimensões devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;

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

5.11. O projeto urbanístico deve prever a **implantação de uma rede cicloviária conectada, segura e confortável**, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

5.11.1. A Rede Cicloviária deve ser integrada à malha existente, à polos geradores de viagem adjacentes e aos espaços livres de uso público;

5.11.2. A implantação de ciclovias e calçadas deve ser executadas antes ou em conjunto com a implantação das faixas de rolamento veicular;

5.12. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047/2017**⁴;

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

5.12.2. Os bolsões de estacionamento, públicos a privados, devem ficar localizados atrás das edificações, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

5.12.3. 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;

5.12.4. Nos estacionamentos, devem haver demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, além de motos e bicicletas, conforme legislação vigente. A norma pode flexibilizar a exigência quanto ao quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação social;

5.12.5. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 38.047/2017, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal.

5.13. Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados são de livre acesso.

6. Aspectos Ambientais

6.1. Os mapas de riscos ecológicos do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE /DF, Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, apresentam as chances de ocorrência de eventos com consequências negativas para o meio ambiente e para os seres vivos.

6.1.1. A consideração desses riscos deve ser incorporada ao planejamento urbano, uma vez que existem áreas que resultam em altos custos para a ocupação em decorrência de possíveis impactos;

6.1.2. Considerando os riscos do ZEE, a poligonal de estudo está inserida em área de médio risco de perda de área de recarga de aquífero, alto risco de contaminação do subsolo, baixa suscetibilidade à perda de solo por erosão e alto risco de perda de cerrado nativo na parte correspondente ao SHJC (ver item 1.1 da Parte Técnica 01/2021);

6.2. Além dos riscos ecológicos, o ZEE define duas zonas ecológico-econômicas para o DF. A poligonal de estudo está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE (Item 1.6 da Parte Técnica 01/2021);

6.2.1. Para a ZEEDPE, a lei do ZEE define que se deve:

⁴Decreto nº 38.047 de 09 de março de 2017. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-vi%C3%A1rias.pdf>.

Assegurar, sempre que possível a redistribuição de atividades produtivas nos núcleos urbanos, buscando a geração de emprego e renda para a inclusão das populações vulneráveis;

Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de lotes institucionais para a qualificação e expansão do sistema de mobilidade, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;

Implementar a interligação viária entre as novas centralidades propostas, assegurando a integração entre os modais de transporte, priorizando os não-motorizados;

Assegurar a manutenção da permeabilidade do solo em níveis compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, visando garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

Estimular a adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas referentes à eficiência energética e ao reuso de água;

Assegurar a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga e manejo de águas pluviais, atendendo às especificidades de cada subzona;

“Assegurar o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e a intensidade de ocupação humana.”

6.3. Quanto as subzonas definidas pelo ZEE-DF, a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 (SZDPE 3);

6.3.1. Para a SZDPE 3 estão estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - a intensificação da fiscalização contra o parcelamento de chácaras;

II - a manutenção das áreas protegidas nesta Subzona e dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas correspondentes à Área de Relevante Interesse Ecológico da Granja do Ipê, à Fazenda da EMBRAPA e à Fazenda Sucupira;

III - o estímulo às atividades N3 e N4, de modo a aumentar a autonomia desta Subzona em relação à área central de Brasília e minimizar os fluxos de transporte;

IV - a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo, inclusive nos processos de regularização fundiária;

V - a priorização de programas e projetos de recuperação e requalificação ambiental da Bacia do Riacho Fundo;

VI - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

VII - a otimização das instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%.

7. Diretrizes de Densidade Populacional

7.1. O ETU apresenta a população estimada por porção territorial de densidade. De acordo com disposições do PDOT a poligonal de estudo enquadra-se na faixa de Densidade Média - 50 a 150 hab./ha;

7.2. O PDOT admite que os projetos urbanísticos apresentem densidades variadas dentro de uma mesma porção territorial de densidade desde que tenham, como média, o valor de referência estipulado pelo PDOT e que sejam observadas as condicionantes ambientais;

7.2.1. Considerando que a Zona E (correspondente ao SRTC) é composta por lotes registrados, que foram considerados na LUOS, foi possível realizar um balanço de densidades na poligonal de estudo (**Anexo VI**. Tabela de Balanço de Densidade para o ETU 01/2021).

