PROCESSOS: 00145-00001051/2019-41
DECISÕES:
DECRETOS:
PUBLICAÇÃO:
REGISTRO n° CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em

I. APRESENTAÇÃO

I.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

I.2. ÁREA TOTAL

II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS

III. COMPOSIÇÃO DO PROJETO

IV. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

V. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

VI. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

VII. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

VIII. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

IX. PROPOSIÇÕES

X. EQUIPE TÉCNICA

MINUTA

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITORIO E HABITAÇÃO - SEGETH SUBSECRETARIA DE POLÍTICAS E PLANEJAMENTO URBANO – SUPLAN	RT: Anamaria de Aragão C. Martins CAU/DF: A23937-2

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE 039/2021	**RECANTO DAS EMAS - RA XV** **SUBCENTRO URBANO 100-300**

Folha: 01/15	PROJETO:	REVISÃO:	VISTO:	APROVO:
Início: Dez / 2020 Término:Març / 2021	Ver Equipe	Diretor DISOLO	Coordenadora – COPROJ	Subsecretário - SUPLAN

I. APRESENTAÇÃO

Este projeto tem por objetivo o parcelamento da área denominada Subcentro Urbano 100-300 da Cidade do Recanto das Emas – RA XV, destinado a parcelamento futuro pelo Projeto de Urbanismo - URB 169/93.

A área de projeto com aproximadamente 13 ha e é delimitada pelas Quadras 305/306 e 111/112. Na área de projeto do Subcentro 100/300 já estão implantados uma área de Feira (a ser desativada), Batalhão da Polícia, uma Praça e um Complexo Esportivo.

Conforme definido no MDE 169-93 do Projeto Urbanístico original da Cidade, os subcentros foram introduzidos para atender melhor a população das quadras periféricas, mais distantes do Centro Urbano. A sucessão de Equipamentos Públicos Comunitários implantados sem um ordenamento do conjunto impõe a necessidade urgente de um projeto de parcelamento urbano.

Assim, o objetivo do projeto do Subcentro Urbano 100-300 é abrigar as mais diversas atividades e funcionar como ponto atrativo da comunidade do Recanto das Emas, propiciando facilidade nos acessos para pedestres e ciclistas, além do transporte coletivo e veículos em geral, mediante ampla rede de ciclovias e calçadas propostas.

Considerando a multifuncionalidade do Subcentro, a preservação da área do campo de futebol e do Batalhão de Polícia como lotes de equipamentos públicos, além de um novo lote para equipamento de cultura, os demais 32 novos lotes criados apresentam vários usos.

Tais lotes são propostos com coeficiente de aproveitamento equivalente a 3, de modo a garantir o limite máximo de 4 pavimentos, e com uma taxa de 70% de ocupação dos lotes, permitirão a edificação de 30.253 m2 destinados a áreas residenciais e quase 800 domicílios. Considerando população média de 3,76 hab por domicílio (PNAD 2017), a população estimada do novo parcelamento será de menos de 3000 habitantes. Outros 14.473m2 serão destinados a comércio, prestação de serviços, uso industrial leve ou institucional, sem possibilidade do uso residencial.

A densidade habitacional do parcelamento é portanto de 250hab/ha.

O projeto cria também 11.300m2 de áreas verdes, na forma de praças e jardins, além de garantir o plantio de mais de 200 novas espécies vegetais em áreas de calçadas e ciclovias.

Figura 1 Proposta volumétrica para o Subcentro 100-300, com o Batalhão de Polícia e o Campo de Futebol preservados

I.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

I.2. ÁREA TOTAL

A poligonal de parcelamento compreende a área de parcelamento futuro nº 02**,** devidamente averbada com suas delimitações na Matricula 178177, com total de 124.427.45m2.

II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS

Este projeto altera e complementa o Projeto de Urbanismo URB 169/93, fl 14/71, fl 15/71 e fl 55/71.

III. COMPOSIÇÃO DO PROJETO

Este projeto é composto pelo Levantamento Topográfico (TOP), por este Memorial Descritivo (MDE), pelo Projeto de Urbanismo (URB) e pela Norma de Uso e Gabarito (NGB), conforme discriminado a seguir:

A. Levantamento Topográfico – TOP – 039/2021

B. Memorial Descritivo - MDE 039/2021– constituído de 18 páginas;

C. Projeto de Urbanismo – URB – 039/2021

IV. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

Federal

Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que altera a Lei n° 6.766/79;

Lei n° 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana que em seu art. 6° define a prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado.

Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 – regulamenta as leis nº 10.048/2000 e 10.098/2000 sobre acessibilidade universal.

ABNT – NBR 12255, de dezembro de 1990 – Execução e utilização de passeios públicos.

ABNT – NBR 9050, de 03 de agosto de 2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

ABNT – NBR 16537, de 27 de junho de 2016 – Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação.

Distrital

Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/DF), atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 - (VIDE - Lei Complementar nº 683, de 21 de março de 2003) que dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto n° 28.864, de 17 de março de 2008, que regulamenta a Lei n° 992/95;

Lei n° 041, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do DF e dá outras providências.

Decreto n° 12.960, de 28 de dezembro de 1990, que regulamenta a Lei n.º 041, de 13/09/89;

Decreto n° 15.869, de 26 de agosto de 1994, que altera o parágrafo único do art. 56 e o art. 57do Decreto n.º 12.960.

Lei nº 3.919, de 19 de dezembro de 2006, que dispõe sobre acessibilidade universal no Distrito Federal.

Lei nº 4.317, de 9 de abril de 2009, que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência.

Lei n° 2.477, de 18 de novembro de 1999, que dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.

Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006 – Dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências.

Lei nº 3.885, de 7 de julho de 2006 – Assegura, na forma que especifica a política de mobilidade urbana cicloviária de incentivo ao uso de bicicleta no Distrito Federal e dá outras providências.

Lei nº 929, de 28 de julho de 2017, que dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto n° 38.047, de 9 de março de 2017, que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências:

> *Art. 31. É de competência do órgão gestor do planejamento urbano e territorial:*
> *I - a elaboração, análise e aprovação dos projetos urbanísticos;*
> *II - a criação, ampliação e modificação do sistema viário urbano, inclusive os relativos à revitalização urbana, nas áreas consolidadas e nos novos parcelamentos do solo; e*
> *III - a elaboração, análise e aprovação dos projetos paisagísticos, nas áreas consolidadas e nos novos parcelamentos do solo.*

Decreto nº 38.247, de 1º de junho 2017 - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências.

Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993 – Dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo-arbustivas e dá outras providências.

Decreto n° 32.575 de 10 de dezembro de 2010 – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD Astro Datum Chuá para o Sistema Geodésico Brasileiro – SGB SIRGAS-2000,4.

Decreto nº 27.365, de 01 de novembro de 2006 – Altera o sistema rodoviário do DF e fixa as faixas de domínios do Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF e suas alterações.

Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017, que aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto n° 17. 700, de 25 de setembro de 1996, que define as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para a Cidade Satélite Recanto das Emas.

V. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área trata-se da área de parcelamento futuro nº 02**,** devidamente averbada com suas delimitações na Matricula 178177 (57719163), conforme Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG 57719398.

VI. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento se for o caso. Em resposta obtivemos:

- **CAESB:** Verificou-se que a rede existente está implantada na Av. Recanto das Emas onde não é prevista a criação de lotes e nas proximidades da feira que será desativada. Aguardamos resposta oficial da CAESB.

- **CEB:** Verificou-se que a rede existente está implantada na Av. Recanto das Emas, onde não é prevista a criação de lotes e nas proximidades da feira que será desativada. Aguardamos resposta oficial da CAESB.

- **NOVACAP:** O Despacho - NOVACAP/PRES/DU 56185410 informa que existe interferência com rede pública implantada na poligonal de estudo. Em estudo aos documentos encaminhados (56185301), (56185318), (56185325), (56185364), verificou-se que a rede existente está implantada na Av. Recanto das Emas, onde não é prevista a criação de lotes e nas proximidades da feira que será desativada.

- **SLU:** A Lei nº 11.445/2007 determina que cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF. entulhos e de grandes geradores é de responsabilidade do gerador de resíduos.

