

ETU 02/2021 – Região do Morro da Cruz II

Processo SEI:	Processo SEI 00390-00000566/2018-12
Elaboração:	Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH) Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH) Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH)
Coordenação Técnica:	Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH)
Supervisão:	Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH) Janaina Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão do Território (SEGEST/SEDUH)

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 estabelecer as condições urbanísticas necessárias 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 a Região do Morro da Cruz II, delimitada por uma poligonal de aproximadamente 475,47 hectares (ha), dentro das Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais;

1.4. A poligonal de estudo deste ETU foi definida no Anexo VII – Memoriais Descritivos e Quadros de Conhecimento de Perímetros das Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS indicadas no art. 3º, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;

1.5. As Diretrizes Urbanísticas da Região do Morro da Cruz II buscam destacar as potencialidades, restrições e especificidades da área com o objetivo de promover a qualificação e a estruturação urbana, o ordenamento da ocupação existente e a definição das áreas ambientalmente sensíveis, a fim de orientar o projeto urbanístico de regularização;

1.6. 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;

1.7. 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 e Art. 131 do PDOT;

1.8. 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, conforme a Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020;

1.9. 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 e Geoportal em até 30 (trinta) dias após a publicação deste ETU no Diário Oficial do DF - DODF;

1.10. Este ETU consta no Processo SEI 00390-00000566/2018-12 e está embasado na Parte Técnica 02/2021 DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH. Tanto a Parte Normativa quanto a Parte Técnica estão disponibilizados na íntegra na página da SEDUH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.11. Esta Parte normativa é uma síntese das Diretrizes apresentadas na Parte Técnica 02/2021, devendo ambos os documentos ser respeitados no processo de parcelamento do solo;

1.12. São partes integrantes deste documento os seguintes anexos:

1.13. Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal do ETU 02/2021;

1.14. Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2021;

1.15. Anexo III. Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a ocupação urbana da Região do Morro da Cruz II;

1.16. Anexo IV. Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e Circulação do ETU 02/2021;

1.17. Anexo V. Mapa das Porções Territoriais de Densidade do ETU 02/2021 (PDOT);

1.18. Anexo VI. Tabela de Balanço de Densidade do ETU 02/2021;

1.19. Anexo VII. Mapa de áreas livres potenciais do Morro da Cruz II do ETU 02/2021;

1.20. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas neste ETU e seus anexos.

1.21. 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;

1.22. 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 perpendicular 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 de franco acesso;

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. PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012, e alterada pela Lei Complementar Nº 951 de 25 de março de 2019 e pela Lei Complementar Nº 986 de 30 de junho de 2021;

2.24. Poligonal: área de aplicação do Estudo Territorial Urbanístico, definida nos Anexos I, II, IV e V;

2.25. Ponto médio da edificação: corresponde à cota altimétrica do ponto médio do lote ou da projeção;

2.26. Porção territorial: áreas de mesma faixa de densidade definidas no Anexo V, conforme disposições do PDOT;

2.27. 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;

2.28. Remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;

2.29. Residencial unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;

2.30. Residencial multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;

2.31. Taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

2.32. Taxa de permeabilidade: percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreos, arbustivo e forração; destinado à absorção das águas pluviais diretamente pelo solo, com o objetivo de propiciar a infiltração de águas pluviais; contribuir para o conforto higrotérmico, 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, reduzir alagamentos e contribuir para a paisagem e a qualidade do espaço urbano;

2.33. Testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;

2.34. Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;

2.35. UOS: Unidades de Uso e Ocupação do Solo nos lotes e nas projeções abrangidas pela LUOS; são categorias de UOS abrangidas neste ETU:

2.35.1. UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta duas subcategorias:

2.35.1.1. 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;

2.35.1.2. 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 exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

2.35.2. 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:

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

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

2.35.3. 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, sendo duas delas apresentadas neste ETU:

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

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

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

2.35.5. 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;

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

2.37. 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;

2.38. 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;

2.39. 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;

2.40. Via Parque: sistema viário de contorno de espaços livres públicos, parques urbanos e áreas protegidas, que se constitui acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

3. Princípios de Urbanização

3.1. A ARIS Região do Morro da Cruz II trata-se de área que passou por intenso processo de ocupação irregular nos últimos anos, tornando-se prioritária a implantação de serviços públicos essenciais à

população da região. Nesse sentido, foram delimitadas as áreas desocupadas restantes no interior da poligonal e apresentadas as orientações para a estruturação do parcelamento;

3.2. O parcelamento da ARIS Região do Morro da Cruz II deve priorizar a regularização fundiária promovendo o ordenamento da ocupação urbana da área. Deve, ainda, promover a integração com núcleos urbanos adjacentes, por meio da continuidade do tecido urbano com percursos conectados para todos os meios de locomoção, priorizando a mobilidade ativa, e das dinâmicas socioespaciais;

3.3. 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, observada a sensibilidade ambiental da região.

