094.000.884/2016, tendo em vista as justificativas apresentadas pela Comissão, por intermédio do Memorando nº 22/2017-COPAD/CONTR/SLU.
Art. 2º Reinstaurar Processo Administrativo Disciplinar com vistas à apuração dos fatos noticiados no Processo nº 094.000.884/2016.
Art. 3º Incumbir a Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar, constituída mediante a Instrução Nº 39, de 05 de maio de 2016, publicada no DODF Nº 88, pág. 18, de 10/05/2016 e alteração posterior, da apuração dos fatos.
Art. 4º Convalidar todos os atos praticados anteriormente pela Comissão.
Art. 5º Fixar o prazo de sessenta (60) dias, a contar de 12 de agosto de 2017, para apresentação do relatório conclusivo.
Art. 6º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HELIANA KÁTIA TAVARES CAMPOS

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 102, DE 27 DE JULHO DE 2017 (*)
Disciplina o procedimento administrativo a ser adotado pelos servidores da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, envolvidos na elaboração do Projeto de Lei Complementar relativo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.
O SECRETÁRIO ADJUNTO DA SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 105, parágrafo único, da Lei Orgânica, e os arts. 29 e 47 do Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, e suas alterações;
Considerando as áreas de atuação e competência estabelecidas para a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, no art. 29, do Decreto nº 36.236, de 2015, e a estrutura administrativa estabelecida para o órgão pelo Decreto nº 37.224, de 31 de março de 2016;
Considerando a necessidade de conferir agilidade à execução das atividades necessárias à formulação da minuta do anteprojeto de lei complementar da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal -LUOS, e oportunidade e conveniência de adotar medidas para conjugá-lo com a realização dos atos de instrução de processos administrativos e expedientes em matéria de competência da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/SEGETH, RESOLVE:
Art. 1º É instituído procedimento administrativo a ser adotado pelos servidores da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, envolvidos na elaboração do Projeto de Lei Complementar relativo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS.
Art. 2º O titular da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST, no âmbito de sua área de atuação, em caráter excepcional, até 30 de setembro de 2017, contados a partir da publicação desta Portaria, deve:
I - concentrar, em dois dias úteis, no horário normal de funcionamento do órgão, os atos de instrução de expedientes e processos no âmbito da Coordenação de Gestão Urbana - COGEST, inclusive o atendimento a interessados;
II - concentrar, em três dias úteis, no horário normal de funcionamento do órgão, as atividades dos servidores responsáveis pela elaboração do Projeto de Lei Complementar relativo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;
Parágrafo único. Os atos administrativos destinados a atender requisições da Procuradoria-Geral do Distrito Federal, órgãos de controle e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sobre a matéria de que trata o caput devem ter tramitação prioritária, sem prejuízo do que estabelece o art. 69-A, da Lei n° 9.784, de 29 de janeiro de 1999.
Art. 3° Os servidores de que trata o art. 1° desta Portaria são Gisele Arrobas Mancini, Bey Aires da Silva, Renata Marchini Loureiro, Maria Olívia Rosa, Cynthia Lúcia Soterio di Oliveira Ramos, Eneida Aviani Ferreira, Helena Ferreira Noronha, Ilza Maria Araújo Silva, Tatianne da Silva Paz Souza, Ana Cristina Machado Vieira, Andreia Gomes Moreira Rocha, Giovanna de Oliveira Cardoso, Luciana Barbosa Gomes, Marília Teixeira de Campos, Eni Wilson de Barros Gabriel, Marcelo Lembi Martins, Márcio Brito Silva Ferreira, Neide Bajo Gonçalves, Ana Valéria de Resende Bueno, Ricardo José Câmara Lima, Antônio de Oliveira Mello Júnior, Dulce Blanco Barroso, Mara Souto Marquez, Marcilene Nogueira de Faria, Maria das Graças Medeiros de Oliveira e Maria Del Consuelo Lemos.
Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
Art. 5° Revogam-se as disposições em contrário.
LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

(*) Republicada por ter sido encaminhada com incorreção no original, publicada no DODF n° 145, de 31/07/17, página 16.

PORTARIA Nº 105, DE 03 DE AGOSTO DE 2017
Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2017, aplicáveis ao Setor Habitacional Fercal, na Região Administrativa XXXI
O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 105, parágrafo único, da Lei Orgânica, os arts. 29 e 47 do Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, o Decreto n° 37.224, de 31 de março de 2016, e o que consta do Processo SEI n°00390-00005340/2017-19, RESOLVE:
Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Setor Habitacional Fercal, na Região Administrativa XXXI, na forma do documento DIUR 05/2017 e Anexo I - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo para os Lotes da DIUR 05/2017; Anexo II - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para as ARIS da DIUR 05/2017, em conformidade com disposições do PDOT; Anexo III - Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 05/2017; Anexo IV - Mapa das Diretrizes de Sistema Viário da DIUR 05/2017 e Anexo V - Mapa das Porções Territoriais de Densidade da DIUR 05/2017 (PDOT);
Parágrafo único. O Estudo Técnico 05/2017 que subsidiou a elaboração das Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2017, bem como as próprias Diretrizes Urbanísticas e Anexos I a V, encontram-se disponíveis no endereço eletrônico http://www.sisduc.segeth.df.gov.br/, consoante a Portaria n° 06, de 08 de fevereiro de 2017.
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.
THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

PORTARIA N° 106, DE 04 DE AGOSTO DE 2017
Dispõe sobre a aprovação das Diretrizes Urbanísticas, e respectivos anexos, aplicáveis a região dos Setores Habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira.
O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015 e Decreto nº 37.224, de 31 de março de 2016, e o que consta do Processo SEI nº. 00390-00005239/2017-68, RESOLVE:
Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis a região dos Setores Habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira, na forma do documento DIUR 06/2017 e respectivos Anexos, ANEXO I - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 06/2017 e ANEXO II - Mapa de Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 06/2017.
Parágrafo único. O Estudo Técnico nº 04/2017 que subsidiou a elaboração das Diretrizes Urbanísticas DIUR 06/2017, bem como as próprias Diretrizes Urbanísticas, Anexos I e II, encontram-se disponíveis no endereço eletrônico http://www.sisduc.segeth.df.gov.br/, consoante dispõe a Portaria nº 06, de 08 de fevereiro de 2017.
Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.
THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO CRUZEIRO

ORDEM DE SERVIÇO Nº 70, DE 02 DE AGOSTO DE 2017(*)
O ADMINISTRADOR REGIONAL DO CRUZEIRO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 42, do Regimento Interno das Administrações Regionais, aprovado pelo Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017 e considerando o disposto no item II, alínea "a", do artigo 1º, da Portaria nº 53, de 20 de setembro de 2012, publicada no DODF nº 192, de 21 de setembro de 2012, RESOLVE:
Art. 1º RECONHECER a PRESCRIÇÃO e, via de consequência, DECLARAR A EXTINÇÃO DA PUNIBILIDADE, constante no processo nº 139.000.061/2016, nos termos do art. 208, II da Lei Complementar nº 840/2011 quanto aos seguintes indiciados: SÉRVULO BATISTA PEREIRA, e ANTÔNIO SABINO DE VASCONCELOS.
Art. 2º Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
HÉLIO DOS SANTOS

(*) Republicada por ter sido encaminhada com incorreção no original, publicado no DODF nº 149, de 04/08/17, página 10.

ORDEM DE SERVIÇO Nº 73, DE 07 DE AGOSTO DE 2017
O ADMINISTRADOR REGIONAL DO CRUZEIRO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 42, do Regimento Interno das Administrações Regionais, aprovado pelo Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017 e considerando o disposto no item II, alínea "a", do artigo 1º, da Portaria nº 53, de 20 de setembro de 2012, publicada no DODF nº 192, de 21 de setembro de 2012,
RESOLVE:
Art. 1º Tornar sem efeito a Ordem de Serviço nº. 39 de 29 de maio de 2017, publicada no DODF nº 103 de 31 de maio de 2017.
Art. 2º Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
HÉLIO DOS SANTOS

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO RIACHO FUNDO II

DESPACHO DO ADMINISTRADOR
Em 04 de agosto de 2017
O ADMINISTRADOR REGIONAL DO RIACHO FUNDO II, DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Inciso XXVIII, do Art. 42, do Regimento Interno das Administrações Regionais, aprovado pelo Decreto nº. 38.094, de 28 de março de 2017, RESOLVE: TORNAR SEM EFEITO a republicação da Ordem de Serviço nº 73, de 28 de junho de 2017, publicada no DODF nº 131, de 11 de julho de 2017, página 36.
DANIEL FIGUEIREDO PINHEIRO

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO SUDOESTE/OCTOGONAL

ATO DECLARATÓRIO N° 06/2017
Interessado: ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO SUDOESTE/OCTOGONAL, Assunto: Isenção de preço público pela utilização de área pública. Dispensa de pagamento de preço público, nos termos do artigo 12 do Decreto nº 30.634, de 30 de julho de 2009, a ocupação de 244 m² de área pública no estacionamento da CLSW 104 bloco A, ao lado do Restaurante Mc Donald's, para realização do evento "Mc Dia Feliz" do Instituto Ronald Mc Donald, destinado à assistência e solidariedade às crianças e adolescentes com câncer promovidas pela ABRACE, que será realizado no dia 26 de agosto de 2017, das 08:00h às 00:00h.
Em 08 de agosto de 2017.
HÉLIO DOS SANTOS
Administrador Regional -Interino

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO

ORDEM DE SERVIÇO Nº 40, DE 08 DE AGOSTO DE 2017
O ADMINISTRADOR REGIONAL DO SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL, Interino, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 42, parágrafo XI, do Decreto nº 38094, de 28 de março de 2017, publicado no DODF nº 61, de 29 de março de 2017 e, em atenção à recomendação originada do Parecer de 03 de julho de 2017 - ASTEC/RA-XXIX, emitido no processo nº 309.000.163/2011, RESOLVE:
Art. 1º Notificar a empresa OBJETIVA ATACADISTA DA CONSTRUÇÃO LTDA, ocupante da área pública situada no Trecho 06, Área Especial "A" e "B", SIA/Sul, para que promovam a DESOCUPAÇÃO da respectiva área pública, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de aplicação das medidas legais e administrativas cabíveis na espécie.
Art. 2º Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data de sua publicação.
ANTONIO DONIZETE ANDRADE

Este documento pode ser verificado no endereço eletrônico http://www.in.gov.br/autenticidade.html, pelo código 50012017080900012

Documento assinado digitalmente conforme MP n 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Brasília-DF, 11 de julho de 2017

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 06/2017

Jóquei Clube e Quaresmeira

Processo SEI: 00390-00005239/2017-68
Elaboração: Cristina Rodrigues Campos - Analista de Planejamento e Gestão Urbana (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Colaboração: Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento - Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Coordenação Técnica: Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH); Bruno Ávila Eça de Matos - Coordenador de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)
Supervisão: Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH)

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT), Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012.

1.2. Estas diretrizes têm prazo de validade de 04 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do Art. 7° da Lei Federal N° 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso de ocupação do solo.

1.3. A emissão destas Diretrizes Urbanísticas revoga o efeito de outras diretrizes emitidas para áreas de intersecção com esta poligonal.

1.4. Os arquivos georreferenciados referentes ao zoneamento e às diretrizes viárias destas diretrizes serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.5. Estas diretrizes constam no Processo SEI 00390-00005239/2017-68 e estão embasadas no **Estudo Técnico 04/2017 DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH.** Ambos serão disponibilizados na íntegra, na página da SEGETH e no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC, em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.6. A tabela e o mapa dos Anexos I e II são parte integrante destas diretrizes: **Anexo I** - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 06/2017; **Anexo II** - Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 06/2017 .

1.7. Estas diretrizes têm como área de abrangência a poligonal apresentada no **Anexo II**.

1.8. O projeto urbanístico deve incluir, obrigatoriamente, as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas diretrizes e seus anexos. Podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: afastamentos, taxas de ocupação, faixas livres, fachadas, alturas de galerias, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento.

2. Definições

2.1. DIUR: Diretrizes Urbanísticas. Ferramenta do planejamento urbano e territorial que orienta a elaboração de projeto urbanístico, sendo definidas de acordo com estratégias de ocupação do território do DF, caracterização ambiental e atendidas as disposições da legislação vigente.

2.2. Poligonal: área de aplicação destas diretrizes, conforme o **Anexo II**. A delimitação territorial no projeto de urbanismo pode ser alterada na proporção de até 5% da poligonal, mediante aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais.

2.3. Coeficientes de Aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do lote. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável por lote, sendo previsto que a diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo e básico seja outorgada onerosamente, nos termos da lei.

2.4. Cota de Soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou da projeção que determina o pavimento térreo – medida no perfil natural do terreno, de acordo com o levantamento planialtimétrico cadastral –, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. Pode ser determinada em conformidade com um dos seguintes métodos, a não ser que especificado o contrário em norma ou no zoneamento destas diretrizes:

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

2.4.2. Cota altimétrica média do lote: corresponde ao somatório das cotas altimétricas dos vértices do

lote ou da projeção, dividido pelo número de vértices – sendo que, nos casos em que não existam vértices, utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou da projeção;

2.4.3. Ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção;

2.4.4. Ponto mais alto do terreno: corresponde à mais alta cota altimétrica do lote ou da projeção.

2.5. Altura Máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, não incluindo a caixa d'água e antenas, e contada a partir do ponto definido como cota de soleira.

2.6. Zona: trecho do território ao qual se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos definidos nestas diretrizes e em seus anexos.

2.7. PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e atualizado pela Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012.

2.8. 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.

2.9. ELUP: Espaços Livres de Uso Público. Áreas destinadas à praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes.

2.10.EPC: Equipamentos Públicos Comunitários. São os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares.

2.11. EPU: Equipamentos Públicos Urbanos. São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros serviços públicos.

2.12. Porção Territorial: são áreas de mesma faixa de densidade definidas no Anexo VII, conforme disposições do PDOT.

2.13. Fachadas Cegas: são muros ou fachadas de edifícios sem janelas, entradas ou permeabilidade visual mínima de 50%.

2.14. Fachada ativa: é a extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro público, com o objetivo de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e as áreas públicas.

2.15. Taxa de ocupação: é a relação percentual entre a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação ao nível do solo e a dimensão total do lote.

2.16. Mobilidade ativa: é o conjunto de meios de locomoção não-motorizados.

2.17. APP: Área de Preservação Permanente. 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.

3. Princípios de Urbanização

3.1. O parcelamento dos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira, 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 na poligonal destas diretrizes estão de acordo com a Lei Complementar 733/2006, modificada pela Lei Complementar nº 815/2009 e pela Lei Complementar nº 890/2014 - PDL do Guará e com a Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 - PDOT.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. O **Anexo I** apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com zoneamento desta Diretriz, englobando coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade.

4.2. O **Anexo II** apresenta a configuração espacial do zoneamento destas Diretrizes: **Zona A, Zona B, Zona C e Zona D**.

4.3. Zona A: corresponde a áreas de centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. São admitidos os usos misto, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte.

4.3.1. 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;

4.3.2. Na **Zona A** não são permitidos os usos residencial unifamiliar, multifamiliar e industrial de grande porte.

4.3.3. 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.

4.3.4. 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.

4.3.5. O projeto urbanístico da **Zona A** deve prever a criação de lotes com áreas entre 1.000m² e 5.000m². Não é permitida a criação de lotes maiores que 5.000 m².

4.3.6. Pelo menos 50% da área de lotes inseridos na **Zona A** devem ser destinados a uso misto e 10% ao uso comercial e de serviços.