- **TELECOMUNICAÇÕES**: O Despacho - SEDUH/SUPAR 54826808 afirma que em consulta realizada ao Banco de Dados dessa Coordenação de Aprovação e Licenciamento de Locação de Infraestruturas Urbanas-COLINF/ULINF/SUPAR, foi constatado não existir nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas de telecomunicações em áreas públicas, próximas a área de projeto demarcada. Assim, tendo como base o estabelecido nos artigos 40 e 41 do Decreto nº 33.974, de 06 de novembro de 2012:

  "Art. 40. Os concessionários de área pública ficam obrigados a efetuar o remanejamento, provisório ou definitivo, dos equipamentos sob sua responsabilidade, sempre que for solicitado pelo Poder Público do Distrito Federal, em razão de interesse público relevante.

  Art. 41. O Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença e de rescisão do contrato, em caso de relevante interesse público, de que trata este Decreto, ficando o ônus de eventuais remanejamentos da infraestrutura e de recomposição do logradouro público a cargo do concessionário responsável. "

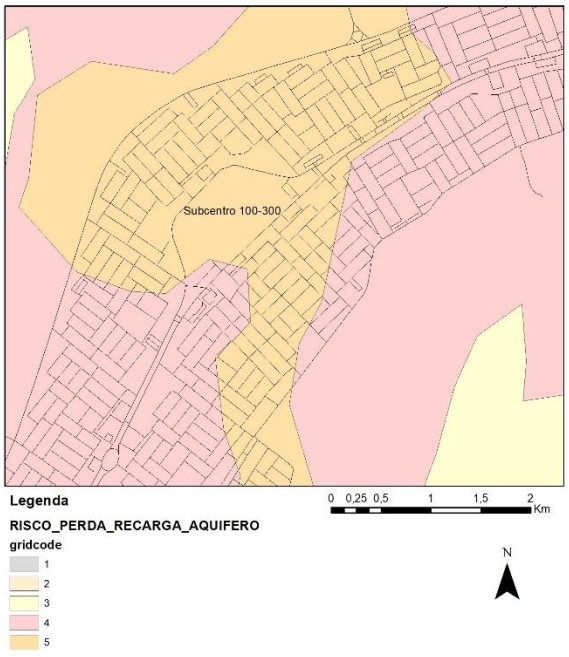
VII. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

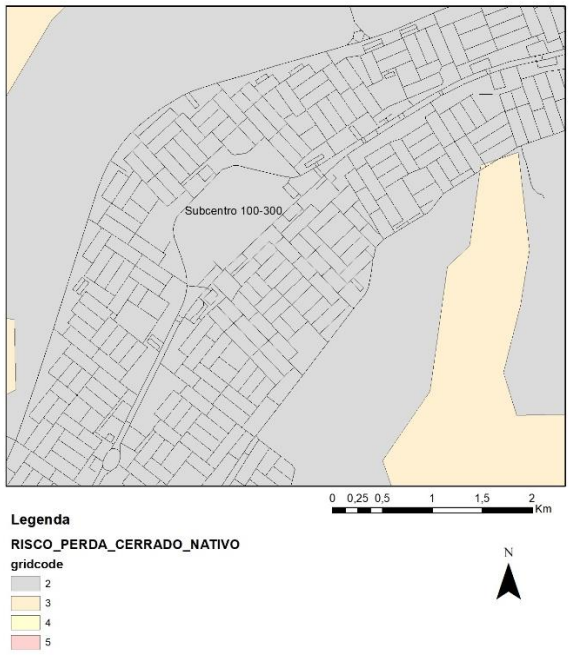
O Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA 085/91 – Zona de Expansão Urbana 1 – 2 ZEU 1 – RA II – Gama foi elaborado pela empresa ENGEA – Avaliações, Estudos do Patrimônio e Engenharia Ltda., dezembro de 1991 que estudou as terras delimitadas pelas Rodovias DF-060, DF-001 (BR-251), DF-480 e DF-180 para avaliar as possibilidades de ocupação e identificar a potencialidade da área para fins urbanos considerando as limitações físico-ambientais do sítio.