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 e Zona C, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 5. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO da Parte Técnica 02/2021 – SEDUH/SUDEC/COGEST/DIRUR;

4.2. Em caso de implantação de Equipamentos Públicos Comunitários e usos institucionais de abrangência regional, as Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE) poderão estabelecer parâmetros urbanísticos distintos daqueles definidos neste ETU;

4.3. A Zona A é constituída pelas áreas ocupadas por assentamentos informais com a presença predominante do uso residencial unifamiliar;

4.4. Na Zona A são permitidos os usos residencial unifamiliar e multifamiliar, misto, comercial, prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno porte compatível com a escala residencial;

4.5. As áreas desocupadas na Zona A devem ser destinadas, preferencialmente, aos EPC e ELUP;

4.6. Conforme a LUOS, na Zona A são admitidas as seguintes UOS: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

4.7. Os projetos de urbanismo destinados a programas habitacionais devem priorizar a Zona A para a implantação das unidades residenciais coletivas;

4.8. Na Zona A não são permitidos os usos de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) e industrial de grande porte;

4.9. Na Zona A os usos CSIIR 2 e CSII 2 devem se localizar em áreas de maior acessibilidade aos núcleos urbanos, em Vias de Atividades, centros e subcentros;

4.10. A Zona B situada ao longo do Córrego Açude e na faixa limítrofe à rodovia BR-251, é constituída das áreas de maior vulnerabilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de perda do solo por erosão classificado como muito alto, exercendo a função de amortecimento das Unidades de Conservação e das APP dos córregos;

4.11. Na Zona B são permitidos os usos residencial unifamiliar e multifamiliar, misto, comercial, prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno porte compatível com a escala residencial;

4.12. As áreas definidas como Reserva Legal inseridas na Zona B devem ser destinadas, preferencialmente a ELUP;

4.13. Conforme a LUOS, na Zona B são admitidas as seguintes UOS: RO 1, CSIIR 1, Inst e Inst EP;

4.14. Na Zona B o uso residencial unifamiliar será admitido apenas quando o projeto de regularização fundiárias identificar como situação fática e tão somente àquelas ocupações localizadas fora das áreas de maior vulnerabilidade ambiental;

4.15. Deve-se priorizar o incentivo à manutenção das chácaras produtivas e de recreação, com ocupação do solo menos intensa e lotes de maiores dimensões na Zona B;

4.16. A regularização e ocupação na Zona B ficam condicionadas a autorização do órgão ambiental e ao licenciamento ambiental da área e tão somente àquelas ocupações localizadas fora das áreas de maior vulnerabilidade ambiental;

4.17. Na Zona B o uso e a ocupação do solo devem ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições do licenciamento ambiental;

4.18. Na Zona B não são permitidos os usos de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) e industrial de grande porte;

4.19. A Zona C é constituída das áreas de maior sensibilidade ambiental, restrição e proteção ambiental da região de estudo: a Zona de Conservação da Vida Silvestre, instituída pela APA do Rio São Bartolomeu, e as áreas de declividade superior a 30% (trinta por cento) (Art. 3º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979);

4.20. Na Zona C, as atividades e usos admitidos deverão enquadrar-se na Atividade 91-R, Classe 91.03-1, Subclasse 9103-1/00 - Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental, indicada no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019);

4.21. Na Zona C o projeto urbanístico deve priorizar a criação de áreas verdes e parques ecológicos, de modo a valorizar os cursos d'água como elemento paisagístico e proteger esta zona do avanço de novos parcelamentos informais;

4.22. Na Zona C, não é admitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar;

4.23. Os parcelamentos urbanos informais localizados na Zona C e incompatíveis com os usos estabelecidos nestas Diretrizes, devem ser realocados para as áreas desocupadas localizadas no interior das Zonas A e B;

4.24. O Anexo III apresenta os Parâmetros Urbanísticos para a ocupação urbana da Região do Morro da Cruz II, complementares aos estabelecidos pelo PDOT, de acordo com o zoneamento deste ETU, estabelecendo usos permitidos, coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade mínima.

5. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade

5.1. O Anexo IV apresenta o traçado e a classificação viária para a Região do Morro da Cruz II, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 6. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE da Parte Técnica 02/2021 DIRUR/ SEDUH/SUDEC/COGEST/DIRUR;

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 deve ser ajustado no momento da elaboração do projeto urbanístico, devendo ser garantidas as conexões e a permeabilidade viária previstas neste ETU, observando prioritariamente a situação fática da ocupação e as exigências do processo de licenciamento ambiental (conforme disposto no Artigo 131 do PDOT);

5.2. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047/ 2017** e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT**;

5.3. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**;

5.4. Além das vias indicadas neste ETU, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade, integração do tecido urbano e adequação ao sistema de transporte coletivo;

5.5. Prevalece a situação fática citada sobre o disposto nos itens 5.2 e 5.3;

5.6. O sistema viário do ETU 02/2021 está estruturado com **Vias de atividades, Vias de Circulação, Vias de Circulação de Vizinhança e Vias Parque**, e deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes na poligonal de projeto;