4.3.7. 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.

4.3.8. Na **Zona A** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais entre lotes. Lotes de uso institucional

podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. Não é admitido o cercamento entre a fachada principal do edifício e área pública, ainda que recuada.

4.4. Zona B: caracterizada pela oferta habitacional. Deve ser destinada, predominantemente, aos usos misto e residencial multifamiliar, permitindo-se também os usos institucional, comercial e de serviços e industrial de pequeno porte.

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

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

4.4.3. Na **Zona B** o projeto urbanístico não deve criar lotes com área acima de 5.000 m².

4.4.4. Na **Zona B** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais, desde que se mantenha pelo menos 70% de permeabilidade visual. Lotes de uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

4.5. Zona C: corresponde ao Setor Habitacional Quaresmeira e deve configurar uma área de centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. São admitidos os usos misto, residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte.

4.5.1. Na **Zona C** são permitidos empreendimentos considerados geradores de fluxo de pessoas e veículos.

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

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

4.5.4. O projeto urbanístico da **Zona** C deve prever a criação de lotes com áreas até 5.000m².

4.5.5. Pelo menos 20% da área de lotes inseridos na **Zona C** devem ser destinados a uso misto e 20% ao uso comercial e de serviços.

4.5.6. Na **Zona C**, 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.

4.5.7. Na **Zona C** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais. Lotes de uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

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

4.6.2. 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.

4.6.3. 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.

4.6.4. Na **Zona D** o projeto urbanístico não deve criar lotes com área acima de até 5.000m².

4.7. Em todas as Zonas, 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.

4.8. Em todas as Zonas de uso misto que sejam voltados para a via de atividades devem ter comércio e serviços no pavimento térreo.

5. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade

5.1. O sistema viário principal do parcelamento deve seguir o traçado definido no **Anexo II** desta diretriz, podendo ser ajustado mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

5.2. A proposta de sistema viário para o novo parcelamento deve ser complementar às disposições previstas no PDOT , no PDTU e no Decreto n° 38.047 de 09 de março de 2017. O traçado e suas dimensões podem ser adequados às necessidades técnicas, tais como a implantação de um sistema de transporte coletivo e/ou a exigência de processo de licenciamento ambiental.

5.3. As vias de circulação de vizinhança, as vias de atividades e as vias parque devem seguir os parâmetros e orientações de desenho constantes da Nota Técnica N°2/2015 – DAUrb/SUAT e do Guia de Urbanização da SEGETH.

5.4. 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.

5.5. As **vias de atividades** devem abrigar predominantemente lotes de uso misto.

5.6. Deve haver uma rede viária com distâncias menores que 250 metros entre as interseções viárias que configuram o quarteirão, medidos de eixo a eixo de via. Esta dimensão máxima apenas pode ser alterada mediante autorização do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

5.7. A implantação de ciclovias e calçadas deve ser feita antes ou em conjunto com a implantação das faixas de rolamento veicular, não podendo ser relegada a um segundo momento de implantação de infraestrutura (só pra explicar mesmo).

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

5.9. Além das vias indicadas nesta diretriz, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade.

5.10. O projeto viário deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes nas adjacências.

5.11. O sistema viário da poligonal destas diretrizes deve constituir uma rede de calçadas e ciclovias acessíveis que seja um meio de integração dentro dos setores habitacionais e entre eles, promovendo os deslocamentos não motorizados e a continuidade de atividades e da dinâmica urbana.

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. A definição de população para as porções territoriais segue o disposto no PDOT.

6.2. Admite-se que os projetos urbanísticos apresentem densidades variadas dentro de uma mesma porção territorial de densidade desde que tenham, como média, o valor da densidade máxima estabelecida no PDOT.

7. Diretrizes de Áreas Públicas e Equipamentos

7.1. 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.

7.2. O **Anexo II** apresenta áreas destinadas à ELUP.

7.3. Os percentuais de EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para a implantação das redes desses serviços, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio do aproveitamento racional do território.

7.4. As áreas correspondentes a ELUP devem constituir um parque urbano central e outras áreas localizadas na porção leste do Setor Habitacional Jóquei Clube em separação ao setor industrial.

7.5. As áreas de ELUP devem estar localizadas em áreas de franco acesso e articuladas aos eixos mais integrados do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade para toda a população. Devem, desta forma, estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias constituindo um sistema de espaços livres que conectam os lotes de Equipamentos Públicos Comunitários às redes de transporte coletivo e aos Parques e Unidades de Conservação.

7.6. As áreas de ELUP devem propiciar áreas de lazer e recreação para a população associado à presença da vegetação nativa.

7.7. As áreas destinadas a ELUP deverão manter, no mínimo, **70%** da superfície permeável.

7.8. O percentual mínimo de áreas destinadas aos ELUP deve ser de **10%** para os setores habitacionais objeto destas diretrizes.

7.9. São computáveis como ELUP apenas as nesgas de terra nas quais se possam inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros. Não é permitido qualquer tipo de cercamento desse espaço, sendo garantido o acesso público.

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

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

7.12. Edificações no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10 (dez) metros de altura e dois pavimentos.

7.13. O percentual de Equipamentos Públicos Comunitários a serem criados no parcelamento de **3,5%** da área parcelável da poligonal de estudo.

7.14. 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.

7.15. 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.

7.16. 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. Diretrizes de Projeto

8.1. O projeto de edifícios residenciais, comerciais e de uso misto no interior da poligonal abrangida por esta diretriz deve ter como princípio orientador a constituição de fachadas visualmente ativas e fisicamente permeáveis.

8.2. 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.

8.3. A rodovia Estrada Parque do Vale – EPVL deverá constituir elemento de integração entre Vicente Pires e o Jóquei, aproveitando sua potencialidade. Portanto, a via será considerada Via de Atividades. Segue abaixo o perfil da via.

8.4. 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.

8.5 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.

8.6. Ao longo das divisas dos lotes com vias principais e ELUP não deve haver fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

8.7. Os lotes e quadras devem estar dispostos de forma a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos.

8.8. 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.

8.9. 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.

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

8.11. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo.

8.12. 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.

8.13. Os bolsões de estacionamento devem ser localizados atrás das edificações e não entre a fachada e as vias de acesso, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

8.14. 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.

8.15. Deve haver a combinação de usos residenciais e não residenciais em pelo menos 50% dos quarteirões.

8.16. Os lotes criados no projeto urbanístico dentro da poligonal destas diretrizes podem ser remembrados 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.

8.17. O projeto para a poligonal destas diretrizes deve garantir o atendimento das taxas de permeabilidade do solo exigidas em função da dimensão do lote, em consonância com os art. 45 a 47 do PDL.

9. Diretrizes de Habitação

9.1. 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.

9.2. 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 12** do Estudo Técnico 04/2017 DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH.

9.3. Os lotes transferidos à CODHAB/DF devem ter pelo menos 700 m² com testada mínima de 20 metros e no máximo 3.000 m² com testada mínima de 40 metros, podendo ser remembrados e desmembrados mediante solicitação da CODHAB/DF ao órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

9.5. 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.

10. Diretrizes Ambientais e de Infraestrutura Urbana

10.1. 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.

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. 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.

10.4. O projeto do parcelamento deve atentar para a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente 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. Disposições finais

11.1. 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.

11.2. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN).

11.3. 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. .

11.4. 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.

11.5. 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.

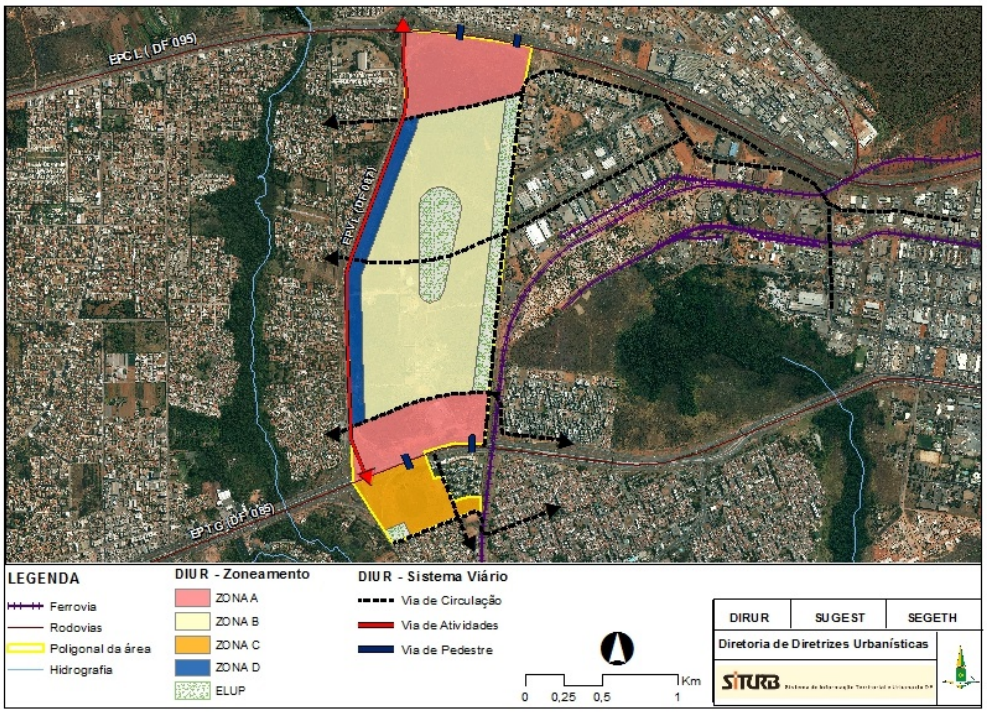
11.6. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes do Estudo Técnico 04/2017 que embasa estas diretrizes.

ANEXO I - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 06/2017

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE			
	USO/ATIVIDADE	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO**	**ALTURA MÁXIMA (m)**
Zona A	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto	1	2	26
	Industrial	1	2	26
Zona B	Residencial Multifamiliar/ Misto	1	2	26
	Institucional	1	2	15
	Comercial / Serviços	1	2	15
	Industrial	1	2	15
Zona C	Residencial Multifamiliar, Institucional, Comercial, Serviços, Misto,	1	4	26

	Industrial			
Zona D	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto/ Industrial	1	2	26

ANEXO II - Mapa de Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 06/2017.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4**, **Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 14/07/2017, às 17:10, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **BRUNO AVILA ECA DE MATOS - Matr. 0270527-3**, **Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle**, em 14/07/2017, às 17:41, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA VARIZO CAVALCANTE - Matr.0104882-1**, **Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 14/07/2017, às 19:54, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **1539330** código CRC= **3FB23F97**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO | SEGETH
SUBSECRETARIA DE GESTÃO URBANA | SUGEST
DIRETORIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS | DIRUR

Estudo Técnico nº 04/2017 - DIRUR/SUGEST/SEGETH

ESTUDO PARA DIRETRIZES URBANÍSTICAS DOS SETORES HABITACIONAIS JÓQUEI CLUBE E QUARESMEIRA

Brasília, abril de 2017

EQUIPE TÉCNICA

Elaboração:

Cristina Rodrigues Campos - Analista de Planejamento e Gestão Urbana (DIRUR/SUGEST/SEGETH).

Paula Anderson de Matos - Analista de Planejamento e Gestão Urbana (DIRUR/SUGEST/SEGETH).

Colaboração:

Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento - Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/SUGEST/SEGETH).

Direção Técnica:

Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/SUGEST/SEGETH).

Coordenação Técnica:

Bruno Ávila Eça de Matos – Coordenador de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH).

Supervisão

Claudia Varizo - Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH).

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 2

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 5
2. DISPOSIÇÕES DO PDOT 8
3. DISPOSIÇÕES DO PDL 11
4. CONJUNTO URBANO TOMBADO 14
5. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL 16
6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 19
   6.1 Parâmetros 23
7. SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE 25
8. DENSIDADE POPULACIONAL 29
9. ÁREAS PÚBLICAS E EQUIPAMENTOS 31
   9.1 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS (EPC): 32
   9.2 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (ELUP): 33
10. ORIENTAÇÕES DE PROJETO 35
11. INFRAESTRUTURA URBANA 36
   11.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO 36
   11.2 DRENAGEM PLUVIAL 37
   11.3 TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS 37
   11.4 DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA 37
12. ESTRATÉGIA HABITACIONAL 38
13. CONCLUSÃO 41
14. REFERÊNCIAS 42

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Localização da área de estudo

Figura 02: Foto de área próxima ao SIA, na via adjacente ao Jóquei Clube.

Figura 03: Foto de via de acesso às antigas instalações do Jóquei Clube.

Figura 04: Foto de área ocupado por antena no futuro Setor Quaresmeira.

Figura 05: Foto de espaço público em área adjacente à ARINE Bernardo Sayão.

Figura 06: Macrozoneamento do PDOT

Figura 07: Estratégias do PDOT

Figura 08: Projetos Especiais – PDL Guará

Figura 09: Sensibilidade do solo à erosão – ZEE

Figura 10: Sensibilidade quanto à recarga de aquíferos – ZEE

Figura 11: Sensibilidade quanto à perda de cobertura vegetal nativa – ZEE

Figura 12: Sensibilidade quanto à perda de cobertura vegetal nativa – ZEE

Figura 13: Zoneamento dos setores Jóquei Clube e Quaresmeira

Figura 14: Eixo Oeste – PDTU

Figura 15: Exemplo de via de pedestres

Figura 16: Densidade definida pelo PDOT

Figura 17: Déficit habitacional por Áreas de Ponderação.

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico tem por objetivo embasar e complementar as Diretrizes Urbanísticas que se aplicam ao parcelamento do solo com fins urbanos dos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira.

O Setor Habitacional Jóquei Clube – SHJC tem área de aproximadamente **272,56 hectares** e está localizado na Região Administrativa do Guará – RA-I. A poligonal do Setor Habitacional do Jóquei Clube foi definida no PDOT/2009 e ampliada neste estudo para os limites das vias que circundam a área sendo, então, limitada ao norte pela Estrada Parque Ceilândia – EPCL; ao sul pela Estrada Parque Taguatinga – EPTG; ao oeste pela Estrada Parque do Vale – EPVL, e ao leste pelo Setor de Transportes Rodoviários de Cargas – STRC, Setor de Inflamáveis – SIN, reserva Ecológica do Guará, linha férrea e pelo núcleo urbano Quadras Econômicas Lucio Costa (Figura 01).

A área do SHJC era destinada à atividade desportiva de corridas de cavalos, sendo objeto de uma antiga concessão de direito real de uso da TERRACAP para o Jóquei Clube. A atividade foi desativada e, no ano de 2005, a área foi retomada para possibilitar seu parcelamento, visando suprir a demanda de novas áreas habitacionais da região.

O Setor Habitacional Quaresmeira localiza-se ao sul do Setor Habitacional Jóquei Clube e limita-se, ao norte, com a DF-085, ao sul, com o Setor Habitacional Arniqueira e, a leste, com a Superquadra Brasília e a linha férrea. O acesso ao Setor Habitacional Jóquei Clube se faz por duas rodovias a DF-085 e DF-095, sendo a DF-085 o acesso principal (Figura 01).