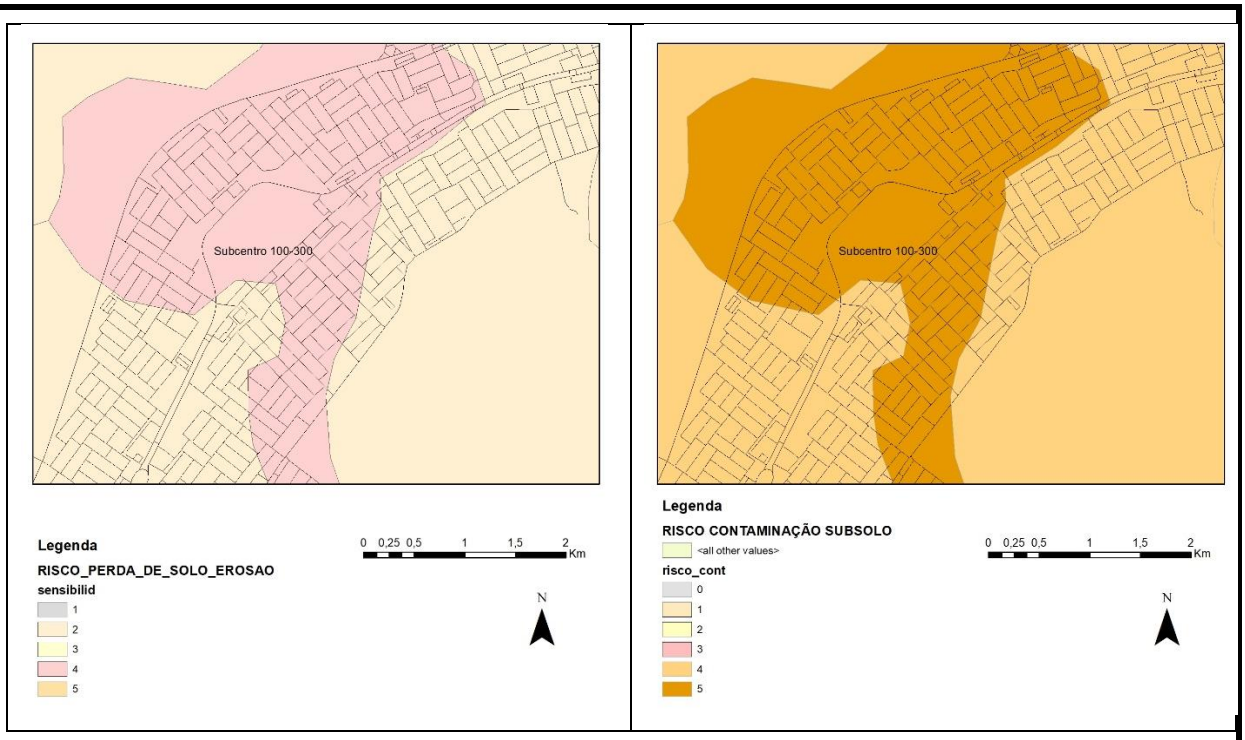
No que tange ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Na matriz socioeconômica, as diretrizes para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade - SZDPE 2 indicam a promoção de Atividades Produtivas de Natureza N3, N4 e N5, que: não dependam diretamente da manutenção do Cerrado e estejam relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo (N3); atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias (N4); atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura (N5).

A área apresenta na matriz ecológica de riscos ambientais 4 quanto à risco erosivo e 5 quanto ao risco de natural dos aquíferos e risco de contaminação de subsolos, o que demonstra ser desaconselhável estratégias de infiltração direta no solo sem mecanismos de filtragem da água das chuvas. Sendo assim, o projeto propõe áreas arborizadas ao longo de calçadas e ruas e praças pontuais, onde se privilegia a arborização. Recomenda-se também o tratamento do piso do campo de futebol implantado. Por outro lado, a área não apresenta cerrado nativo, não apresentando risco significativo.







Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação.

VIII. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

De acordo com o PDOT Lei Complementar n° 803, de 25/04/2009, revisado pela Lei Complementar n° 854, de 15 de outubro de 2012, a área encontra-se na Zona Urbana Consolidada. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização. Para o Recanto das Emas, o PDOT define a densidade alta, com valores superiores a 150 habitantes por hectare. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna, melhorando sua integração com áreas vizinhas e promovendo o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos.

Quanto à densidade populacional, tomou-se por referência o saldo populacional de 8.810 habitantes calculado pelas DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS - DIUPE 09/2017 - Região do Centro Urbano e Subcentro 400/600 do Recanto das Emas analisou a questão da densidade populacional do Recanto das Emas, conforme estabelecido pelo PDOT, enquadra-se na categoria de média densidade (até 150 hab./ha)- ANEXO VIII.