5.7. A implantação das **Vias Parque** fica condicionada ao estudo de viabilidade, que deverá considerar os aspectos ambientais e a declividade do terreno;

5.7.1. A aprovação do projeto de regularização não está condicionada à existência das **Vias Parque** ao longo dos corpos d'água Ribeirão Santo Antônio da Papuda/Córrego da Onça e Córrego do Açude, indicadas no sistema viário do ETU 02/2021;

5.8. As **Vias Parque** indicadas delimitam as Zona B e Zona C: áreas protegidas, áreas de maior sensibilidade ambiental, áreas com cobertura vegetal de formação florestal e chácaras rurais;

5.8.1. A proposta das **Vias Parque** tem o objetivo de conter a ocupação urbana nas áreas de maior sensibilidade do ponto de vista ambiental e garantir acesso da população às áreas verdes, valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado;

5.8.2. As **Vias Parque** devem apresentar medidas moderadoras de tráfego (*traffic-calming*), promovendo a apropriação do espaço público pela população;

5.9. As **Vias de Atividades** integram o sistema viário estruturante e conformam um anel de atividades constituído por eixos de comércio e serviços que visam propiciar a distribuição de atividades na Região do Morro da Cruz II, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano com as redes de transporte coletivo;

5.9.1. O traçado do anel das **Vias de Atividades** compreende as vias de maior acessibilidade da Região e conecta os polígonos de áreas desocupadas ou menos adensadas presentes na Zona A;

5.9.2. As **Vias de Atividades** proporcionam alta acessibilidade e se caracterizam por estar inseridas em área de confluência de pessoas, devendo privilegiar o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas;

5.9.3. As **Vias de Atividades** correspondem ao anel viário que prolonga a Avenida São Sebastião, ligada à DF-473;

5.9.4. Ao longo das **Vias de atividades** o projeto urbanístico deve promover a diversidade de usos e atividades, incentivando a abertura das edificações lindeiras à via (fachadas ativas), a fim de contribuir para a vitalidade urbana e segurança no espaço público;

5.9.5. 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, resguardadas as ocupações residenciais existentes observadas na elaboração do projeto urbanístico;

5.9.6. A largura das **Vias de Atividades** poderá sofrer alteração em alguns trechos, mediante justificativa técnica;

5.10. As **Vias de Circulação** integram o sistema viário estruturante, que visa à articulação com o núcleo urbano de São Sebastião, com o Setor Habitacional Crixá e de circulação do transporte coletivo, e devem conferir continuidade e conectividade às Vias de Atividades, além de articular internamente a ocupação e distribuir os fluxos;

5.10.1. 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 as Vias de Atividades;

5.10.2. 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 ocupações residenciais existentes observadas na elaboração do projeto urbanístico;

5.10.3. A largura das **Vias de Circulação** poderá sofrer alteração em alguns trechos, mediante justificativa técnica;

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

5.11.1. 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;

5.12. O projeto urbanístico deve priorizar o desenho de quarteirões de menores dimensões, contemplando um traçado viário que garanta uma malha viária com intersecções, no máximo, a cada 250 (duzentos e cinquenta) metros, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

5.13. 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 técnicas possíveis;

5.13.1. Medidas estratégicas de controle de drenagem deverão ser consideradas no projeto urbanístico, como 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;

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

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

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

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

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

5.16. 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;

5.17. A implantação de calçadas e ciclovias/ciclofaixas deve ser feita em conjunto com a implantação das faixas de rolamento e estruturação do sistema viário;

5.18. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017**;

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

5.18.2. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, próximos às edificações de uso comercial, fora da fachada principal de acesso, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

5.18.3. 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;

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.

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

6. Aspectos Ambientais

6.1. As Áreas de Preservação Permanente – APP inseridas na poligonal de estudo devem seguir as disposições da **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012** (Código Florestal Brasileiro);

6.2. A área de estudo está inserida na APA do Rio São Bartolomeu;

6.3. De acordo com o Plano de Manejo da APA do Rio São Bartolomeu, aprovado pela **Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014**, a poligonal está inserida na Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) e na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA);

6.3.1. Para a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), o Art. 11 do Plano de Manejo da APA estabelece:

- “I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;
- II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;
- III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;
- IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;
- V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;
- VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;
- VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;
- VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;
- IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;
- X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;
- XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;
- XII – é proibido:**
 - a) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;**
 - c) prática de esportes motorizados;
 - d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal (Grifo nosso).”

6.3.2. Para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA), o Art. 13 do Plano de Manejo da APA estabelece:

- “I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso (Grifo nosso).”

6.4. 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 impactos negativos para o meio ambiente e para os seres vivos;

6.4.1. 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;

6.4.2. Considerando os riscos do ZEE, a poligonal de estudo está inserida em área de médio e muito baixo risco de perda de área de recarga de aquífero, de alto e muito baixo risco de contaminação do subsolo, de muito alto e baixo risco de perda de solo por erosão e, predominantemente, em áreas de baixo risco de perda de cerrado nativo, com alguns trechos de alto e muito alto risco (ver item 2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL | ZEE-DF da Parte Técnica 02/2021);

6.5. 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 e, parcialmente, na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação

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

“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 edículas 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.”