7.2.2. A variação de densidades dentro da poligonal de estudo mantém a densidade mínima estabelecida pelo PDOT para o SRTC e permite que a diferença entre a população máxima e mínima para este setor seja somada à população máxima permitida pelo PDOT para o SHJC e o SHQ;

7.2.3. Para o SRTC é prevista a densidade mínima de 50 hab./ha, o que resulta em uma população mínima de 7.589 habitantes;

7.2.4. Para o Setor Habitacional Jóquei Clube e para o Setor Habitacional Quaresmeira, a densidade resultante do balanço de densidades é de 206 hab./ha, totalizando uma população máxima de 56.061 habitantes nos dois setores;

7.2.5. O valor médio da densidade para a poligonal inteira permanece 150 hab./ha e a população total da poligonal é de 63650 habitantes;

8. Diretrizes de Áreas Públicas e Equipamentos

8.1. Na Parte Técnica 01/2021 -DIRUR/COPLAN/SUPAR/SEDUH, o item 6. Diretrizes de Áreas Públicas apresenta referências para as Diretrizes de Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público - ELUP;

8.2. Conforme o PDOT, pelo menos 15% da área parcelável deve ser constituída de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçadas, vias, ciclovias e transportes coletivos, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas;

8.2.1. O percentual mínimo de áreas destinadas aos ELUP deve ser de 10% da área parcelável da poligonal de estudo;

8.2.2. O percentual de EPC a serem criados no parcelamento de 3,5% da área parcelável da poligonal de estudo.

8.2.3. O percentual de EPU, assim como a sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, pode ser alterado após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.

8.2.4. Para o cálculo do percentual mínimo de áreas públicas a área referente à **Zona E** não deve ser computada, considerando que se trata de área com projetos urbanísticos registrados;

8.2.5. No cálculo do percentual mínimo de EPC e ELUP, deve ser considerada a área passível de parcelamento dentro da poligonal, a qual consiste na área total, excluídas as APPs, as Unidades de Conservação e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura;

8.3. Os EPC e ELUP devem estar localizados em vias acessíveis próximos às rotas do transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio da rede de calçadas e da rede cicloviária, de modo a favorecer a mobilidade ativa e garantir o franco acesso da população;

8.4. Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

8.5. Os ELUP devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação da população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população, associado à presença da vegetação nativa;

8.5.1. As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de ciclovias/ciclofaixas e calçadas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo e aos Parques e Unidades de Conservação;

8.5.2. Podem ser computados como ELUP as áreas do parcelamento desde que seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,0 metros;

8.5.3. Não é permitido cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o acesso público;

8.5.4. As áreas destinadas a ELUP devem manter, no mínimo, 50% da superfície permeável;

8.6. Parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida;

8.7. Empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente voltada para esses espaços;

8.8. Edificações no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 7 (dez) metros de altura e dois pavimentos, exceto os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

8.9. Na **Zona B** devem ser criados um parque urbano central e outras áreas localizadas na porção leste do Setor Habitacional Jóquei Clube formando uma transição entre as áreas habitacionais e o STRC;

8.10. Recomenda-se que os lotes com destinação de EPC possuam variações de áreas, permitindo-se fazer opção entre as dimensões de aproximadamente 700 m², 1.200 m², 2.000 m² com testada mínima de 30 metros, 2.500 m² com testada mínima de 40 metros, 2.800 m² com testada mínima de 50 metros, 3.000 m² com testada mínima de 50 metros, 3.500 m² com testada mínima de 50 metros, 5.000 m² com testada mínima de 50 metros;

8.11. O projeto de novos EPC dentro da poligonal destas diretrizes deverá ser objeto de concurso público de arquitetura específico, salvo mediante justificativa aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. O comitê julgador deverá contar com representantes do órgão de planejamento territorial do DF e dos respectivos órgãos gestores destes equipamentos. O projeto vencedor deve prezar pela economicidade, pela criatividade e pela promoção da qualidade do espaço público adjacente;

8.12. O cálculo do percentual mínimo de EPC e ELUP deve ser feito da área passível de parcelamento da gleba, que consiste em: área total da porção territorial de densidade, excluídas as APPs, unidades de conservação e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura;

8.13. As disposições constantes no Estudo Técnico no item 6.3 Soluções Baseadas na Natureza ("Infraestruturas Verdes") trazem medidas que buscam minimizar os impactos da urbanização no meio ambiente, especialmente no tocante às questões relacionadas a água no DF.