O cálculo da densidade bruta estabelecida pelo PDOT para a poligonal do Núcleo Urbano Consolidado do Recanto das Emas é de no máximo 153.576 habitantes (150 habitantes X 1.023,84hectares).

Para fins de cálculo de densidade de acordo com o Censo 2010 o Núcleo Urbano do Recanto possui 112.060 habitantes. Considerando uma taxa média de crescimento anual de 2,24% (fonte:PDAD) tem-se uma população de 127.989 habitantes no ano de 2016. Dessa forma, há ainda a possibilidade de incremento populacional de 25.587 habitantes.

O Núcleo Urbano do Recanto das Emas encontra-se em sua quase totalidade ocupado, à exceção das Áreas de Parcelamento Futuro previstas no Projeto de Urbanismo composto pela URB 169/93 e o MDE 169/93, denominadas Centro

Urbano, Subcentro 400/600 (objetos dessas Diretrizes) e outr oSubcentro, os quais encontram-se vazios.

Para promover o pleno desenvolvimento urbano, econômico e social e consolidar o Centro Urbano e Subcentro 400/600 como novas centralidades se faz necessária a variação de densidade, permitida pelo PDOT, estabelecendo-se a densidade de 300 hab./ha para a poligonal do projeto do Centro Urbano e de 250hab/ha, para o Subcentro 400/600 preservando-se ainda, desta forma, como média, o valor de referência de 150 hab./ha para a poligonal de todo o Núcleo Urbano e permitindo o adensamento do outro Subcentro.

A população total estimada da porção Territorial do Núcleo Urbano do Recanto das Emas com o incremento das densidades do Centro Urbano e Subcentro 400/600 é de 144.766 habitantes, restando ainda, 8.810 habitantes a serem distribuídos no outro Subcentro e demais setores do Recanto das Emas."

Como área de parcelamento futuro indicada no Projeto de Parcelamento do Recanto das Emas, segundo o Memorial Descritivo 169/93 o Subcentro 100/300, apesar de ter uma escala menor que o Centro Urbano, comportará os mesmos usos, mas com altura máxima de 04 (quatro) pavimentos. Esta altura permitirá, segundo o MDE 169/93, “uma diversidade do perfil urbano de forma não abrupta, mais condizente com a escala residencial, e sem concorrer como marco maior estabelecido para a cidade – O Centro Urbano.” Ainda segundo o MDE 169/93, “os espaços públicos deverão funcionar como espaços verdes, dentro da estrutura urbana que, além do objetivo visual e cênico, bioclimaticamente ajudarão a controlar a temperatura urbana, aumentado a umidade relativa do ar, captando a poluição e permitindo uma maior permeabilidade do solo.” “As praças, como importantes locais de convívio social, cultural e de lazer, terão tratamento paisagístico apropriado de forma a qualificar esses espaços como uma escala gregária.” (MDE 169/93)

Complementarmente, as Diretrizes Urbanísticas formuladas pela Secretaria de Desenvolvimento de Cidades da SEDUH indicam que o projeto de parcelamento deve incorporar o lote ocupado pela Polícia Militar como elemento de organização e estruturação do espaço urbano. Deve ser criada uma ligação norte-sul, caracterizada como Avenida de Atividades, delimitada por prédios com 4 pavimentos, com definição de galerias de pedestres configurando perspectivas para o pedestre e a sensação de estar em um entorno urbano.

São proibidas as fachadas cegas voltadas para o logradouro público e localizadas no nível da circulação dos pedestres, contribuindo para a vitalidade urbana e para a segurança do espaço público. Deve ser proibido o cercamento de projeções, galerias e fachadas ativas. É obrigatória a fachada ativa nas edificações localizadas nas Vias de Circulação e nas Vias de Atividades quando o uso comercial estiver no térreo.

Quanto ao uso do solo, as Diretrizes Urbanísticas indicam: comércio de bens e prestação de serviços; institucional ou comunitário; industrial de baixa incomodidade; residencial (habitação coletiva) e equipamentos públicos comunitários e equipamentos públicos urbanos (EPC e EPU).