Orientando suas ações no sentido de promover a ocupação ordenada do território, a SEGETH fundamenta as Diretrizes Urbanísticas no PDOT e em outras informações levantadas acerca da área em questão. Portanto, a ocupação das áreas

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 5

em questão deve ser motivada pelas diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo enumeradas no Art. 37 do PDOT:

> *"Art. 37. São diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo:*
>
> *I – o estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;*
>
> *II – a urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;*
>
> *III – a expansão do solo urbano em continuidade com os núcleos urbanos existentes e na transição com as áreas rurais que sofrem pressão urbana, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território;*
>
> *IV – evitar a segregação de usos, promovendo-se a sua flexibilização, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;*
>
> *V – promover a integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território entre si e com os núcleos urbanos consolidados vizinhos;*
>
> *VI – estimular a ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e reduzir os custos de urbanização, observadas as condicionantes ambientais do território;*
>
> *VII – propor e admitir novas formas de urbanização;*
>
> *VIII – possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a adaptação das edificações para novos usos;*
>
> *IX – reduzir progressivamente o déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar."*

As Diretrizes ordenam o uso e a ocupação da área em questão, de forma a constituir uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços e lazer, aumentando a qualidade de vida de toda a população do Distrito Federal. Buscam, ainda, orientar a formação de um espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de serviços urbanos para a população local e para a cidade como um todo. Cabe ressaltar que, além das Diretrizes, o projeto urbanístico a ser elaborado deve considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do uso do solo.

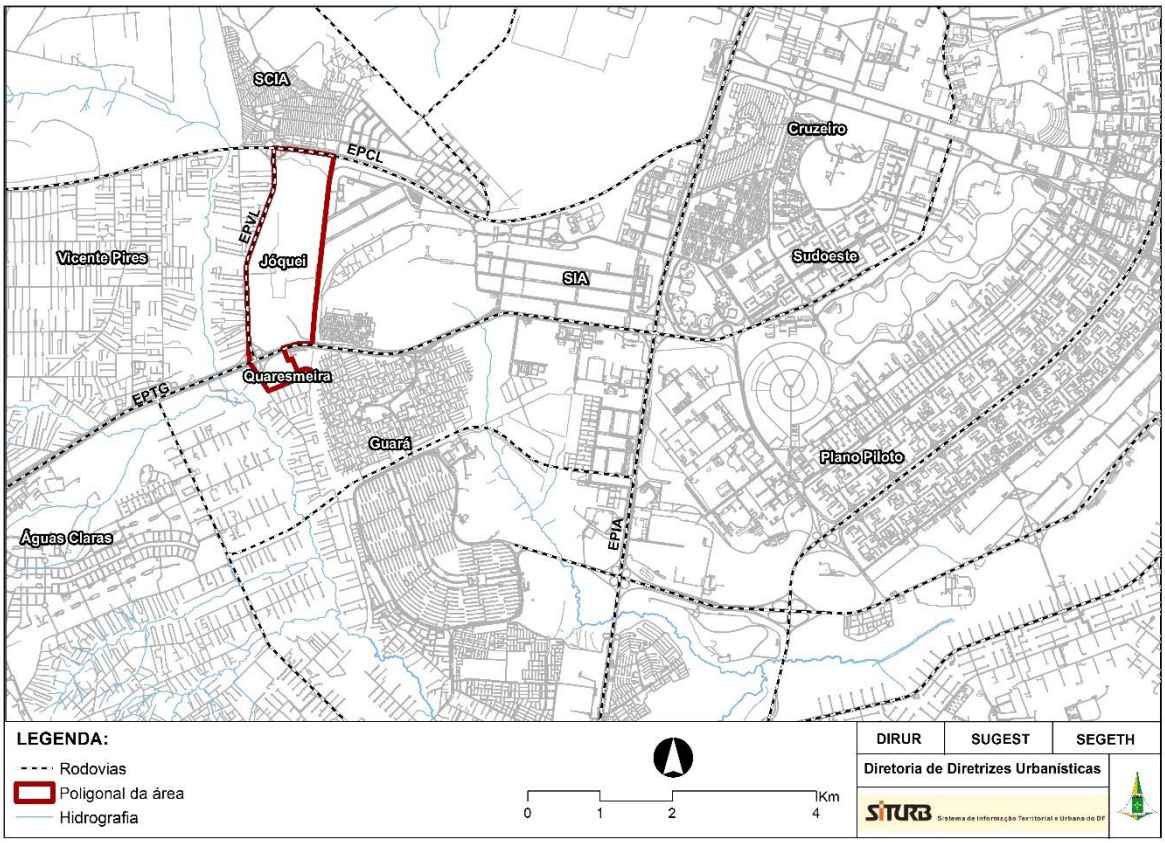


Figura 01: Localização da área de estudo

As figuras seguintes localizam a área em questão.

Figura 02: Foto de área próxima ao SIA, na via adjacente ao Jóquei Clube.

Figura 03: Foto de via de acesso às antigas instalações do Jóquei Clube.

Figura 04: Foto de área ocupado por antena no futuro Setor Quaresmeira.

Figura 05: Foto de espaço público em área adjacente à ARINE Bernardo Sayão.

2. DISPOSIÇÕES DO PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, as áreas em questão estão situadas na Zona Urbana Consolidada-ZUC (Figura 06). De acordo com os Art. 72 e 73 do PDOT, as diretrizes de ocupação da Zona Urbana Consolidada são:

> *"**Art. 72.** A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.(...)*
>
> ***Art. 73.** Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:*
>
> *I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*
>
> *II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;(...)"*

O SHJC situa-se entre duas vias primárias da Rede Estrutural de Transporte Coletivo – a Estrada Parque Ceilândia – EPCL; ao sul pela Estrada Parque Taguatinga – EPTG – que têm como função propiciar os deslocamentos da população entre as

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 8

principais localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades, segundo a hierarquia das vias.

As vias primárias são utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, e têm prioridade sobre as vias das demais categorias.

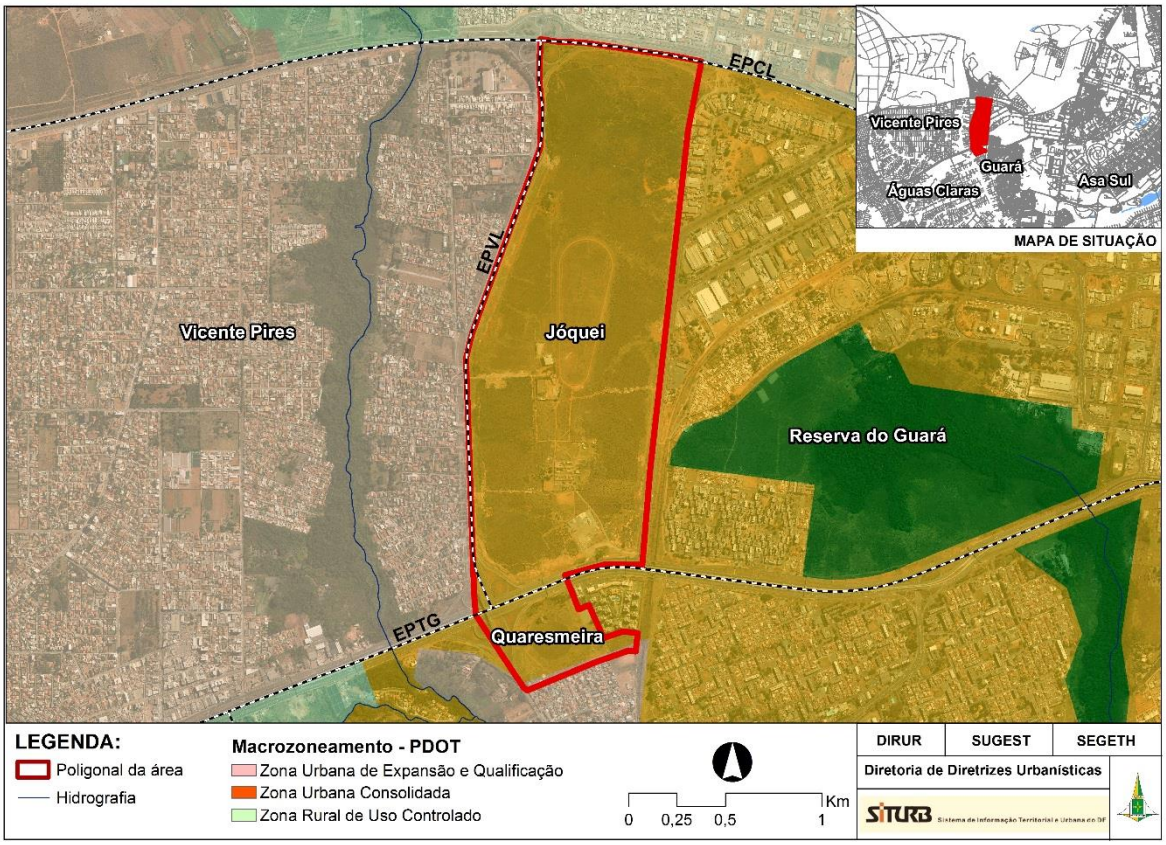


Figura 06: Macrozoneamento do PDOT

Em relação aos coeficientes de aproveitamento, o PDOT estabelece:

- Para o Setor Habitacional Jóquei Clube:
  a) no Anexo II, Tabela D: **CfAM = 2**
  b) no Anexo V, exceções do coeficiente de aproveitamento – Guará – RA X – Projetos Especiais – PEI 17 – Jóquei Clube: **CfMB = 1**

  -Área do lote inferior a 5000 m2: CfAM = 4
  -Área do lote 5000 m2 e 20000 m2: CfAM = 3
  -Área do lote 20000 m2 e 50000 m2: CfAM = 2
  -Área do lote superior a 50000 m2: CfAM = 1

- Para o Setor Habitacional Quaresmeira, o PDOT estabelece, no Anexo V, exceções do coeficiente de aproveitamento – Guará – RA X – Projetos Especiais – PEI 18 – parcelamento Região da Rua Quaresmeira): **CfMB = 1**

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 9

-Área do lote inferior a 5000 m2: CfAM = 4
-Área do lote 5000 m2 e 20000 m2: CfAM = 3
-Área do lote 20000 m2 e 50000 m2: CfAM = 2
-Área do lote superior a 50000 m2: CfAM = 1

De acordo com o §5 do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere.

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. Na poligonal referente ao Setor Habitacional Jóquei Clube incide a Estratégia de Ofertas de Áreas Habitacionais, definidas no Art. 134:

> *"**Art. 134.** A Estratégia de Oferta de Novas Áreas Habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:*
>
> *I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;*
>
> *II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;*
>
> *III – a proximidade com os principais corredores de transporte;*
>
> *IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.*
>
> ***Parágrafo único.** A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas."*

Apesar da denominação de Setor Habitacional utilizada para as áreas em questão, nenhuma das duas se encontra inserida na Estratégia de Setores Habitacionais do PDOT.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 10

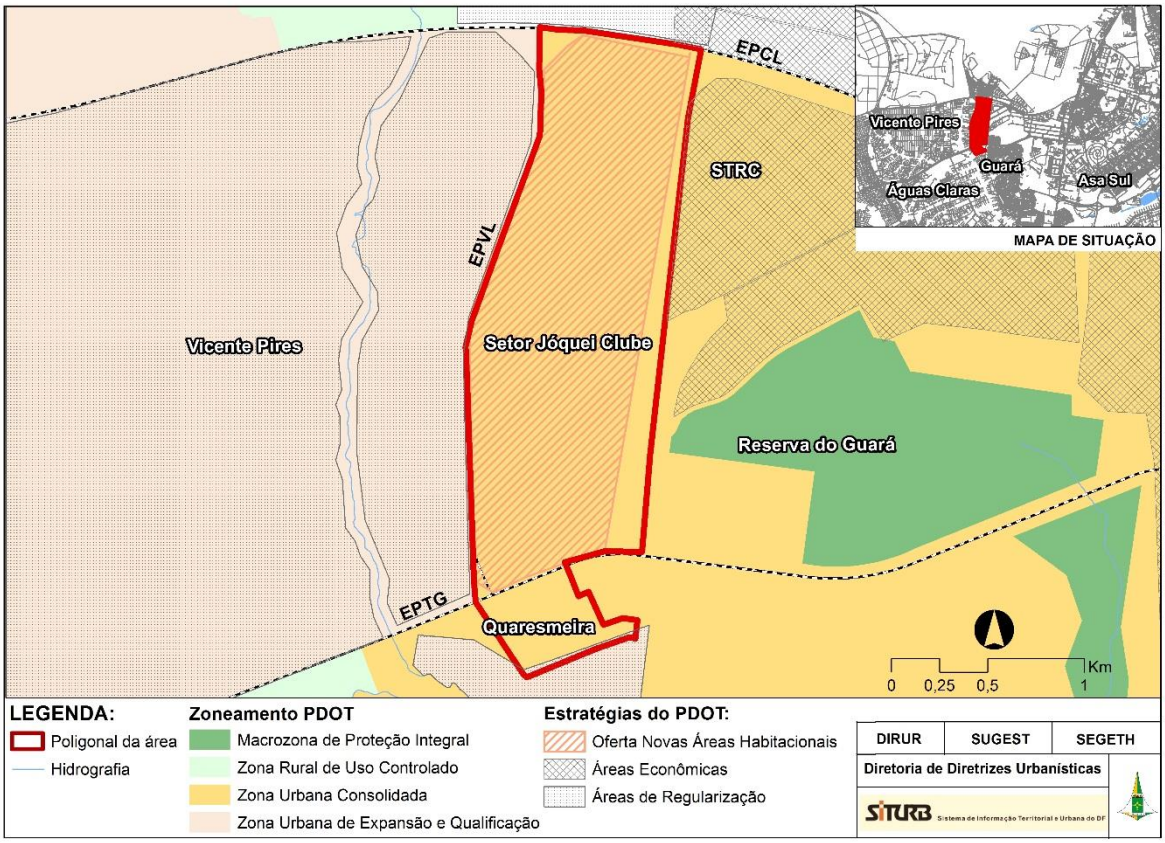


Figura 07: Estratégias do PDOT

3. DISPOSIÇÕES DO PDL

O Jóquei Clube está previsto no PDL do Guará (Lei Complementar 733/2006) como Projeto Especial Integrador – PEI 17. Os Projetos Especiais previstos no PDL devem ser elaborados para as terras públicas ou de particulares objetivando o interesse público coletivo, com finalidades estruturantes ou integradoras do território da Região Administrativa do Guará - RA X (Art 12 – PDL).

> *"§ 1º A elaboração dos projetos tratados no caput obedecerá aos critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este Plano Diretor Local ou por lei específica, devendo ser tais projetos aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.*
>
> *§ 2º Na elaboração e implantação dos Projetos Especiais, serão utilizados os instrumentos de política de desenvolvimento urbano constantes nesta Lei Complementar, na Lei Orgânica do Distrito Federal, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do*

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 11

Distrito Federal - PDOT e na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 3º Os Projetos Especiais deverão atender às normas de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme disposto em legislação específica.

(...)

PEI 17 - elaboração de projeto de parcelamento urbano para a área atualmente ocupada pelo Jóquei Clube, com a criação do Setor Jóquei Clube, conforme Anexo IV - Mapa 4A, com as seguintes diretrizes;

a) adotar a altura máxima para edificações igual a 26m (vinte e seis metros);

b) adotar o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um);

g) realizar estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

h) aplicar os instrumentos urbanísticos da parceria público-privada, concessão de direito real de uso mediante autorização legislativa, IPTU progressivo e transferência do direito de construir;

i) aplicar o nível de restrição de uso até R3;"

Para o Setor Habitacional Jóquei Clube, o PDL estabelece altura máxima de 26m para edificações, coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (um), **nível de restrição de uso até R3**, além da necessidade de estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV. O artigo 36-A do PDL, modificado pela Lei Complementar n2 890, de 20 de agosto de 2014, descreve as categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades.