8.13.1. Os princípios de desenvolvimento sustentável aplicáveis ao manejo de águas pluviais abrangem várias iniciativas, como: a recuperação ou manutenção das funções naturais do escoamento pluvial como a infiltração, a redução das fontes de poluição difusas como contaminação dos postos de gasolina, estacionamento de áreas industriais e superfícies poluentes em geral; renaturalização de rios com itinerários verdes, jardins de chuva e biovaletas, telhados e paredes verdes, tratamento biológico de águas residuais, florestas urbanas, bacias naturalizadas de detenção e retenção (várzeas) para tratar poluição difusa e pavimentos permeáveis;

8.13.2. As soluções baseadas na natureza que permitem às pessoas que vivem nas cidades conectarem diretamente com a natureza, ao proporcionarem espaços públicos verdes e naturais para fins recreativos e para outros fins, podem ajudar a melhorar a compreensão dos ciclos de vida e possivelmente inspirá-las a fazer escolhas de consumo mais responsáveis;

8.13.3. Ao contrário do que se projeta atualmente, baseando-se apenas na maximização da exploração do espaço independente da rede de drenagem natural, o projeto sustentável preserva o sistema natural, mantém uma maior área verde comum, retira o meio-fio das ruas de menor movimento, integrando o asfalto a gramados ou a outros sistemas naturais vegetais, para a infiltração natural;

8.13.4. A Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, que trata de sistema de drenagem de águas pluviais possui como diretrizes:

8.13.5. Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;

8.13.6. Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;

8.13.7. Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização;

8.13.8. Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;

8.13.9. A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os desenvolvimentos urbanos como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação;

8.13.10. Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor;

9. Diretrizes de Projeto

9.1. O projeto urbanístico deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

9.2. O projeto urbanístico e os projetos arquitetônicos das edificações devem observar a transição entre o espaço público e o privado, garantindo a constituição de fachadas visual e fisicamente permeáveis – portas, janelas etc. voltadas para o logradouro público;

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

- 9.4.** Os acessos para veículos, pedestres e ciclistas, como rampas e/ou escadas, devem ocorrer dentro dos limites do lote, salvo mediante comprovação de impossibilidade técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 9.5.** Os acessos às unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos como: ruas, praças e outros espaços livres de uso público, devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista a animação e a maior segurança dos usuários dos espaços públicos;
- 9.6.** Os lotes não devem ter mais de duas divisas voltadas a logradouro público, salvo mediante autorização expressa do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 9.7.** Lotes com mais de 1.000 m² que sejam lindeiros a mais de uma via devem, obrigatoriamente, ter acesso residencial e o acesso comercial por vias distintas, a fim de conformar fachadas ativas também nas vias laterais do parcelamento;
- 9.8.** É obrigatória a fachada ativa nas edificações localizadas nas Vias de Atividades e nas edificações de uso misto localizadas nas Vias de Circulação, resguardado a situação fática;
- 9.9.** O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico 03/2017 – Fachada Ativa⁵;
- 9.10.** É permitido o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais, com altura máxima de 2,4 metros, desde que se mantenha pelo menos 70% de permeabilidade visual;
- 9.10.1.** Não é permitido o cercamento entre a fachada principal dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas;
- 9.10.2.** Lotes destinados ao uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas, mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 9.10.3.** É proibido o cercamento de projeções, galerias e fachadas ativas;
- 9.11.** Em todas as Zonas em que ocorre o uso misto voltado para a via de atividades, devem existir os usos de comércio e serviços no pavimento térreo;
- 9.12.** Em todas as Zonas, o projeto urbanístico deve ser submetido ao IPHAN para análise e manifestação, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010;
- 9.13.** Nas Zonas A, B, C e D, impermeabilização máxima do solo deve seguir o disposto nos art. 45 a 47 do PDL;
- 9.14.** A rodovia Estrada Parque do Vale – EPVL deverá constituir elemento de integração entre Vicente Pires e o Jóquei, aproveitando sua potencialidade. Portanto, a hierarquia dessa via será de Via de Atividades(**Anexo IV**);
- 9.15.** O projeto de urbanismo deve prever estacionamentos públicos arborizados e permeáveis. Os edifícios não podem contar com garagens no pavimento térreo voltadas ao logradouro público;