Quanto à Ocupação do Solo, as Diretrizes Urbanísticas recomendam, entre outros aspectos:

- Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas);
- Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;
- Garantir permeabilidade na malha urbana;
- O lote ocupado pela Polícia Militar deve ser mantido;
- O lote destinado a Feita Permanente do Recanto das Emas deverá ser transferido para local específico;

- A altura máxima das edificações (4 pavimentos) deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos: caixa d'agua, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para raios;
- 10% da área parcelável com cobertura vegeta;
- Nos Espaços Livres de Uso público - como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis;
- Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, permeabilidade visual mínima de 70% do cercamento;
- cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
- acessos para pedestres 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;
- Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas.
- Permissão de subsolo

VIII.1- Mobilidade na área

Conforme as Diretrizes Urbanísticas, a ausência de sistema viário cortando o Subcentro dificulta a circulação na região e as quadras lindeiras encontram-se segregadas. Assim, a malha urbana do Subcentro 100/300 foi pensada para criar articulações com o sistema viário adjacente, criando-se uma conexão viária norte-sul, cuja função é articular as quadras adjacentes ao Subcentro, conectando a nova área de parcelamento a Avenida Recanto das Emas. A proposta tem como finalidade de incentivar o uso da bicicleta como meio de transporte e diminuir a necessidade do uso do carro circulando na cidade. A ciclovia é parte da concepção do projeto, para atender aos habitantes locais.

As Diretrizes Urbanísticas reforçam, porém, a necessidade de previsão de estacionamentos ao longo das avenidas principais e dos edifícios de uso misto para garantir o acesso ao comercio localizado no térreo. Essas áreas de estacionamento devem ser entremeadas com o plantio de árvores e áreas verdes.

As Diretrizes Urbanísticas recomendam a previsão de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana, com dimensões das calçadas compatíveis ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público.

VIII.2- Aspectos Econômicos

O Subcentro 100-300 está inserido no contexto de um tecido urbano predominantemente residencial. A possibilidade de usos diversificados irá atrair um conjunto de atividades e empreendimentos que dinamizarão o entorno imediato.

Determinação da Rentabilidade Econômica do Projeto

A literatura econômica trata que terrenos situados no entorno de empreendimentos de porte aumentam significativamente de valor em função da sua proximidade, da nova atratividade, das melhorias urbanas e da acessibilidade construída pelo mesmo. Dessa forma, o efeito “positivo” desta valorização aplica-se em princípio ao proprietário do terreno. Porém, efeitos multiplicadores de melhoria urbana podem ser esperados em função desta valorização.

Nesse aspecto, o novo parcelamento tenderá a aumentar o valor dos imóveis no entorno imediato das vias que circundam as áreas de projeto, uma vez que serão oferecidas tipologias diferenciadas (lotes para Habitação Coletiva em seu perímetro com comércio no térreo).

Por se tratar de um empreendimento com várias atividades, será oferecida à comunidade local uma série de novas oportunidades econômicas.

Assim, o efeito de geração de emprego para a população residente no entorno deve ser bastante alto, além da geração de novos locais de moradia, que atraem população residente estimulando ainda mais o mercado consumidor da região.

Para se estimar os resultados econômicos da implantação do empreendimento, convém examinar os efeitos diretos e indiretos que serão causados pelo projeto, permitindo verificar quando a economia como um todo está sendo prejudicada ou beneficiada.

Do ponto de vista do Estado, existem vantagens relacionadas à valorização imobiliária, bem como com relação à oferta de novos serviços na região, o que reflete no aumento da arrecadação, uma vez que o IPTU da região tenderá a aumentar, bem como haverá maior arrecadação de ICMS com as novas atividades comerciais e de prestação de serviços.

Por outro lado, o fato de parte do parcelamento estar inserido nos Programas Habitacionais implicará maior controle nos valores venais para desestimular o processo de elitização do bairro, que conduz à expulsão da população originalmente assentada (oriunda dos programas habitacionais).

Ainda que ocorra tal processo, segundo MARTINS (2012) a elitização dos bairros industriais é compensada pelo processo conhecido como filtering, isto é, os novos empreendimentos mais valorizados atraem moradores de maior poder aquisitivo, cujas antigas moradias poderão ser ocupadas por novos moradores, eventualmente de menor poder aquisitivo, que abrem, por sua vez, a possibilidade de que suas antigas residências sejam ocupadas por outros moradores, e assim sucessivamente.