"Art. 36-A. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades conforme Listagem de Atividades Incômodas constante do anexo VIII- tabela 1:

I - lotes de maior restrição - RO: prioridade máxima ao uso residencial;

II - lotes de nível de restrição 1 - R1: permitido uso misto, atendendo uso residencial e comercial de bens e serviços de pequeno porte;

III - lotes de nível de restrição 2 - R2: permitido uso residencial e comercial de bens e serviços;

IV - lotes de nível de restrição 3 - R3: permitido uso residencial, comercial de bens e serviços, uso coletivo ou institucional e uso industrial; (...).”

O PDL do Guará teve vários de seus artigos declarados como de inconstitucionalidade formal pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, entre eles, os artigos do PDL que estabeleciam a criação e a definição de parâmetros para o Setor Habitacional Quaresmeira. Porém, essa questão foi tratada posteriormente pelo PDOT, que denominou a área como PEI 18 (Anexo V, exceções do coeficiente de aproveitamento – Guará – RA X – Projetos Especiais – PEI 18 – parcelamento Região da Rua Quaresmeira).

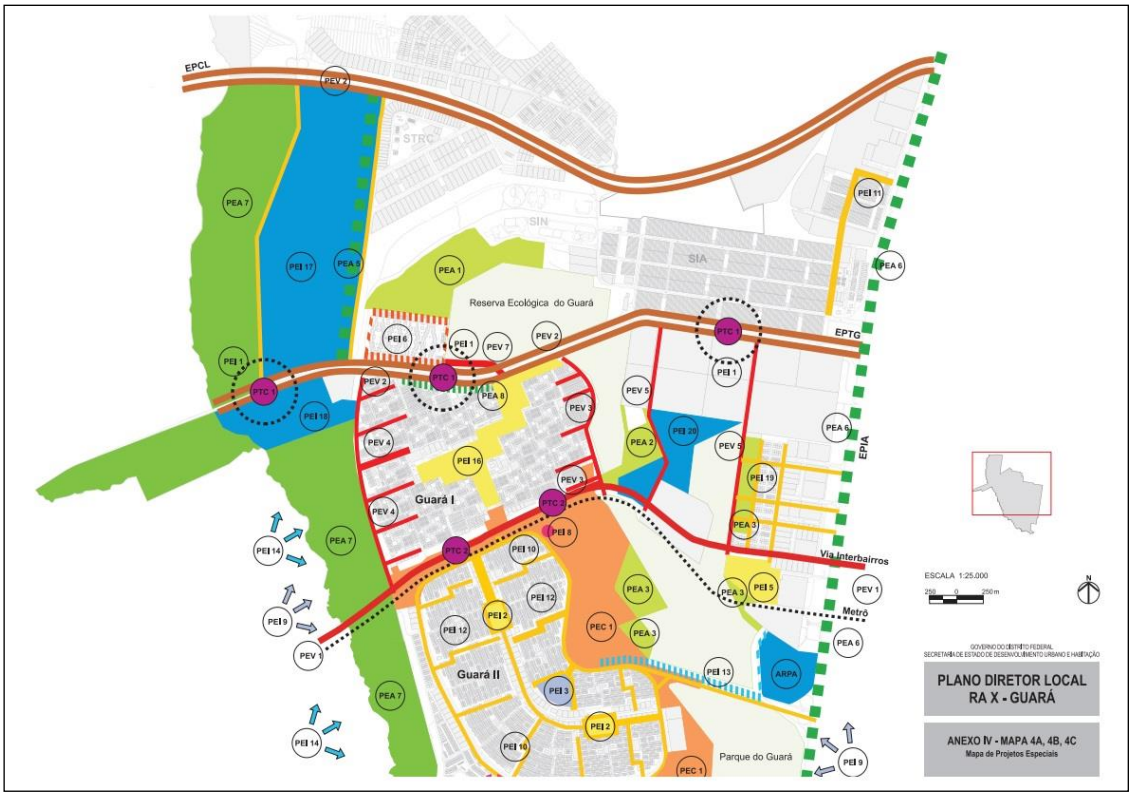


Figura 08: Projetos Especiais – PDL Guará

O PDL define, ainda, a **taxa de permeabilidade** para sua área de abrangência. A Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.

A Taxa de Permeabilidade a ser atendida no setor, em consonância com os art. 45 a 47 do PDL, será exigida em função da dimensão do lote, da seguinte forma:

"Art. 45. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, da seguinte forma:
I - para os lotes com área superior a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) até 500m² (quinhentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é de 10% (dez por cento) da área do lote;
II - para os lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 1.000 m² (mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 15% (quinze por cento) da área do lote;
III - para os lotes com área superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) até 2000 m² (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote;
IV - para os lotes com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 30% (trinta por cento) da área do lote.
§ 1º Excetuam-se do disposto neste artigo os lotes relacionados no Anexo IX, Tabela 2 (do PDL do Guará), e aqueles que optarem pela execução de reservatórios para acumulação de águas pluviais e drenagem vertical, mediante a aplicação da fórmula

V = 0,15 x AI x IP x T, onde:

I - V = volume do reservatório (m³);
II - AI = área impermeabilizada (m²);
III - IP = índice pluviométrico igual a 0,06m/h;
IV - T = tempo de duração da curva pluviométrica igual a uma hora.
§ 2º Denomina-se curva pluviométrica o período de duração de uma precipitação pluviométrica.
Art. 46. Nas edificações em subsolo será respeitada a taxa de permeabilidade.
Art. 47. Nos casos de remembramento de lotes, ou naqueles em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, será considerada, para o cálculo da taxa de permeabilidade do solo, a soma das áreas previstas para cada lote."

4. CONJUNTO URBANO TOMBADO

No intuito de definir área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, que visa salvaguardar a concepção, visibilidade, ambiência e manutenção física do bem tombado, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN emitiu a Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012. Essa norma também define a bacia do Lago Paranoá como área de interesse patrimonial e necessária à ambiência e visibilidade do conjunto urbanístico tombado.

A Portaria estabelece que todas as intervenções na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília deverão obedecer às seguintes diretrizes gerais (Portaria nº 68/2012-IPHAN, art. 2º):

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 14

"I – Garantir a leitura do traçado e a preservação do espírito, concepção e ambiência do Plano Piloto, projetado por Lucio Costa, conforme disposto no documento Brasília Revisitada, anexo I do Decreto nº 10.829/1987 do Governo do Distrito Federal e da

Portaria nº 314/1992 do IPHAN;

II – Garantir a visibilidade do horizonte a partir da área tombada;

III – Garantir a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá."

Conforme art. 3º da referida Portaria, na área do entorno em questão, "qualquer projeto que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária deverá 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."

A Portaria ainda divide a área de entorno em seis setores e os Setores Habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira estão inseridos no Setor de Entorno 03, para o qual se aplicam as seguintes disposições:

"Art. 7º O Setor de Entorno 03 – Urbanização Consolidada (SE-03) abrange o Guará, Águas Claras, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Setor de Oficinas Sul (SOFS), Vicente Pires e Núcleo Bandeirante.

§ 1º Para os lotes total ou parcialmente localizados na faixa de 500 (quinhentos) metros, paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 2º Ao longo da faixa de cumeada da Bacia do Lago Paranoá, considerando-se 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir do eixo da rodovia DF-001, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 3º Para lotes situados nas cotas inferiores a 1090 (mil e noventa) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 10 (dez) pavimentos ou 34 (trinta e quatro) metros de altura.

§ 4º Para lotes situados entre as cotas 1090 (mil e noventa) e 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o

limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis), ou 21 (vinte e um) metros de altura.

§ 5º Para lotes situados nas cotas superiores a 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido a IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura."

5. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

A poligonal encontra-se a um raio de 3 km da Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, do Parque da Reserva do Guará e na bacia hidrográfica do Lago do Paranoá, e sub-bacia do córrego Vicente Pires.

Para análise dos aspectos ambientais dos setores habitacionais em questão, foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente (Figuras 09 a 12).

Os mapas do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade têm caráter preliminar e foram elaborados com escala compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão do ZEE/DF analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados).

A área em questão possui, predominantemente, muito baixa sensibilidade à erosão (Figura 09). Com relação à recarga de aquíferos, a sensibilidade é média em toda a área (Figura 10).

O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução (2009). Com base no mapa e na observação do local, foi constatado que se trata de uma área de cerrado, praticamente toda coberta por vegetação de formações savânicas do tipo campo sujo. (Figura 11).

Em relação à geomorfologia, a área está localizada na unidade geomorfológica de Plano intermediário com pouca declividade. (Figura 12). Os Planos Intermediários ocorrem entre Chapadas Elevadas e Planícies, e caracterizam-se por planície residual de aplainamento, dissecados pelos principais rios da região, possuem altitudes que variam entre 935 e 1.045 m, com declividade de 2 a 8% e com presença de Latossolos Vermelhos e Latossolos Vermelhos-Amarelos.