6.5.2. Para a ZEEDPSE, a lei do ZEE define que se deve:

“Assegurar a manutenção dos níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;

Estabelecer norma específica que defina os níveis de permeabilidade do solo em cada zona e respectivas subzonas, consultados o Conselho de Meio Ambiente do DF (Conam-DF) e o Conselho de Recursos Hídricos do DF (CRH-DF), visando assegurar a quantidade e qualidade da água no território;

Reforçar o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios, Áreas de Proteção de Mananciais (APM) e Unidades de Conservação (UC);

Instituir a captação de água da chuva como medida para o enfrentamento da variabilidade climática e a escassez hídrica, cuja regulamentação será definida por instrumento próprio, consultado o CRH-DF;

Estabelecer estratégia e infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vista à correta destinação.”

6.6. Quanto às subzonas definidas pelo ZEE-DF, a área está inserida nas Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE 7) e (SZSE 3);

6.6.1. Para a SZDPE 7 estão estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia

do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando com os elementos da paisagem na qual se inserem;

IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.

6.6.2. Para a SZ SE 3 estão estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - a preservação da qualidade e quantidade de água do Rio São Bartolomeu como forma de resguardo do seu uso como manancial de abastecimento público;

II - a implantação da ADP VII indicada no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

III - a promoção de atividades econômicas de baixo impacto ambiental e de baixa emissão de carbono, com prioridade para a geração de emprego nas atividades N1, com foco em turismo ecológico, rural, gastronômico e de aventura;

IV - a promoção de atividades econômicas de natureza N2 e o incentivo à adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica, sobretudo nas áreas com riscos ecológicos colocalizados altos e muito altos de perda de solos por erosão e de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo;

V - a definição de infraestrutura viária e estratégias de mobilidade humana e de transporte de cargas e mercadorias compatíveis com os riscos ecológicos da Subzona;

VI - a adequação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

VII - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo em áreas de nascente e na APP do Rio São Bartolomeu e de seus tributários;

VIII - a preservação e conservação dos remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, inclusive em agrovilas;

IX - a implantação dos programas de conservação e recuperação de Cerrado nativo, com vistas à garantia da quantidade e da qualidade das águas no Vale do São Bartolomeu;

X - a adoção de soluções alternativas adequadas de esgotamento sanitário com menor impacto ambiental e de manejo de águas pluviais;

XI - a adoção de medidas que garantam a quantidade e qualidade das águas em empreendimentos de extração de recursos minerais.

6.6.3. Para fins de diversificação econômica, os estudos do ZEE definem uma classificação de naturezas de atividades produtivas, orientando o desenvolvimento dessas atividades para cada subzona;

6.6.3.1. As Atividades Produtivas de Natureza 1 (N1) são atividades que promovam a Economia da Conservação. Trata-se da produção, distribuição e consumo de bens e serviços por meio da utilização sustentável dos recursos naturais, garantindo a renovação e a autossustentabilidade dos ecossistemas. Ou seja, geração de emprego e renda sem prejuízo à preservação do meio ambiente;

6.6.3.2. As atividades Produtivas de Natureza 2 (N2) são atividades do setor primário da economia, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. São atividades relacionadas à produção agropecuária e ao processamento de produtos visando à agregação de valor. Trata-se da estruturação de cadeias produtivas e verticalização da produção para exportar produtos e serviços agropecuários de alto valor agregado;

6.6.3.3. As Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3) são atividades do setor terciário e secundário de pequeno porte da economia, não segregadas dos demais usos e respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território. Ou seja, são atividades tipicamente urbanas de comércio, serviço e industrial de pequeno porte passíveis de realização em áreas da malha urbana e não segregadas dos demais usos;

6.6.3.4. As Atividades Produtivas de Natureza 5 (N5) são atividades do setor secundário da economia, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológico do território. São aquelas atividades com grande demanda de inovação, com alto valor agregado, pouco intensivas em recursos naturais (especialmente água) e de baixo potencial poluidor.

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 se enquadra 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. Para a Zona A é prevista uma faixa de densidade de 50 a 150 hab/ha, o que resulta em uma população mínima de 10.837 habitantes e máxima de 32.512 habitantes.

7.2.2. Para a Zona B é prevista uma faixa de densidade de 15 a 50 hab/ha, o que resulta em uma população mínima de 3.183 habitantes e máxima de 10.613 habitantes.