⁵Fachada Ativa. Disponível para download em: <http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/11/Estudo-Tecnico-Fachada-Ativa.pdf>

9.16. O uso dos subsolos deve ser permitido, respeitada a taxa de permeabilidade para o lote;

9.17. Os projetos de edifícios submetidos à aprovação que estejam no interior da poligonal destas diretrizes devem contar com acessos de ciclistas e bicicletários, assim como paraciclos para visitantes junto à sua fachada frontal;

9.18. Os lotes criados no projeto urbanístico dentro da poligonal destas diretrizes podem ser lembrados desde que não ultrapassem o tamanho máximo de lote para a zona e não resultem em prejuízo à urbanidade do parcelamento, mediante autorização do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

10. Diretrizes de Habitação

10.1. O projeto de urbanismo para a poligonal abrangida por estas diretrizes deve incluir a transferência de lotes urbanizados à CODHAB/DF - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, para a implantação de projetos de habitação de interesse social, com uso misto não obrigatório;

10.2. A soma da área de lotes urbanizados transferida à CODHAB/DF deve ser de pelo menos 109.047,00 m², conforme a metodologia apresentada no Item 8 do Estudo Técnico 01/2021 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH;

10.3. Os lotes doados à CODHAB/DF devem estar dentro da Área de Oferta Habitacional A4, conforme disposto pelo PDOT;

10.4. O projeto arquitetônico dos edifícios nos lotes doados à CODHAB/DF deverá ser objeto de concurso público de arquitetura específico, salvo mediante justificativa aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. O comitê julgador deverá contar com representantes do órgão de planejamento territorial do DF, da CODHAB/DF e de outras entidades que possam ser convidadas pela CODHAB/DF. O projeto vencedor deve prezar pela economicidade, pela criatividade e pela promoção da qualidade do espaço público adjacente;

11. Diretrizes de Infraestrutura Urbana

11.1. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal (PDDU), em especial a Resolução da ADASA N° 009, de 08 de abril de 2011 e regulamentação pertinente.

11.2. O projeto urbanístico deve identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

11.3. Nas vias principais do parcelamento apresentadas no Anexo II, nas vias marginais da EPTG e da EPCL e nas vias que façam divisa com o parque urbano ou com outros ELUP tanto a distribuição de energia elétrica para as edificações quanto a alimentação de postes de iluminação pública deverão ser feitas por via subterrânea. A fiação aérea nestes trechos é permitida apenas mediante expressa autorização do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal tendo em vista justificativa técnica.

11.4. Na elaboração do projeto urbanístico deve ser observada a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB;

11.5. A solução de esgotamento sanitário deve ser definida pela CAESB, que avaliará as condições específicas de atendimento à população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica;

12. Disposições finais

12.1. O projeto urbanístico deve estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal deste ETU;

12.2. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas diretrizes;