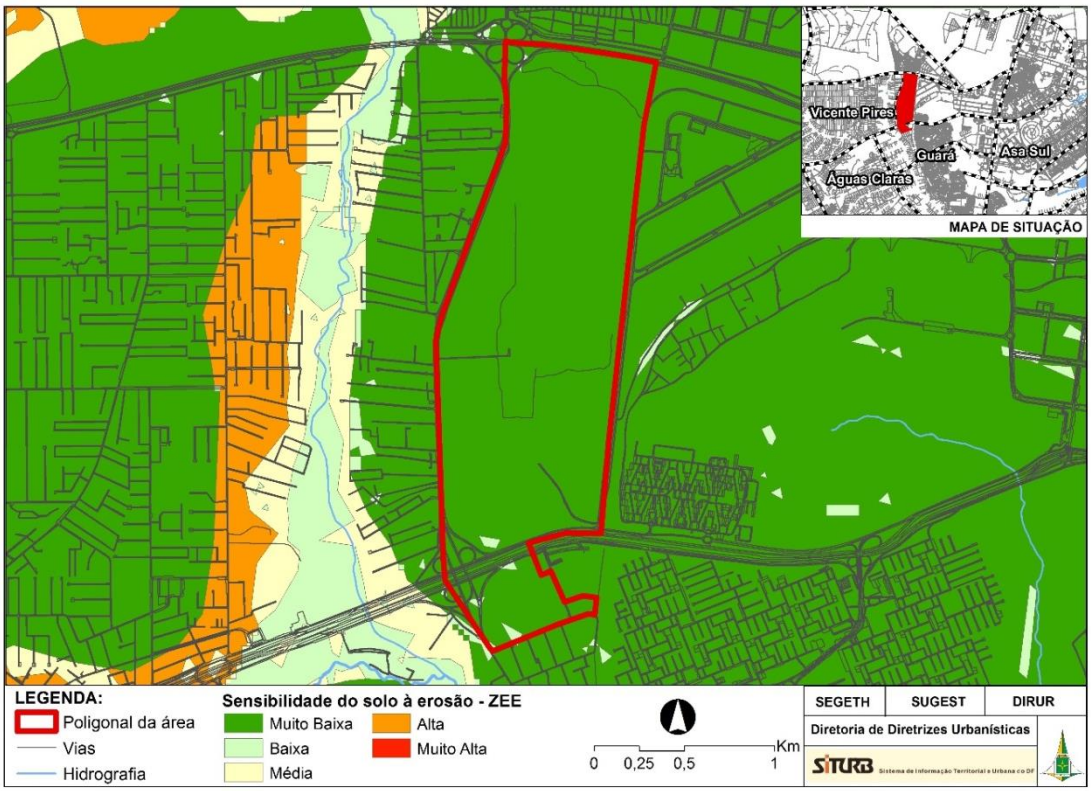


Figura 09: Sensibilidade do solo à erosão – ZEE

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 17

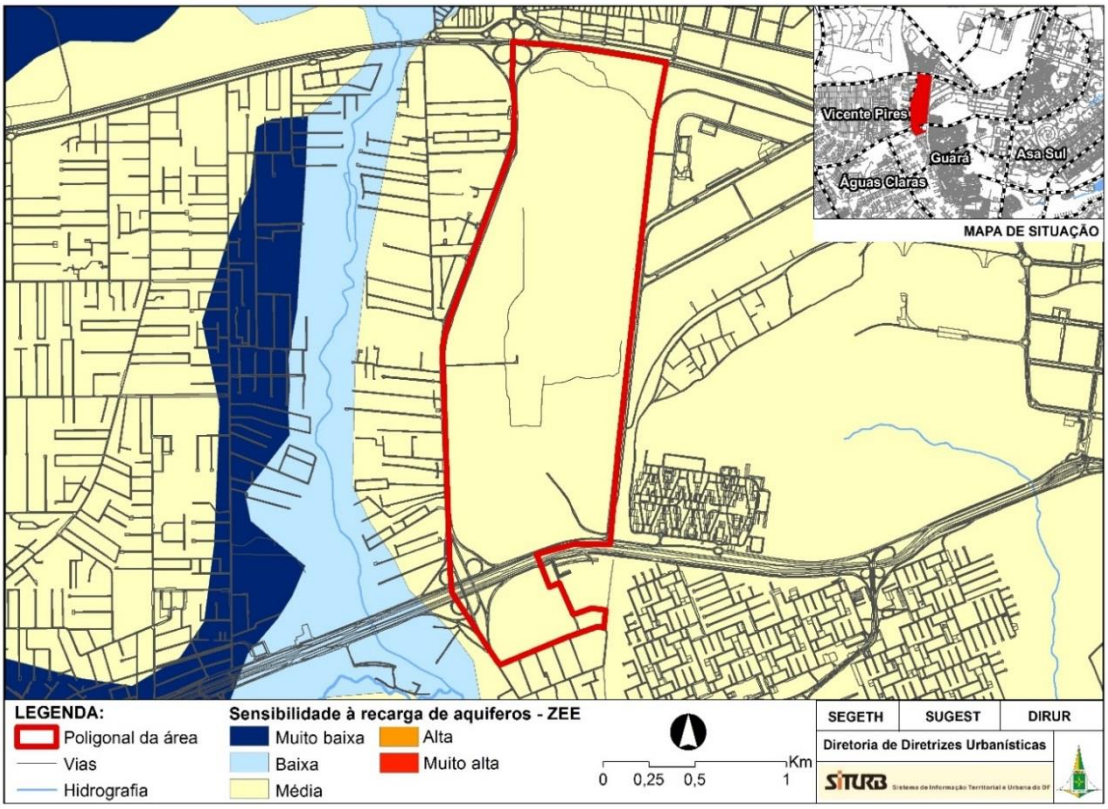


Figura 10: Sensibilidade quanto à recarga de aquíferos – ZEE

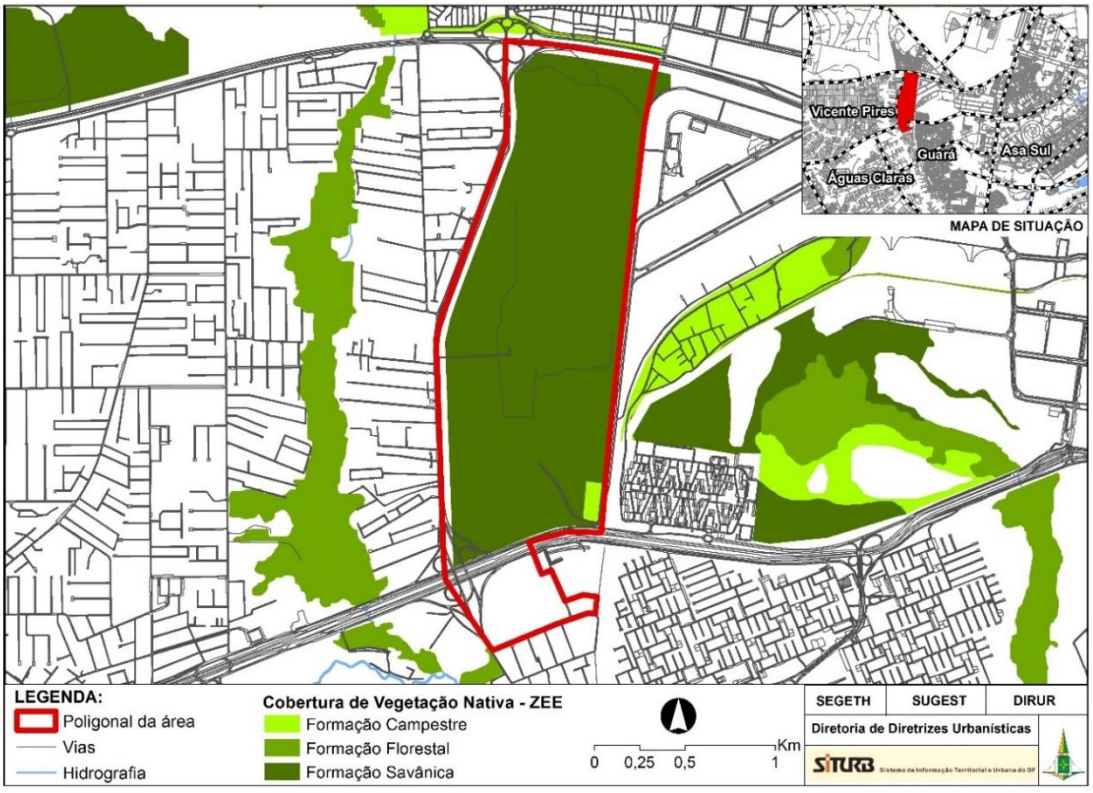


Figura 11: Sensibilidade quanto à perda de cobertura vegetal nativa – ZEE

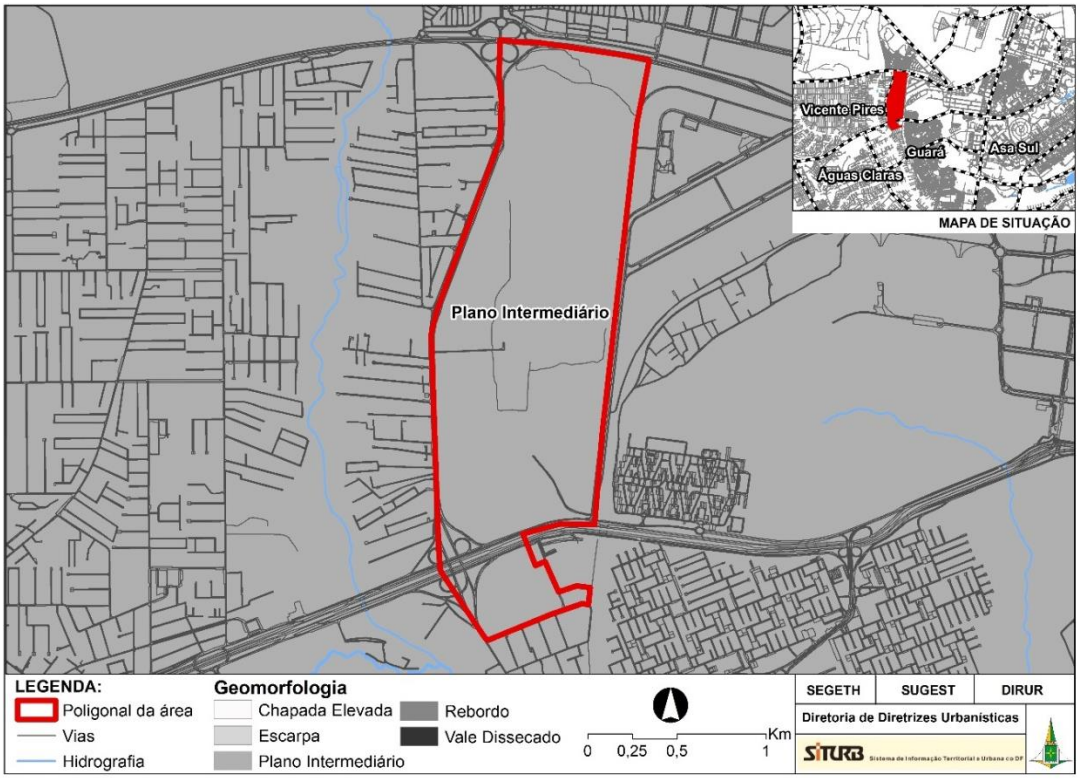


Figura 12: Sensibilidade quanto à perda de cobertura vegetal nativa – ZEE

6. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A elaboração das diretrizes urbanísticas deve se fundamentar na análise de aspectos legais, ambientais e da dinâmica urbana relacionados à área em questão. Com esse enfoque, entre os procedimentos metodológicos adotados estão: a caracterização da situação atual de ocupação da região e áreas adjacentes; o enquadramento da área de acordo com as Macrodiretrizes do PDOT/2009; e a definição de proposições quanto ao uso e ocupação do solo, considerando o potencial urbano da área.

Nessa perspectiva, quanto ao uso e ocupação do solo, busca-se a associação entre planejamento urbano e conforto ambiental; distribuição equilibrada de usos e atividades no tecido urbano; oferta de habitação; e criação de espaços públicos.

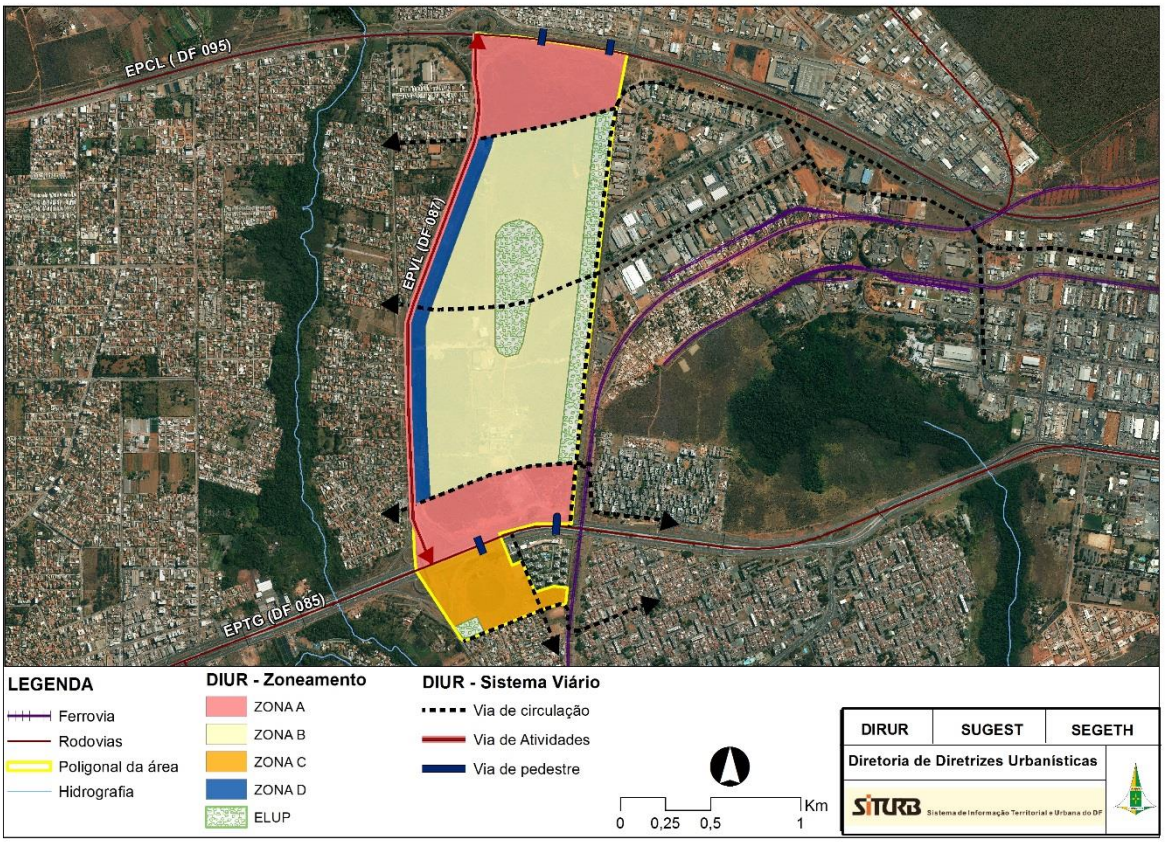


Figura 13: Zoneamento dos setores Jóquei Clube e Quaresmeira

As diretrizes de uso e ocupação do solo para os setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira foram definidas por zonas (Figura 13). Cabe ressaltar que a delimitação dessas zonas propostas está adequada à escala de planejamento, podendo ser ajustada na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantida a proporção e localização aproximada.

A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e no Decreto n.º 37.966, de 20 de janeiro de 2017, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

Zona A

A Zona A corresponde às centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comercial, prestação de serviços, institucional, comunitário (público ou privados, atividades culturais e de entretenimento), industrial (pequeno e médio porte) e uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado

ao uso residencial). Nestes casos, o uso residencial deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo. Visando a composição desses usos, poderão ser disponibilizados acessos distintos para uso residencial e os demais usos.

A Zona A corresponde às extremidades norte e sul do SHJC. Esta localização foi definida em virtude do seu fácil acesso pelas vias EPTG e EPCL, potenciais eixos de transporte de massa. As centralidades devem configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos e tipologias arquitetônicas, constituindo elemento de referência na paisagem urbana. Para essa zona, os empreendimentos podem ser:

- Empreendimentos considerados geradores de fluxo de pessoas e veículos, como: rodoviárias, shoppings, universidades, hospitais, entre outros;
- Não devem ser permitidos os usos residencial unifamiliar, multifamiliar e industrial de grande porte.

Na Zona A é permitido lotes entre 1.000 m² e 5.000 m². Não é permitido lotes maiores que 5.000 m².

Zona B

A Zona B corresponde às áreas centrais do SHJC e Quaresmeira e é destinada, preferencialmente, ao uso residencial multifamiliar, cumprindo a estratégia do PDOT de criação de novas áreas habitacionais. A Zona B deve comportar também os usos institucional, comercial e de serviços, todos de abrangência local e de menor porte que o previsto para a Zona A, de forma a complementar as necessidades da área predominantemente residencial.

Na Zona B os lotes deverão ser menores que 5.000 m².

Zona C

Esta zona corresponde ao setor habitacional Quaresmeira e deve configurar uma área de centralidade, destinada a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. Essas atividades são, em geral,

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 21

relacionadas aos usos residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário (público ou privados, atividades culturais e de entretenimento) e uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial). Nesses casos, o uso residencial deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo. Visando a composição desses usos, poderão ser disponibilizados acessos distintos para uso residencial e os demais usos.

Na Zona C os lotes deverão ser menores que 5.000 m².

Zona D

A **Zona D** - que corresponde a faixa paralela à EPVL - tem localização estratégica para comportar atividades econômicas diversas e de pequeno e médio porte. A EPVL apresenta um caráter regional, como eixo de ligação entre o Plano Piloto de Brasília e os núcleos urbanos do SCIA Estrutural, Guará, Vicente Pires e Aguas Claras. Desta forma, foi classificada como Via de Atividades de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade.

Na **Zona D** admite-se os usos institucionais e misto, além de comércio e serviços regionais. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) deverá ocorrer apenas no térreo para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais, enquanto que o uso residencial deverá ocorrer nos pavimentos superiores da edificação.

Na Zona D os lotes deverão ser menores que 5.000 m².

Observação: Em todas as zonas, 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.

ELUP – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO

Os ELUP devem estar distribuídos nas áreas em estudo ocupando, no mínimo, **10%** da área parcelável da poligonal objeto destas diretrizes.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 22

Eles correspondem às áreas verdes, parques urbanos e praças a serem criados como elementos geradores de conforto ambiental e de diferenciação na paisagem urbana. Essas áreas devem corresponder aos trechos de vegetação de cerrado mais densa e devem promover uma ligação com a Reserva Ambiental do Guará, localizada ao leste do SHJC.

Os ELUP podem acomodar diferentes usos e funções, como preservação e conservação dos recursos naturais, atividades lúdicas e de lazer e de elementos da drenagem urbana. O uso e a ocupação do solo deve ser compatível com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental.

Para o SHJC, propõe-se a criação de um parque urbano central, além de outras áreas preferencialmente localizadas na porção leste do Jóquei Clube, para que promovam uma transição entre as áreas habitacionais e o SIA, criando-se, assim, um microclima que amenize ao alto grau de incomodidade das atividades desenvolvidas ali. Essas áreas devem, preferencialmente, corresponder a trechos de vegetação de cerrado mais densa e o uso e a ocupação do solo devem ser compatíveis com a proteção do meio ambiente, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental.

6.1 Parâmetros

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e altura máxima.

O **coeficiente de aproveitamento** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo dois os coeficientes definidos no âmbito deste estudo: coeficiente de aproveitamento básico e coeficiente de aproveitamento máximo. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40).

O PDOT definiu para a Zona Urbana Consolidada o coeficiente de aproveitamento máximo de 9 (nove). No entanto, de acordo com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, para o Setor Habitacional Jóquei Clube foi estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (dois). Já o PDL define apenas o coeficiente básico de 1 (um).

Os projetos de urbanismo devem definir **Altura Máxima** para as edificações compatível com o número de pavimentos. A altura máxima admitida para as edificações é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. No SHJC será igual a 26 m (vinte e seis metros).

Em relação ao subsolo, é permitida a construção de subsolo nas áreas do SHJC. Considera–se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresente sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. Considera-se subsolo aflorado o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Por estar localizado na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília o projeto urbanístico do SHJC deverá observar legislação que rege a proteção do bem tombado.

Na Tabela abaixo são apresentados os parâmetros de uso e ocupação do solo para o Jóquei e Quaresmeira, respectivamente, de acordo com o zoneamento previsto, englobando coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo e altura máxima.

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE			
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO*	ALTURA MÁXIMA (m)
Zona A	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto	1	2	26
	Industrial	1	2	26

Zona B	Residencial Multifamiliar/ Misto	1	2	26
	Institucional	1	2	15
	Comercial / Serviços	1	2	15
	Industrial	1	2	15
Zona C	Residencial Multifamiliar, Institucional, Comercial, Serviços, Misto Industrial (por tamanho de lote em m2)	1	4	26
ZONA D	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto/ Industrial	1	2	26

* Em todas as zonas, para lotes com área superior a 50.000, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1(um).

Tabela 1: Parâmetros de uso e ocupação do solo.

6.2 Taxa de Permeabilidade

A Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. A Taxa de Permeabilidade a ser atendida no setor deve estar em consonância com os art. 45 a 47 do PDL (especificados neste documento no item 3. DISPOSIÇÕES DO PDL).

7. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

O sistema viário e as redes de calçadas e ciclovias acessíveis nos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira devem integrar estas áreas com os bairros vizinhos, além de proporcionar capilaridade no seu interior. Além disso, deve-se promover uma alternativa de acesso ao Plano Piloto que não sobrecarregue ainda mais as vias de acesso existentes.

Ao se realizar o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser mais atrativas que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, em pontos de conflito como as interseções, sempre que possível, os modos não motorizados devem ter prioridade sobre os demais.