7.2.3. A população máxima a ser atingida na poligonal de estudo é de 43.125 habitantes.

8. Diretrizes de Áreas Públicas

8.1. Na Parte Técnica 02/2021 – DIRUR/COGEST/SUDEC/SEDUH, o item 8. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS apresenta referências para as Diretrizes de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, 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;

8.3. O Anexo VII – Mapa de áreas livres potenciais do Morro da Cruz II do ETU 02/2021 deve ser considerado na definição da localização dos lotes destinados à EPC, EPU e ELUP, priorizando a situação fática;

8.4. 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 APP, as Unidades de Conservação e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura;

8.5. Os EPC e ELUP devem estar localizados em vias acessíveis, próximos às rotas de 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;

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

8.7. 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;

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

8.7.2. Podem ser computados como ELUP apenas as áreas do parcelamento em que seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

8.7.3. As áreas definidas e demarcadas por Decreto como Reserva Legal devem ser incorporadas às áreas de ELUP, podendo ser computadas no cálculo do percentual relativo à essas áreas;

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

8.7.5. Não serão considerados ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

8.7.6. As áreas destinadas a ELUP devem manter, no mínimo, 70% da superfície permeável;

8.8. 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;

8.9. As disposições constantes no item 8.2 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;

8.9.1. 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;

8.9.2. 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;

8.9.3. 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;

8.9.4. A Resolução da ADASA nº 09, de 08 de abril de 2011, que trata de sistema de drenagem de águas pluviais possui como diretrizes:

8.9.4.1. 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;

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

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

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

8.9.4.5. 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;

8.9.4.6. 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, especialmente aquelas localizadas no nível da circulação dos pedestres, 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. 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;

9.8. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico 03/2017 – Fachada Ativa;

9.8.1. Nos projetos de regularização será facultado a observância dos critérios elencados no Estudo Técnico 03/2017, considerando a situação fática da ocupação.

9.9. 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;

9.10. É permitido o cercamento dos lotes nas testadas voltadas para o logradouro público, com altura máxima de 2,50 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. O projeto urbanístico deve prever estacionamentos públicos arborizados e permeáveis. Os edifícios não podem contar com garagens no pavimento térreo voltadas ao logradouro público;

9.12. 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;

9.13. Lotes destinados ao uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das Secretarias de Estado do Distrito Federal competente;

9.14. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas no **Anexo III**;

9.15. O desdobro e remembramento ficam condicionados à prévia anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

10. Diretrizes de Infraestrutura Urbana

10.1. Os projetos urbanísticos devem considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU/2009, as disposições da Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA e outras regulamentações pertinentes;

10.2. 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;

10.3. 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;

10.4. 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.

11. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

11.1. Em toda a ARIS Morro da Cruz II (região de estudo deste ETU), o licenciamento de atividades econômicas deve obedecer ao estabelecido pela **Lei N° 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 N° 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 N° 948, de 16 de janeiro de 2019**;

11.2. Para o Licenciamento de atividades na **Zona A** e na **Zona B** deste ETU, conforme previsto no item 6.1, serão admitidas apenas:

11.2.1. Nos lotes com acesso voltado para as **Vias de Atividades** e **Vias de Circulação**, devem ser permitidas as atividades na forma das UOS CSIIR 1 e Inst da LUOS DF, e atividades econômicas constantes nos Grupos 1, 2 e 3 do Decreto N° 36.948/2015, até a elaboração do projeto urbanístico, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

11.2.2. Nas demais vias deste ETU, devem ser permitidas somente as atividades econômicas constantes nos Grupos 1 e 2 do Decreto N° 36.948/2015, até a elaboração do projeto urbanístico, de caráter provisório, ou quando de sua aprovação;

11.3. O licenciamento de atividades econômicas em Áreas de Regularização deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

12. Disposições Finais

12.1. O projeto urbanístico deve estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

12.2. A área da poligonal de estudo deste ETU pode ser ajustada em 20% (vinte por cento) em relação ao polígono original, quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais da área, conforme o **Art. 29 da Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021**, que altera o PDOT;

12.3. O projeto urbanístico de regularização deve:

12.3.1. Atender à diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEDUH/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