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

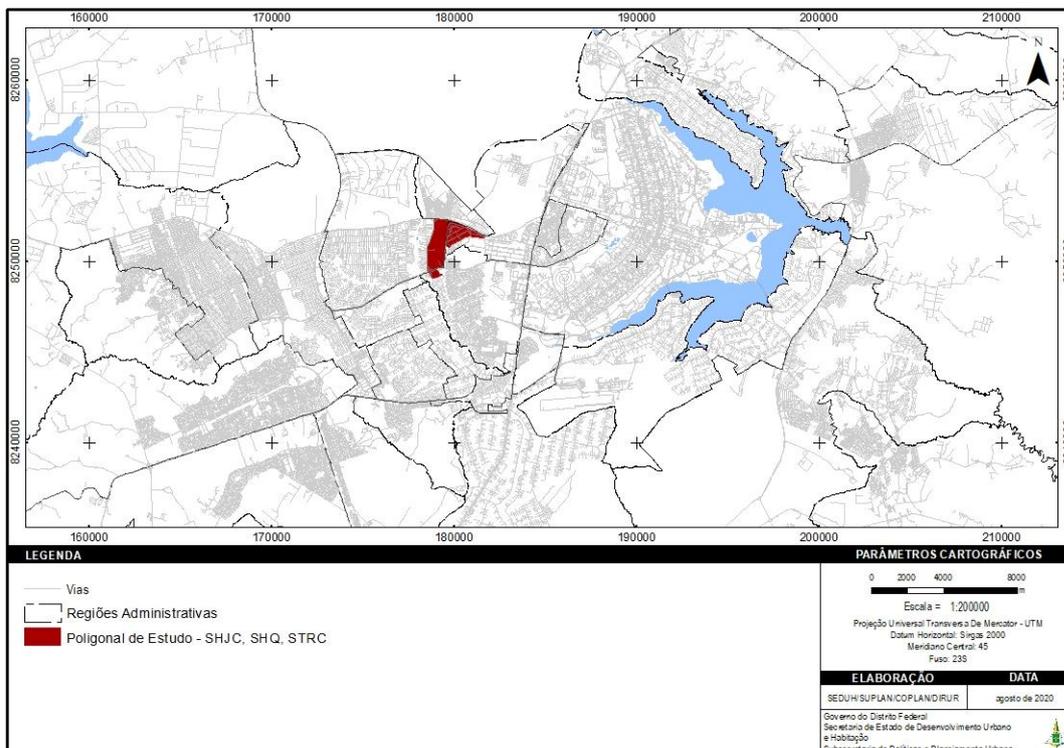
12.4. O projeto urbanístico para a área objetos destas diretrizes está inserido na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, devendo, portanto, obedecer ao estabelecido pela Portaria nº 68/2012-IPHAN. .

12.5. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais e também do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições destas diretrizes.

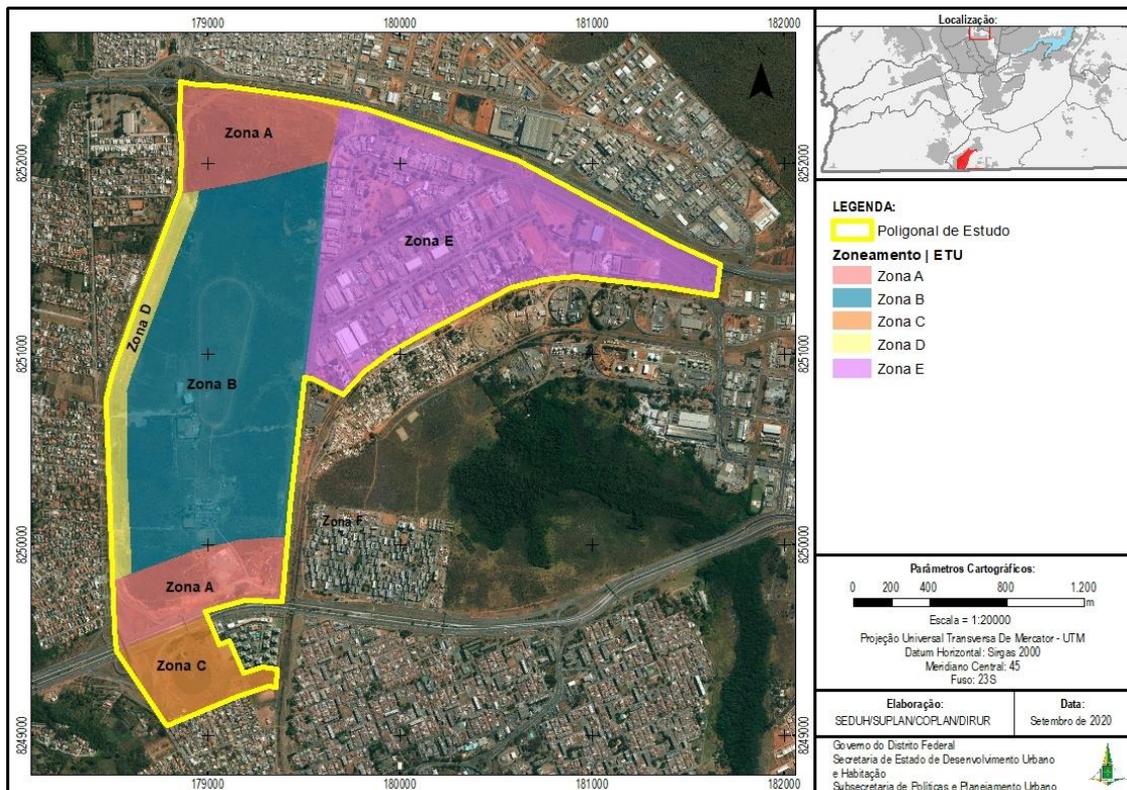
12.6. Os projetos urbanísticos de novos parcelamentos devem atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (UNTIC/SEGETH) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste espaço.