Com relação às travessias de pedestres, veículos motorizados e veículos não motorizados, localizadas na EPCL e EPTG que ligarão as áreas em tela aos núcleos urbanos consolidados existentes, deverão ser planejadas atendendo aos critérios de: segurança, mobilidade e acessibilidade, considerando todos os meios de locomoção;

composição com a paisagem urbana, evitando grandes obstáculos visuais; integração ao conjunto do parcelamento e adequação às condições físicas do terreno. Os projetos de travessias deverão ser aprovados em conjunto com o parcelamento e deverá ser avaliada a pertinência de se manter as travessias hoje existentes.

A proposta de sistema viário principal do novo parcelamento deve ser complementar às disposições previstas no PDOT e no PDTU. O traçado e suas dimensões podem ser adequados a necessidades técnicas, tais como a implantação de um sistema de transporte coletivo e/ou a exigência de processo de licenciamento ambiental.

Conforme previsto no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade Do Distrito Federal (PDTU), Lei n° 4.566, de 04 de janeiro de 2013, a Estrada Parque Taguatinga (EPTG) e a Estrada Parque Ceilândia (EPCL) compõem o sistema de transporte do eixo oeste.

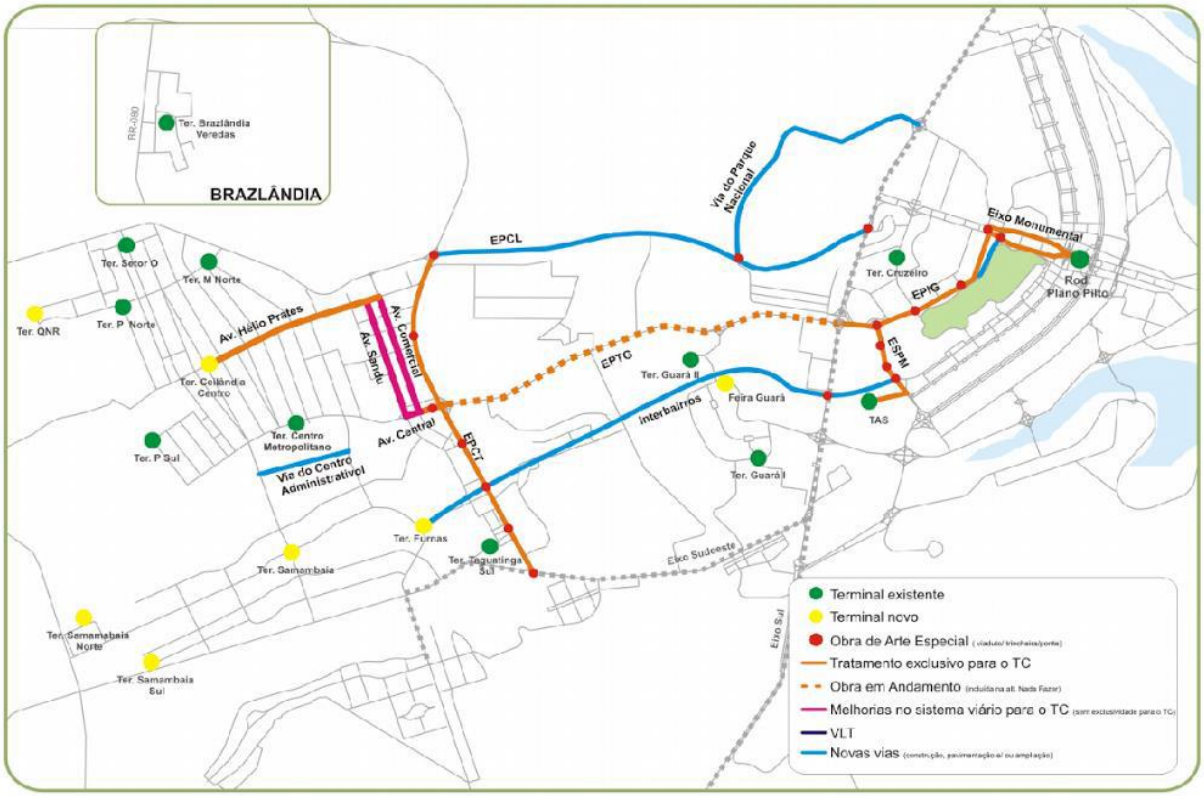


Figura 14: Eixo Oeste – PDTU

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, a mobilidade urbana deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar

o contexto circundante e os usos do solo adjacente e, principalmente, os modais de transporte não poluentes e a acessibilidade universal às pessoas de todas as idades e habilidades físicas. A acessibilidade universal nas calçadas, logradouros e vias públicas, obrigatoriamente, deve ser garantida.

O estudo do traçado viário (figura 13) considerou o sistema viário existente e classificou as vias principais conforme o contexto urbano no qual estão inseridas. Para complementar, devem ser criadas vias de circulação de vizinhança, vias de atividades, vias parque, vias de pedestres e vias para requalificação. As vias indicadas devem ser as principais vias de circulação na região, destinando-se à implantação de uma rede contínua de ciclovias e calçadas acessíveis (Nota Técnica n° 02/2015 – Daurb/SUAT).

As **vias de atividades**, eixos de comércio e de serviços, devem permitir a integração e a coesão do tecido urbano. O uso misto nos lotes voltados para as vias de atividades deve ser incentivado, assim como deve ser priorizada as aberturas das edificações lindeiras, promovendo a vitalidade e a animação nestes espaços. Não deve ser permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados às vias de atividades. Sugere-se a criação de uma via de atividades conectando os eixos norte-sul do Jóquei.

As **vias de circulação de vizinhança** devem garantir a conexão interna, articulação com os núcleos urbanos existentes e a circulação do transporte coletivo. O projeto urbanístico deve priorizar o desenho de quarteirões pequenos e contemplar um traçado viário que garanta a conectividade, prevendo distâncias entre 150 e 250 metros entre as interseções viárias que configuram o quarteirão. Esta dimensão pode ser alterada desde que apresentada justificativa técnica no memorial descritivo do plano de ocupação da gleba.

As **vias de pedestres** devem ser conectadas a calçadas existentes, oferecendo um percurso pavimentado com largura mínima de 3 metros e garantindo um percurso agradável para o pedestre e o ciclista, com tratamento paisagístico adequado e sombreamento.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 27

Figura 15: Exemplo de via de pedestres na China – projeto ADARC Associates – fonte: Archdaily

Além das vias indicadas neste estudo, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar. As vias planejadas devem conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para toda a população. Outros parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observados nas diretrizes contidas na Nota Técnica N° 02/2015 – DAUrb/SUAT.

Considerando o conforto do pedestre e buscando incentivar os deslocamentos a pé, torna-se necessário o desenho de calçadas com larguras adequadas ao tipo de uso previsto para a área que possibilitem a mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação específica. Torna-se imprescindível a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como: pavimentação, arborização, mobiliário urbano e iluminação pública como forma de atender a critérios estéticos e funcionais. Tais medidas visam valorizar o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentar as possibilidades de transporte não motorizado.

O tamanho das quadras é outro fator de extrema importância para a passagem e a permanência de pessoas e, consequentemente, para a vitalidade da rua. Considerando a área de estudo e a importância de garantir um tecido urbano integrado com o existente, deve ser permitida a ocorrência de tamanhos variados de

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 28

quadras com dimensões entre **150 e 250 metros**, a depender do contexto local, como o relevo e as conexões com as vias existentes. Garantir quadras curtas é fundamental para a qualidade do espaço público, uma vez que configuram um tecido urbano mais permeável, possibilitando percursos alternativos e a distribuição de fluxos. Quadras extensas, por outro lado, dificultam o acesso de pedestres e ciclistas a outras ruas, deixando algumas muito movimentadas, enquanto outras permanecem vazias, além de desencorajar o deslocamento a pé e de bicicleta (JACOBS, 2009).

Ainda em relação à qualidade dos percursos de pedestres e ciclistas, torna-se indispensável proibir que os acessos aos lotes, para veículos ou mesmo pedestres e ciclistas, como rampas e/ou escadas, ocorram fora dos limites do lote, configurando barreiras e interrompendo a livre circulação de pedestres e ciclistas.

Verifica-se, portanto, a indiscutível necessidade de criar uma rede de calçadas e de ciclovias conectadas, capaz de garantir a articulação de todos os elementos que compõem o Sistema de Espaços Livres Públicos e que se complementam. Da mesma forma, deve-se ter em mente a importância destas redes para a integração com outros tipos de transporte público coletivo.

A fim de desenvolver o projeto de urbanismo, deve-se consultar a Nota Técnica 02/2015 DAUrb/SUAT[1], que orienta a elaboração de projetos quanto ao sistema viário, apresentando a classificação de vias de acordo com o contexto urbano e diretrizes gerais para planejamento do sistema viário urbano. Além da Nota Técnica, deve-se consultar, também, o Guia De Urbanização da SEGETH[2].

8. DENSIDADE POPULACIONAL

De acordo com o parágrafo único do Art. 39 do PDOT a densidade demográfica definida para cada porção do território pode variar de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais:

[1] Disponível em: http://www.segeth.df.gov.br/images/diretrizes_urbanisticas/nt02-2015-diretrizes-sist-viario-novos-parcelamentos.pdf
[2] Disponível em: http://www.segeth.df.gov.br/images/guia_urbanizacao/guia_urbanizacao_dez%202016.pdf

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 29

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

De acordo com o PDOT a densidade demográfica da área de estudo enquadra-se na categoria de média densidade (de 50 a 150 hab./ha), como ilustrado na figura 16. Sendo a área total dos setores de aproximadamente **272,56 há,** a **população máxima prevista será de 40.884 habitantes**.

A fim de promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista as disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se que os projetos urbanísticos apresentem densidades variadas dentro de uma mesma porção do território, a fim de se promover uma ambiência urbana diversificada, desde que tenham, como média, o valor da densidade máxima estabelecida no PDOT.

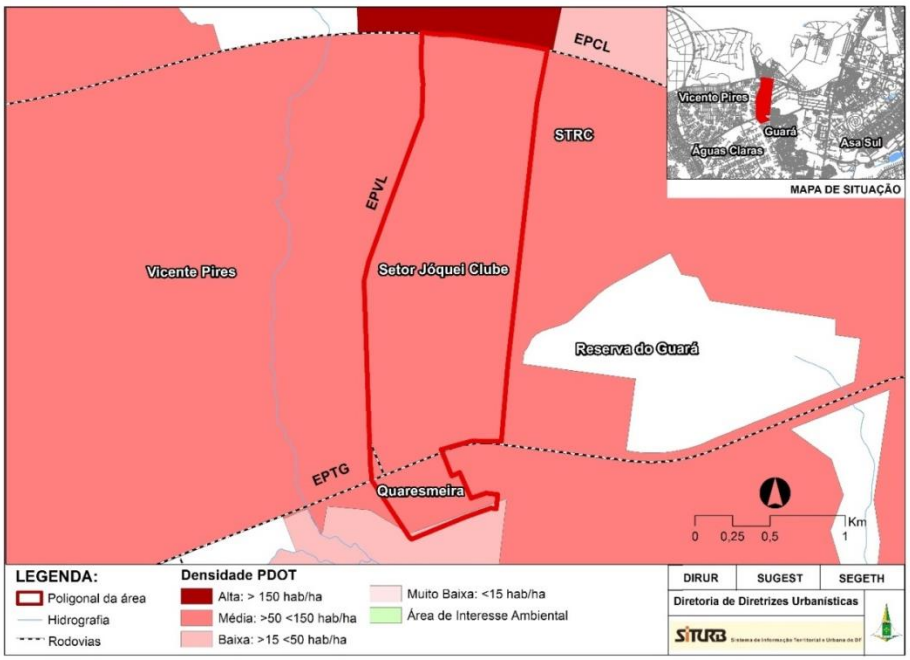


Figura 16: Densidade definida pelo PDOT

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 30

9. ÁREAS PÚBLICAS E EQUIPAMENTOS

As áreas públicas do parcelamento correspondem a áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento público urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como aos espaços livres de uso público (ELUP), conforme definido no Art. 4° inciso I e no Art. 43 da Lei Federal N° 6.766/1979. O PDOT não estabelece percentual mínimo para o sistema de circulação, sendo esse percentual decorrente dos projetos urbanísticos a serem elaborados.

Consideram-se **equipamentos comunitários** os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Os **equipamentos urbanos** (também conhecidos como serviços públicos) correspondem aos equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O PDOT define o percentual mínimo de 15% de áreas públicas para novos parcelamentos urbanos conforme Art. 43 inciso I:

> *Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:*
>
> *I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal.*

Os 15% das áreas a serem parceladas devem ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, devendo ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas.

Os percentuais de EPC, ELUP e EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para a implantação das redes desses serviços, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio do aproveitamento racional da superfície, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% para áreas públicas e de circulação.

O cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos E Comunitários e a Espaços Livres De Uso Público devem considerar os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, que neste caso consiste em: área total da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente - APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura;
- Não são computados como espaços livres de uso público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo de raio mínimo de 10 metros.

É importante que o projeto de novos equipamentos comunitários dentro da poligonal deste estudo sejam objeto de concurso público de arquitetura específico. O comitê julgador deve 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. O objetivo é qualificar os edifícios e espaços públicos para contribuir com o sentimento de pertencimento ao bairro.

9.1 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS (EPC):

As porções territoriais de maiores densidades, maiores coeficientes e que possuem a maior concentração de habitantes, consequentemente, demandam maior quantidade de serviços públicos. Neste sentido, é importante garantir a localização e a proximidade dos lotes de EPC às regiões de maiores densidades. As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e respeitar os princípios de mobilidade e acessibilidade universal.

Recomenda-se a criação de lotes destinados à EPC na porcentagem de **3,5%** da área parcelável da poligonal de estudo. Os tamanhos devem ser variados, permitindo as seguintes dimensões, aproximadamente:

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 32

- 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.

9.2 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (ELUP):

São ELUP áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes, nas quais se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 metros, não sendo permitido qualquer tipo de cercamento deste espaço e sendo garantido o acesso público.

Ao pensar nesses espaços, é preciso ter em mente as diversas atividades que podem ocorrer (Tabela 2), devendo ser levadas em consideração no planejamento, no projeto e na gestão do parcelamento, uma vez que são todas de grande interesse para a apropriação e, consequentemente, para a vitalidade do espaço público:

Necessárias	Aquelas que temos que realizar no espaço público independente de sua qualidade
Opcionais	Divertidas e de lazer, onde a qualidade do espaço público é de grande importância para que ocorram
Sociais	Todo tipo de interação entre pessoas

Tabela 2. Tipos de atividades no espaço público. Fonte: GEHL, 2013.

A localização é fundamental para garantir o uso adequado desses espaços. Eles devem ser localizados em trechos estratégicos, conectados e integrados ao tecido urbano existente e ao proposto por meio de ciclovias e calçadas, a fim de contribuir para a "costura" do tecido urbano da região. Devem ser considerados elementos articuladores, capazes de promover a identidade local e de atender tanto à população que irá habitar e usufruir do novo parcelamento.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 33

Dessa forma, os ELUP devem ser localizados em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade para toda a população.

É imprescindível, também, alinhar a oferta de espaços públicos a densidade populacional e construtiva da área de influência do espaço em questão. Pensando nisso, recomenda-se o percentual de **10%** de ELUP para os setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira.