IX. PROPOSIÇÕES

A área de parcelamento futuro denominada Subcentro 100/300 é constituída por uma faixa de terra no prolongamento da Av. Recanto das Emas onde o canteiro central da Avenida sofre um alargamento, uma espécie de “ilha” na altura das Quadras 100/300. Atualmente, a área encontra-se parcialmente ocupada pela Polícia Militar do DF, uma Feira Permanente (a ser desativada) e uma quadra de esportes. A área conta com uma ciclovia em todo o perímetro do futuro parcelamento e uma rua que dá acesso ao lote da PMDF. A poligonal da área está localizada em área com declive considerável, podemos perceber pelo corte no terreno ocupado pela PMDF. A área é servida por transporte público, em seu perímetro, e conta com bares e restaurantes, além de residências unifamiliares no entorno imediato.

IX.1 – Sistema viário

Todas as vias propostas foram concebidas como ruas completas, isto é, contam com previsão de infraestrutura cicloviária (tais como ciclovias, calçadas compartilhadas ou zona 30), calçadas amplas e arborização.

Fig. 2- Ciclovia e calçadas propostas no projeto

Procurou-se orientar o desenho viário de forma diagonal às curvas de nível, evitando vias com alta declividade.

IX.2 – Sistemas de espaços livres

Atualmente, os espaços vazios no Subcentro 100/300 descontroem o tecido urbano e dificultam a orientação e o deslocamento para os pedestres.

Foram definidas várias áreas de praças internas aos quarteirões e adjacentes ao campo de futebol e ao Batalhão de Polícia.

Considerou-se primordial integrar a arborização aos circuitos de ciclovia e caminhos de pedestres integrando as diversas áreas, sombreando caminhos de pedestres, ciclovias e estacionamentos. Procurou-se na arborização padronizar as áreas de plantio, mas propiciar identidade a cada via e promover a variação de espécies e biodiversidade.

São propostas espécies de grande porte nos canteiros ou jardins periféricos e espécies nativas preferencialmente do bioma Cerrado ou bem adaptadas.

Ao longo das áreas de estacionamento, é proposta a arborização a cada 3 vagas, seja na faixa de serviço das calçadas (no caso de estacionamentos a 90º), seja entre as vagas de estacionamento a 45º.

Assim, o projeto cria 11.300m2 de áreas verdes, na forma de praças e jardins, além de garantir o plantio de mais de 200 novas espécies vegetais em áreas de calçadas, ciclovias e estacionamentos.

IX.3- Tipologia das edificações

A proposta de ocupação dos lotes prevê um embasamento contínuo, na escala visual do pedestre com um corpo edificado com 4 pavimentos, que poderá ser contínuo ou fragmentado.

A vantagem do modelo de embasamento contínuo é a configuração de uma fachada urbana que delimita o espaço da rua e cria atrações para o pedestre. O corpo da edificação contínuo ou fragmentado configura perspectivas para o pedestre e a sensação de estar em um entorno urbano, sem, entretanto, alcançar alturas que não estão no ângulo de visão do pedestre.

Fig.3 Simulação da das calçadas sob as galerias/embasamentos das edificações

Foram propostos lotes com coeficiente de aproveitamento equivalente a 3, de modo a garantir o limite máximo de 4 pavimentos, e com uma taxa de 70% de ocupação, permitindo a edificação de 86.000m2 e quase 990 domicílios.

Considerando população média de 3,76 hab por domicílio (PNAD 2017), a população estimada do novo parcelamento será de 3.740 habitantes.

IX.4- Usos

Considerando que os usos propostos pelo PDOT para o Subcentro 100/300 do Recanto da Emas incluem ampla gama de atividades nos usos comercial, prestação de serviços, institucional, EPC, EPU e industrial de baixa incomodidade, são propostas as seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, em conformidade com o definido com a Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS:

- UOS CSIIR, na subcategoria CSIIR 2 (voltada a áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros): onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, simultaneamente ou não. Como uma centralidade urbana, o projeto adota como premissa criar uma ambiência multifuncional dessa nova área urbana, garantindo vitalidade nos diferentes horários da semana. Assim, a convivência entre usos residenciais e atividades produtivas irá oferecer dinâmicas urbanas mais atrativas.