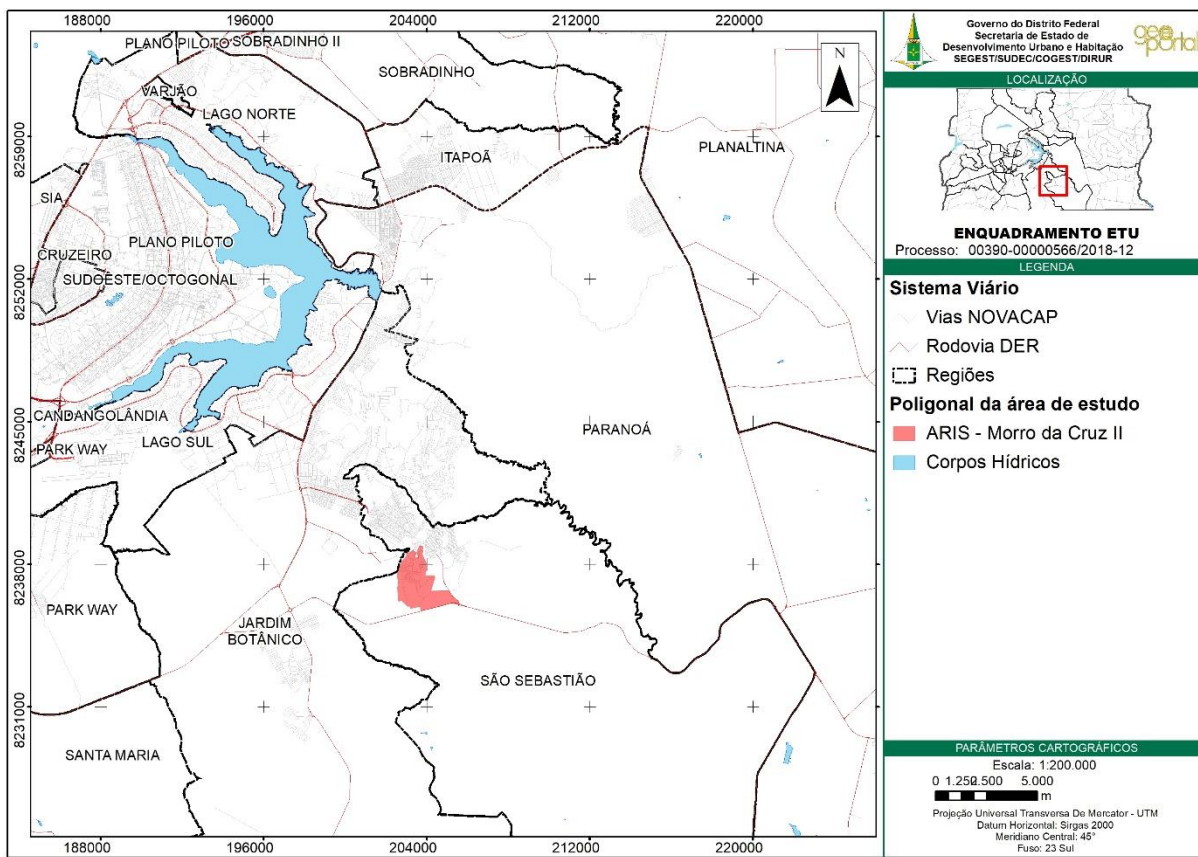
12.3.2. Ser submetido à avaliação e aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a fim de apreciação do atendimento a este ETU;

12.3.3. Ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN);

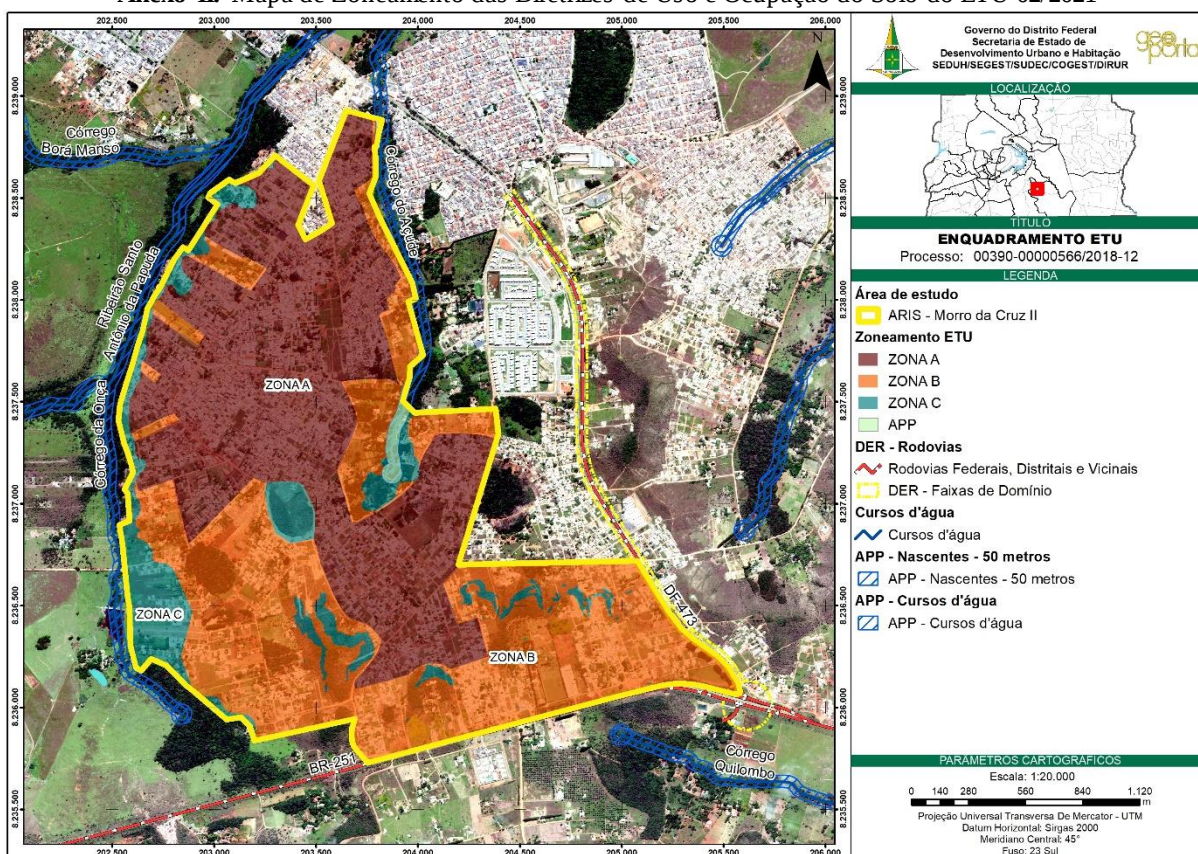
12.4. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições deste ETU;