Deve ser criada uma rede de calçadas e de uma rede cicloviária, que considere as conexões com a malha viária existente de forma estratégica, integrando o tecido urbano. Estas redes devem conectar os ELUP entre si, configurando um verdadeiro sistema de espaços livres públicos, além de conectar e integrar também os Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), os Parques e as Unidades de Conservação, e as redes de transporte coletivo. Cabe ressaltar que a área destinada à rede de calçadas e à rede cicloviária não deve contabilizar no cálculo de área mínima destinada a ELUP na poligonal de projeto.

Em relação às praças e parques urbanos, apresenta-se estratégico para a vitalidade e segurança destes espaços o incentivo à fachada ativa, ou seja, edifícios com usos comerciais, serviços e/ou institucionais no pavimento térreo, com acesso livre à população.

Quanto maior a diversidade de usos nos arredores do espaço público, maior tende a ser a diversidade de usuários, e de não-moradores, além de potencializar e criar novos fluxos de pessoas. Para tanto, deve ser prevista a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo para lotes que adotem o uso misto no pavimento térreo com acesso livre ao espaço público.

A implantação deve adaptar-se ao terreno de modo que a acessibilidade ao pavimento térreo ao longo de toda a fachada em contato com o espaço público seja direta. Em caso de grandes desníveis, as aberturas das edificações devem seguir os desníveis, a fim de evitar “meias paredes cegas”, ou seja, acesso à edificação em níveis diferentes dos níveis da calçada, criando acessos indiretos à edificação.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 34

Deve-se, portanto, evitar a ocorrência de fachadas cegas, muros, ou qualquer elemento similar que impeça completamente a visibilidade entre público/privado. Da mesma forma, no caso de EPC, as edificações não devem ser implantadas “soltas” no lote, permitindo fachadas cegas para o espaço público.

10. DIRETRIZES DE PROJETO

- Determinar que os acessos para veículos, pedestres e ciclistas, como rampas e/ou escadas, ocorram dentro dos limites do lote, salvo mediante comprovação de impossibilidade técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. 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.
- Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras), praças e/ou outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.
- A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição de lotes e quadras que evite a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.
- Deve-se criar uma rede de calçadas e de ciclovias conectada, capaz de garantir a articulação de todos os elementos que compõem o Sistema de Espaços Livres Públicos e que se complementam. Estas redes devem integrar-se com outros tipos de transporte público coletivo.
- A rodovia Estrada Parque do Vale – EPVL deverá constituir elemento de integração entre Vicente Pires e o Jóquei, aproveitando sua potencialidade. Portanto, a via será considerada Via de Atividades. Segue abaixo o perfil da via.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 35

- O uso dos subsolos deverá ser permitido, respeitada a taxa de permeabilidade para o lote.
- Os projetos urbanísticos devem especificar quando se aplicam às unidades imobiliárias das seguintes situações em relação ao subsolo: não é permitido; é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote; e é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.
- Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável e possível, além de demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, além de motos e bicicletas. Os estacionamentos devem se localizar sempre atrás das edificações, e não entre a fachada e as vias de acesso.
- A norma pode flexibilizar a exigência quanto ao quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação social;
- Garantir acesso e estacionamentos de bicicletas nas edificações.

11. INFRAESTRUTURA URBANA

11.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O projeto do parcelamento deve atentar para a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. A solução de esgotamento sanitário deve ser definida igualmente 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.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 36

11.2 DRENAGEM PLUVIAL

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheia, o tratamento, e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal (PDDU), em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA N° 009, de 08 de abril de 2011. O projeto deve, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

11.3 TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei N° 12.305, de 02 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital N° 2.232, de 03 de dezembro de 2003) e legislação pertinente. O projeto urbanístico deve indicar os pontos de coleta seletiva e de resíduos integrantes da política.

11.4 DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, dentre elas destaca-se a Resolução Normativa N° 414/2010 (ANEEL), que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica. Dentro da poligonal deste estudo, tanto a distribuição de energia elétrica para as edificações quanto a alimentação de postes de iluminação pública nas vias de circulação definidas pelas Diretrizes devem ser feitas por via subterrânea. A fiação aérea deve ser permitida apenas mediante expressa autorização do órgão de ordenamento territorial do Distrito Federal tendo em vista justificativa técnica.

12. ESTRATÉGIA HABITACIONAL

Tendo em vista o crescente déficit habitacional do Distrito Federal, apresenta-se de grande importância que o parcelamento do Setor Habitacional Jóquei Clube contemple a oferta de lotes para habitação de interesse social. De acordo com os artigos 134 e 135 do PDOT:

> *"Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:*
>
> *I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;*
>
> *II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;*
>
> *III – a proximidade com os principais corredores de transporte;*
>
> *IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.*
>
> *Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.*
>
> *Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D: (...)*
>
> *IV – Setor Jóquei Clube, na Região Administrativa do Guará."*

O cálculo do déficit habitacional nos municípios brasileiros é realizado a partir da soma de quatro componentes de acordo com a Fundação João Pinheiro – FJP (2013): domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados. O cálculo de cada um dos componentes é realizado de maneira sequencial de modo que a ocorrência de um dos critérios esteja condicionada a não ocorrência de qualquer outro, dessa maneira não há dupla contagem de domicílios, a não ser que os critérios coexistam ou em caso de famílias conviventes (FJP, 2013).

Nesse contexto, o parcelamento resultante da implantação da dos setores em questão deve possibilitar a implantação de habitação para diferentes faixas de renda. Destarte, a fim de viabilizar a implantação de habitação de interesse social dentro da poligonal, é importante a doação de lotes urbanizados à CODHAB/DF - Companhia de

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 38

Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, que deve ser responsável pela realização de concursos públicos de arquitetura e captação de recursos para entrega das unidades habitacionais.

O cálculo para definição do total de área de lotes urbanizados que devem ser doados para a CODHAB-DF seguiu a metodologia exposta a seguir.

1. Mapeamento de áreas de ponderação abrangidas pela Poligonal das Diretrizes Urbanísticas e de áreas de oferta habitacional dentro das áreas de ponderação selecionadas (Figura 17).

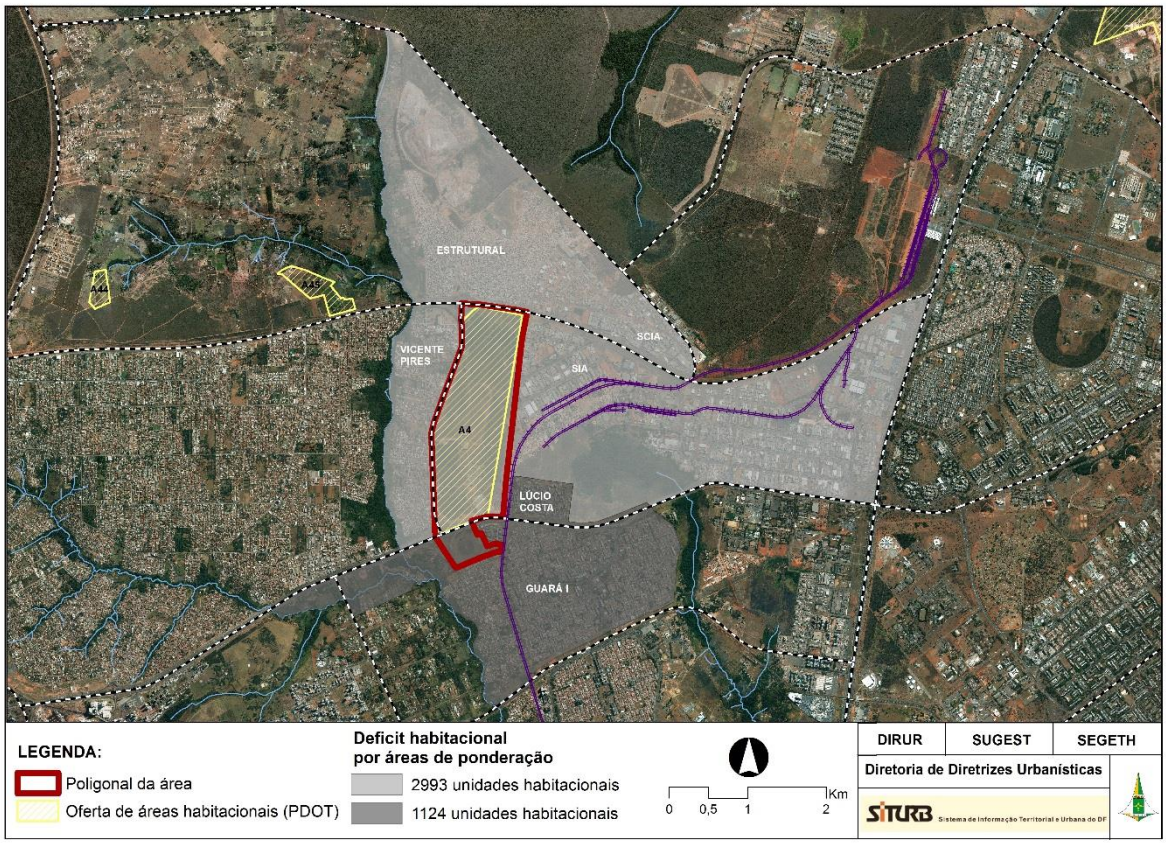


Figura 17: Déficit habitacional por Áreas de Ponderação.

2. Soma do déficit habitacional das áreas de ponderação abrangidas ou adjacentes de acordo com estudo desenvolvido pela DIHAB/COPLAN/SUPLAN/SEGETH (Tabela 3):

RA	ÁREA DE PONDERAÇÃO	TOTAL DE DOMICÍLIOS	DÉFICIT TOTAL
Guará	Guará I / Lúcio Costa	14.462	1.124
Guará	Estrutural / SIA / SCIA / Vicente Pires	10.181	2.993
TOTAL		24.643	4.117

Tabela 3. Déficit nas áreas de ponderação atingidas pela poligonal.

3. Cálculo da área de lotes urbanizados correspondentes ao número de unidades habitacionais do item anterior através da equação abaixo:

$$= \frac{n_{UH} \times A_{UH}}{k \times C} \qquad \boldsymbol{A_U} = \frac{4.117 \times 47{,}0129\, m^2}{0{,}88747 \times 2} \qquad \boldsymbol{A_U} = 109.047{,}00\, m^2$$

n_{UH} ⇒ Déficit de unidades habitacionais calculado para áreas de ponderação abrangidas ou diretamente adjacentes à área de oferta habitacional de acordo com estudo da DIHAB/COPLAN/SUPLAN/SEGETH.

k ⇒ Relação entre a soma da área privativa de unidades entregues pela CODHAB-DF no ano de 2016 e a soma da área total construída destes projetos habitacionais. De acordo com dados da CodHAB/DF, foram 146.351m² de áreas privativas entregues e 164.909m² de área total construída. A relação é, portanto, de 0,88747;

A_{UH} ⇒Média ponderada de área privativa de unidades habitacionais ofertadas pela CODHAB-DF no ano de 2016. Em caso de empreendimentos com mais de um tipo de unidade entregue, considera-se a média aritmética entre os valores de área privativa. De acordo com dados da CODHAB/DF, foram 3.113 unidades entregues, e um total de áreas privativas de 146.351m², resultando em uma média de 47,0129m² por unidade habitacional;

C ⇒ Coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que está inserido, conforme zoneamento das Diretrizes Urbanísticas.

Deve ser destinado 4% (10,9 ha) da área total do parcelamento (272,56 hectares) para habitação de interesse social. Os lotes urbanizados devem estar dentro da Área de Oferta Habitacional A4, conforme definida pelo PDOT, em sua porção interna à poligonal definida pelas Diretrizes Urbanísticas.

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 40

A fim de permitir uma configuração edilícia adequada, os lotes que devem ser doados à CODHAB-DF para fins de construção de empreendimentos multifamiliares de habitação de interesse social devem ter entre 700 m², com pelo menos 20 metros de testada, e 3.000 m², com pelo menos 40 metros de testada. A realização de concursos públicos de arquitetura para a contratação de projetos é importante para garantir um padrão arquitetônico de qualidade e uma relação com o entorno que promova o uso dos espaços públicos e a urbanidade.

13. CONCLUSÃO

A partir do Estudo Técnico dos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira, verifica-se o potencial desses novos parcelamentos para a dinâmica urbana da cidade e, portanto, o quão imprescindível é o seu planejamento, projeto e gestão.

Verifica-se a importância de promover a integração com os núcleos urbanos adjacentes, garantindo integração do tecido urbano e criando conexões viárias entre a malha existente e a proposta, com uma rede de calçadas e uma rede cicloviária que busque incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com as redes de transportes coletivos, além de conferir a continuidade de atividades.

O parcelamento deve considerar a localização de EPC, EPU e ELUP de forma a garantir a integração com o tecido urbano por meio de percursos agradáveis, com calçadas e ciclovias/ciclofaixas confortáveis e seguras para toda a população, de forma a favorecer e incentivar o acesso e a apropriação destes espaços. Devem ser integrados e conectados também pelo transporte coletivo. Os espaços livres públicos, portanto, devem ser pensados como elementos articuladores do tecido urbano, localizados em áreas de franco acesso, promovendo as conexões entre si e entre outros elementos, como EPC, EPU, Parques e Unidades de Conservação, rede de calçadas, rede cicloviária, rede de transporte coletivo, configurando um verdadeiro sistema.

No intuito de garantir a qualidade do espaço público e do próprio parcelamento como um todo, apresenta-se imprescindível pensar na relação público/privado. Neste

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 41

sentido, torna-se fundamental incentivar o uso misto e as fachadas ativas e evitar, sempre que possível, as fachadas cegas, buscando conferir vitalidade e segurança ao parcelamento e à população que irá vivenciar e usufruir esses novos espaços.

Cabe, ainda, mencionar a oportunidade que esse parcelamento confere à implantação de habitação de interesse social para a região, que atualmente possui um déficit habitacional crescente. O parcelamento desta área deve ser um contraponto à segregação sócioespacial e à falta de unidades habitacionais para as faixas de menor renda no Distrito Federal.

O parcelamento dos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira apresenta, portanto, um grande potencial de integrar os núcleos urbanos adjacentes, além de conferir espaços públicos qualificados a serem apropriados por toda a população, promovendo a vitalidade urbana e, consequentemente, contribuindo para a segurança da região. Deve-se, entretanto, garantir a conformidade com questões ambientais e de suporte do território.

14. REFERÊNCIAS

GEHL, Jan. **Cidades para Pessoas**. 2 ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.
JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2009.
TENORIO, Gabriela. **Ao desocupado em cima da ponte: Brasília, arquitetura e vida pública**. 2012. 391 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2012.
WHYTE, William H. **The Social Life of Small Urban Spaces**. New York: Project for Public Spaces, 2001.

Portais consultados:
http://urbanidades.arq.br/
http://www.archdaily.com.br/br
http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/

Estudo Técnico 04/2017 SH Jóquei Clube e SH Quaresmeira (1193700) SEI 00390-00005239/2017-68 / pg. 42

Brasília-DF, 11 de julho de 2017

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 06/2017

Jóquei Clube e Quaresmeira

Processo SEI: 00390-00005239/2017-68
Elaboração: Cristina Rodrigues Campos - Analista de Planejamento e Gestão Urbana (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Colaboração: Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento - Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
Coordenação Técnica: Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH); Bruno Ávila Eça de Matos - Coordenador de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)
Supervisão: Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH)

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (PDOT), Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012.

1.2. Estas diretrizes têm prazo de validade de 04 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do Art. 7° da Lei Federal N° 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso de ocupação do solo.

1.3. A emissão destas Diretrizes Urbanísticas revoga o efeito de outras diretrizes emitidas para áreas de intersecção com esta poligonal.