12.7. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes do Estudo Técnico 01/2021 que embasa estas diretrizes.

Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal do ETU 01/2021



Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo do ETU 01/2021



Anexo III. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2021

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)***
Zona A	CSII 1	1	2	26
	CSII 2			
	CSII3			
	CSIIR1			
	CSIIR 2			
	CSIIR 3			
	CSIIR 1 NO			
	CSIIR 2 NO			
	CSIIInd 1			
	CSIIInd 2			
	Inst			

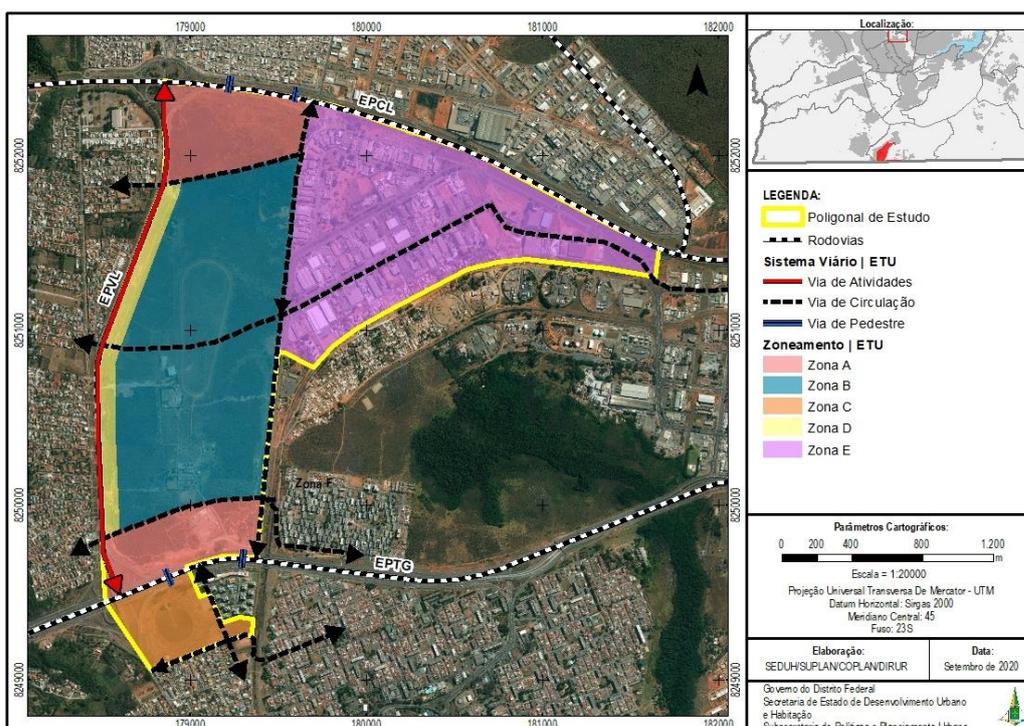
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS					
Zona B	CSIIR 1	1	2	26			
	CSIIR 2						
	CSIIR 1 NO	1	2	15			
	CSIIR 2 NO						
	CSII 1						
	CSII 2						
	Inst						
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS					
Zona C	CSII 1	1	4	4			
	CSII 2						
	CSII 3						
	CSIIR 1						
	CSIIR 2						
	CSIIR3						
	CSIIR 1 NO						
	CSIIR 2 NO						
	CSIIInd 1						
	CSIIInd 2						
	Inst						
	Inst EP				Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS		
Zona D	CSIIR 1	1	2	26			
	CSIIR 2						
	CSIIR 1 NO						
	CSIIR 2 NO						