12.5. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes na Parte Técnica 02/2021 que embasa este ETU.

Anexo I - Mapa de Localização da Poligonal do ETU 02/2021



Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2021



Anexo III. Parâmetros Urbanísticos para a ocupação urbana da Região do Morro da Cruz II

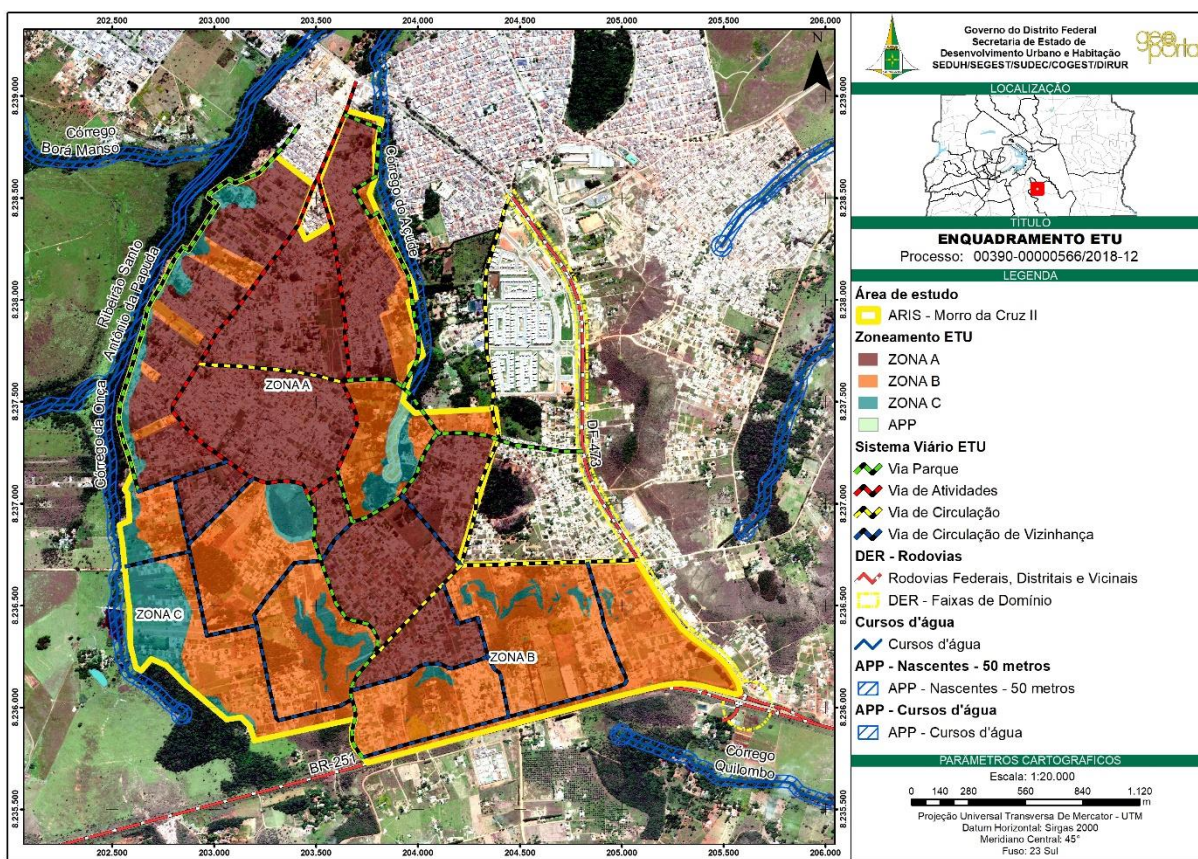
Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade e Mínima (%)
		R≤150m²	R>150m²			
A	RO 1	0,8*	1*	-	9,50	10%
	RO 2	0,8*	1*			
	CSIIR 1	1		-	15,50	20%
	CSIIR 2					
	CSII 1	1		-	15,50	20%
	CSII 2					
INST	1		-	12,00	20%	
INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.					