1.4. Os arquivos georreferenciados referentes ao zoneamento e às diretrizes viárias destas diretrizes serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.5. Estas diretrizes constam no Processo SEI 00390-00005239/2017-68 e estão embasadas no **Estudo Técnico 04/2017 DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH.** Ambos serão disponibilizados na íntegra, na página da SEGETH e no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC, em até 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário Oficial.

1.6. A tabela e o mapa dos Anexos I e II são parte integrante destas diretrizes: **Anexo I** - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 06/2017; **Anexo II** - Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 06/2017 .

1.7. Estas diretrizes têm como área de abrangência a poligonal apresentada no **Anexo II**.

1.8. O projeto urbanístico deve incluir, obrigatoriamente, as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas diretrizes e seus anexos. Podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: afastamentos, taxas de ocupação, faixas livres, fachadas, alturas de galerias, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento.

2. Definições

2.1. DIUR: Diretrizes Urbanísticas. Ferramenta do planejamento urbano e territorial que orienta a elaboração de projeto urbanístico, sendo definidas de acordo com estratégias de ocupação do território do DF, caracterização ambiental e atendidas as disposições da legislação vigente.

2.2. Poligonal: área de aplicação destas diretrizes, conforme o **Anexo II**. A delimitação territorial no projeto de urbanismo pode ser alterada na proporção de até 5% da poligonal, mediante aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais.

2.3. Coeficientes de Aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do lote. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável por lote, sendo previsto que a diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo e básico seja outorgada onerosamente, nos termos da lei.

2.4. Cota de Soleira: cota ou nível altimétrico do lote ou da projeção que determina o pavimento térreo – medida no perfil natural do terreno, de acordo com o levantamento planialtimétrico cadastral –, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. Pode ser determinada em conformidade com um dos seguintes métodos, a não ser que especificado o contrário em norma ou no zoneamento destas diretrizes:

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

2.4.2. Cota altimétrica média do lote: corresponde ao somatório das cotas altimétricas dos vértices do

lote ou da projeção, dividido pelo número de vértices – sendo que, nos casos em que não existam vértices, utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou da projeção;

2.4.3. Ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção;

2.4.4. Ponto mais alto do terreno: corresponde à mais alta cota altimétrica do lote ou da projeção.

2.5. Altura Máxima: medida vertical máxima permitida para uma edificação, não incluindo a caixa d'água e antenas, e contada a partir do ponto definido como cota de soleira.

2.6. Zona: trecho do território ao qual se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos definidos nestas diretrizes e em seus anexos.

2.7. PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e atualizado pela Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012.

2.8. 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.

2.9. ELUP: Espaços Livres de Uso Público. Áreas destinadas à praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes.

2.10.EPC: Equipamentos Públicos Comunitários. São os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares.

2.11. EPU: Equipamentos Públicos Urbanos. São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros serviços públicos.

2.12. Porção Territorial: são áreas de mesma faixa de densidade definidas no Anexo VII, conforme disposições do PDOT.

2.13. Fachadas Cegas: são muros ou fachadas de edifícios sem janelas, entradas ou permeabilidade visual mínima de 50%.

2.14. Fachada ativa: é a extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro público, com o objetivo de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e as áreas públicas.

2.15. Taxa de ocupação: é a relação percentual entre a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação ao nível do solo e a dimensão total do lote.

2.16. Mobilidade ativa: é o conjunto de meios de locomoção não-motorizados.

2.17. APP: Área de Preservação Permanente. 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.

3. Princípios de Urbanização

3.1. O parcelamento dos setores habitacionais Jóquei Clube e Quaresmeira, 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 na poligonal destas diretrizes estão de acordo com a Lei Complementar 733/2006, modificada pela Lei Complementar nº 815/2009 e pela Lei Complementar nº 890/2014 - PDL do Guará e com a Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 - PDOT.

4. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

4.1. O **Anexo I** apresenta os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com zoneamento desta Diretriz, englobando coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade.

4.2. O **Anexo II** apresenta a configuração espacial do zoneamento destas Diretrizes: **Zona A, Zona B, Zona C e Zona D**.

4.3. Zona A: corresponde a áreas de centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. São admitidos os usos misto, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte.

4.3.1. 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;

4.3.2. Na **Zona A** não são permitidos os usos residencial unifamiliar, multifamiliar e industrial de grande porte.

4.3.3. 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.

4.3.4. 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.

4.3.5. O projeto urbanístico da **Zona A** deve prever a criação de lotes com áreas entre 1.000m² e 5.000m². Não é permitida a criação de lotes maiores que 5.000 m².

4.3.6. Pelo menos 50% da área de lotes inseridos na **Zona A** devem ser destinados a uso misto e 10% ao uso comercial e de serviços.

4.3.7. 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.

4.3.8. Na **Zona A** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais entre lotes. Lotes de uso institucional

podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. Não é admitido o cercamento entre a fachada principal do edifício e área pública, ainda que recuada.

4.4. Zona B: caracterizada pela oferta habitacional. Deve ser destinada, predominantemente, aos usos misto e residencial multifamiliar, permitindo-se também os usos institucional, comercial e de serviços e industrial de pequeno porte.

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

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

4.4.3. Na **Zona B** o projeto urbanístico não deve criar lotes com área acima de 5.000 m².

4.4.4. Na **Zona B** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais, desde que se mantenha pelo menos 70% de permeabilidade visual. Lotes de uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

4.5. Zona C: corresponde ao Setor Habitacional Quaresmeira e deve configurar uma área de centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. São admitidos os usos misto, residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte.

4.5.1. Na **Zona C** são permitidos empreendimentos considerados geradores de fluxo de pessoas e veículos.

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

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

4.5.4. O projeto urbanístico da **Zona** C deve prever a criação de lotes com áreas até 5.000m².

4.5.5. Pelo menos 20% da área de lotes inseridos na **Zona C** devem ser destinados a uso misto e 20% ao uso comercial e de serviços.

4.5.6. Na **Zona C**, 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.

4.5.7. Na **Zona C** não é permitido o cercamento entre a fachada dos edifícios e a via de acesso frontal, ou lateral em caso de esquinas. O cercamento com até 2,4 metros de altura é permitido entre lotes. Permite-se o cercamento entre o edifício e suas divisas laterais. Lotes de uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas mediante anuência do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

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

4.6.2. 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.

4.6.3. 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.

4.6.4. Na **Zona D** o projeto urbanístico não deve criar lotes com área acima de até 5.000m².

4.7. Em todas as Zonas, 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.

4.8. Em todas as Zonas de uso misto que sejam voltados para a via de atividades devem ter comércio e serviços no pavimento térreo.

5. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade

5.1. O sistema viário principal do parcelamento deve seguir o traçado definido no **Anexo II** desta diretriz, podendo ser ajustado mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

5.2. A proposta de sistema viário para o novo parcelamento deve ser complementar às disposições previstas no PDOT , no PDTU e no Decreto n° 38.047 de 09 de março de 2017. O traçado e suas dimensões podem ser adequados às necessidades técnicas, tais como a implantação de um sistema de transporte coletivo e/ou a exigência de processo de licenciamento ambiental.

5.3. As vias de circulação de vizinhança, as vias de atividades e as vias parque devem seguir os parâmetros e orientações de desenho constantes da Nota Técnica N°2/2015 – DAUrb/SUAT e do Guia de Urbanização da SEGETH.

5.4. 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.

5.5. As **vias de atividades** devem abrigar predominantemente lotes de uso misto.

5.6. Deve haver uma rede viária com distâncias menores que 250 metros entre as interseções viárias que configuram o quarteirão, medidos de eixo a eixo de via. Esta dimensão máxima apenas pode ser alterada mediante autorização do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

5.7. A implantação de ciclovias e calçadas deve ser feita antes ou em conjunto com a implantação das faixas de rolamento veicular, não podendo ser relegada a um segundo momento de implantação de infraestrutura (só pra explicar mesmo).

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

5.9. Além das vias indicadas nesta diretriz, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade.

5.10. O projeto viário deve considerar a compatibilização com projetos viários existentes nas adjacências.

5.11. O sistema viário da poligonal destas diretrizes deve constituir uma rede de calçadas e ciclovias acessíveis que seja um meio de integração dentro dos setores habitacionais e entre eles, promovendo os deslocamentos não motorizados e a continuidade de atividades e da dinâmica urbana.

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. A definição de população para as porções territoriais segue o disposto no PDOT.

6.2. Admite-se que os projetos urbanísticos apresentem densidades variadas dentro de uma mesma porção territorial de densidade desde que tenham, como média, o valor da densidade máxima estabelecida no PDOT.

7. Diretrizes de Áreas Públicas e Equipamentos

7.1. 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.

7.2. O **Anexo II** apresenta áreas destinadas à ELUP.

7.3. Os percentuais de EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para a implantação das redes desses serviços, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio do aproveitamento racional do território.

7.4. As áreas correspondentes a ELUP devem constituir um parque urbano central e outras áreas localizadas na porção leste do Setor Habitacional Jóquei Clube em separação ao setor industrial.

7.5. As áreas de ELUP devem estar localizadas em áreas de franco acesso e articuladas aos eixos mais integrados do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade para toda a população. Devem, desta forma, estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias constituindo um sistema de espaços livres que conectam os lotes de Equipamentos Públicos Comunitários às redes de transporte coletivo e aos Parques e Unidades de Conservação.

7.6. As áreas de ELUP devem propiciar áreas de lazer e recreação para a população associado à presença da vegetação nativa.

7.7. As áreas destinadas a ELUP deverão manter, no mínimo, **70%** da superfície permeável.

7.8. O percentual mínimo de áreas destinadas aos ELUP deve ser de **10%** para os setores habitacionais objeto destas diretrizes.

7.9. São computáveis como ELUP apenas as nesgas de terra nas quais se possam inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros. Não é permitido qualquer tipo de cercamento desse espaço, sendo garantido o acesso público.

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

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

7.12. Edificações no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10 (dez) metros de altura e dois pavimentos.

7.13. O percentual de Equipamentos Públicos Comunitários a serem criados no parcelamento de **3,5%** da área parcelável da poligonal de estudo.

7.14. 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.

7.15. 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.

7.16. 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. Diretrizes de Projeto

8.1. O projeto de edifícios residenciais, comerciais e de uso misto no interior da poligonal abrangida por esta diretriz deve ter como princípio orientador a constituição de fachadas visualmente ativas e fisicamente permeáveis.

8.2. 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.

8.3. A rodovia Estrada Parque do Vale – EPVL deverá constituir elemento de integração entre Vicente Pires e o Jóquei, aproveitando sua potencialidade. Portanto, a via será considerada Via de Atividades. Segue abaixo o perfil da via.

8.4. 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.

8.5 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.

8.6. Ao longo das divisas dos lotes com vias principais e ELUP não deve haver fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

8.7. Os lotes e quadras devem estar dispostos de forma a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos.

8.8. 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.

8.9. 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.

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

8.11. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo.

8.12. 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.

8.13. Os bolsões de estacionamento devem ser localizados atrás das edificações e não entre a fachada e as vias de acesso, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

8.14. 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.

8.15. Deve haver a combinação de usos residenciais e não residenciais em pelo menos 50% dos quarteirões.

8.16. Os lotes criados no projeto urbanístico dentro da poligonal destas diretrizes podem ser remembrados 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.

8.17. O projeto para a poligonal destas diretrizes deve garantir o atendimento das taxas de permeabilidade do solo exigidas em função da dimensão do lote, em consonância com os art. 45 a 47 do PDL.

9. Diretrizes de Habitação

9.1. 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.

9.2. 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 12** do Estudo Técnico 04/2017 DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH.

9.3. Os lotes transferidos à CODHAB/DF devem ter pelo menos 700 m² com testada mínima de 20 metros e no máximo 3.000 m² com testada mínima de 40 metros, podendo ser remembrados e desmembrados mediante solicitação da CODHAB/DF ao órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

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

9.5. 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.

10. Diretrizes Ambientais e de Infraestrutura Urbana

10.1. 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.

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. 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.

10.4. O projeto do parcelamento deve atentar para a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente 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. Disposições finais

11.1. 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.

11.2. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN).

11.3. 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. .

11.4. 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.

11.5. 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.

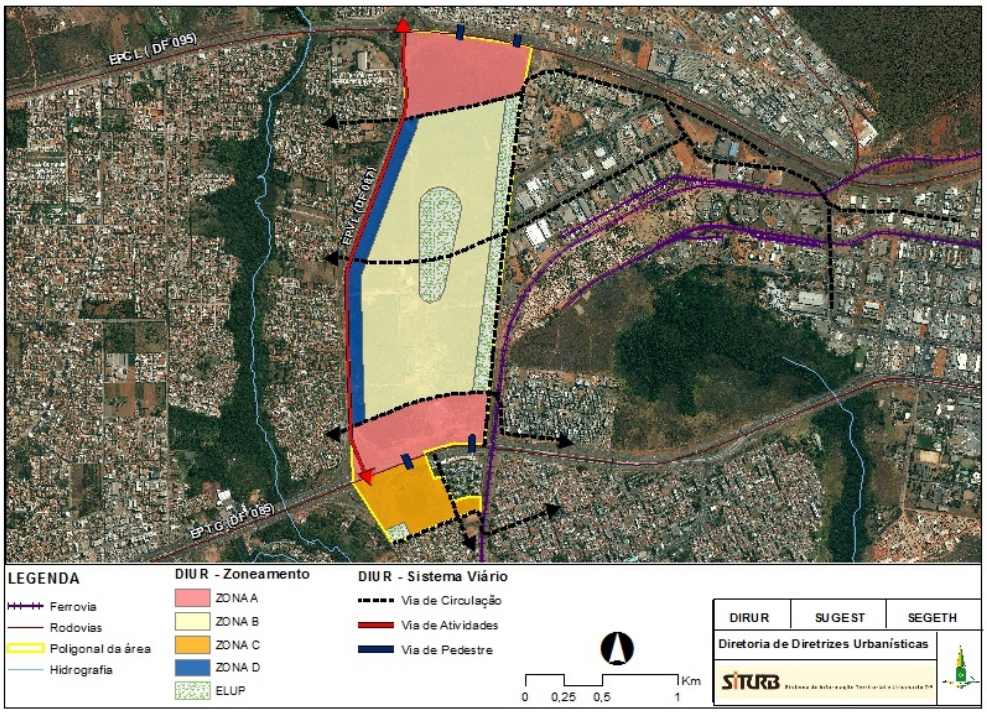
11.6. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes do Estudo Técnico 04/2017 que embasa estas diretrizes.

ANEXO I - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 06/2017

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE			
	USO/ATIVIDADE	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO**	**ALTURA MÁXIMA (m)**
Zona A	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto	1	2	26
	Industrial	1	2	26
Zona B	Residencial Multifamiliar/ Misto	1	2	26
	Institucional	1	2	15
	Comercial / Serviços	1	2	15
	Industrial	1	2	15
Zona C	Residencial Multifamiliar, Institucional, Comercial, Serviços, Misto,	1	4	26

	Industrial			
Zona D	Institucional	1	2	26
	Comercial /Serviços/ Misto/ Industrial	1	2	26

ANEXO II - Mapa de Zoneamento e Diretrizes Viárias da DIUR 06/2017.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4**, **Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 14/07/2017, às 17:10, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **BRUNO AVILA ECA DE MATOS - Matr. 0270527-3**, **Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle**, em 14/07/2017, às 17:41, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA VARIZO CAVALCANTE - Matr.0104882-1**, **Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 14/07/2017, às 19:54, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **1539330** código CRC= **3FB23F97**.