	CSII 1		
	CSII 2		
	CSIIInd1		
	Inst		
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS	
☒	CSIIInd 2	Parâmetros constantes na LUOS	

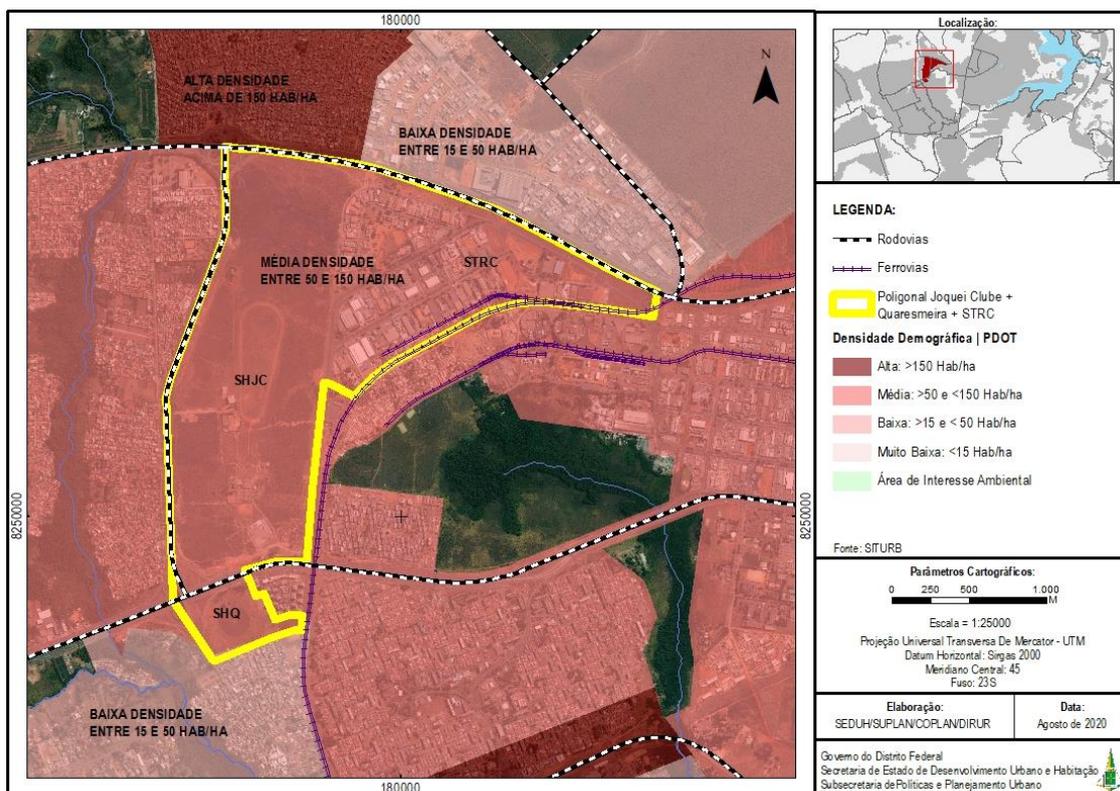
Observações:

- Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, os parâmetros urbanísticos adotados para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e todos os valores até o máximo serão destinados ao coletivo;
- 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;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

Anexo IV. Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação do ETU 01/2021



Anexo V. Mapa das Porções Territoriais de Densidade do ETU 01/2021 (PDOT)



Anexo VI. Tabela de Balanço de Densidade para o ETU 01/2021

	Área (ha)	Densidade PDOT (hab./ha)	População Mín. PDOT	População Máx. PDOT	População Mín. Balanço Densidade	População Máx. Balanço Densidade	Densidade Proposta (hab./ha)
Setor de Transporte Rodoviário e de Cargas	151,77	50 a 150	7589	22766	7589	7589	50
Jóquei Clube e Quaresmeira	272,56	50 a 150	13628	40884	-	56061	206
Total	424,33	-	21217	63650	-	63650	150