B	RO 1	0,8*	1*	-	9,50	-
	CSIIR 1	2		-	15,50	10%
	INST	1		-	12,00	20%
	INST EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				
C	INST	Atividade 91-R, Classe 91.03-1, Subclasse 9103-1/00 - Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental, indicada no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS. Disposições constantes no Art. 75 da LUOS.				

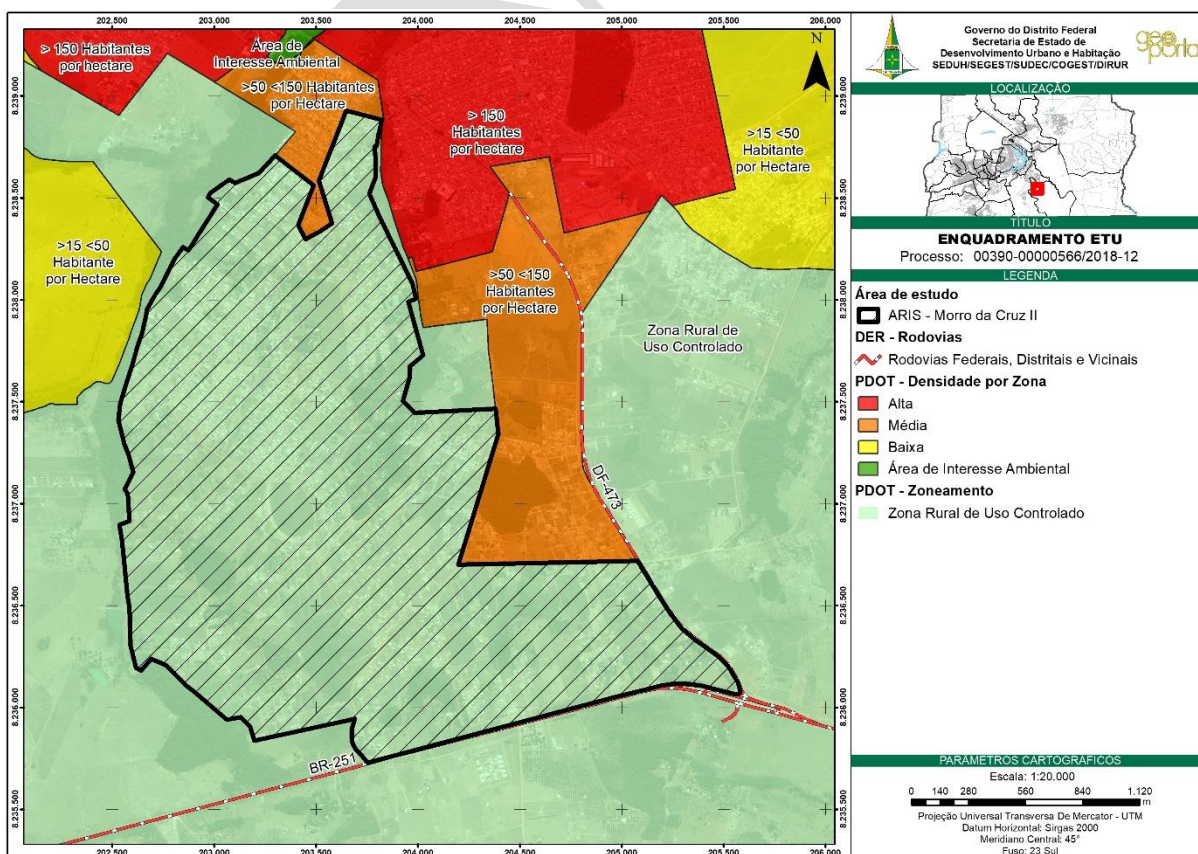
(*) Observações:

1. Para Zona A: Lotes Residenciais $R \leq 150m^2$ usar o Coeficiente Básico = 1,0; e para lotes $R > 150m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8;
2. A Zona B deve ser objeto de regularização fundiária considerando apenas a ocupação urbana existente até a emissão deste ETU, estando novos parcelamentos condicionados ao licenciamento ambiental;
3. Para Zona B: A UOS CSIIR 1 deverá ser admitida apenas para lotes com acesso voltado para as Vias de Atividades e Vias de Circulação;
4. O projeto urbanístico de regularização (Zonas A e B) poderá adotar alturas diferentes considerando a situação fática da ocupação;
5. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

Anexo IV. Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação do ETU 02/2021



Anexo V. Mapa das Porções Territoriais de Densidade do ETU 02/2021



Anexo VI. Tabela de Balanço de Densidade do ETU 02/2021

Zona	Área (ha)	Densidade Populacional (hab/ha)	População Mínima (hab)	População Máxima (hab)
Zona A	216,75	Média: 50 a 150	10.837	32.512
Zona B	212,26	Baixa: 15 a 50	3.183	10.613
Zona C	43,05	ÁREA NÃO DEVE SER PARCELADA/OCUPADA.		
População Total:			14.020	43.125

Anexo VII. Mapa de áreas livres potenciais do Morro da Cruz II do ETU 02/2021 (PDOT)