- UOS CSII, na subcategoria CSII 2 (voltada a áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros): onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, em que não é admitido o uso residencial. Tal unidade de uso e ocupação do solo foi adotada nas bordas do parcelamento, de forma a oferecer alternativas de lotes destinados a áreas produtivas para a vizinhança, onde existe pouca oferta de lotes com tal destinação.
- UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Os equipamentos públicos regularizaram

a situação do Batalhão de Polícia e do Campo de Futebol, implantados, e permite ainda a consolidação de uma atividade cultural no novo lote proposto.

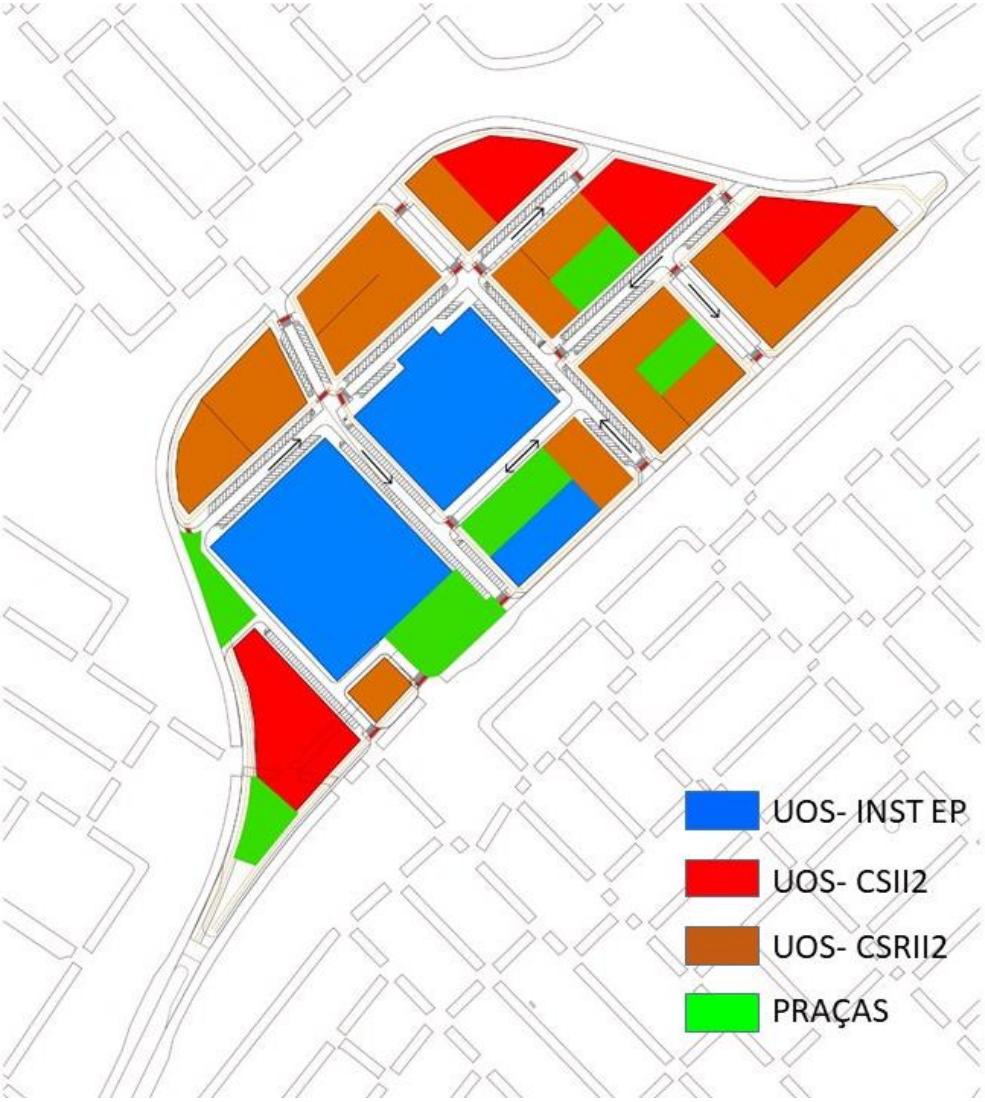


Fig.4 Usos propostos de acordo com a LUOS (Lei Complementar 948/2019)

X. EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: URB, MDE, NGB		
Nome/ Forma e participação	**Categoria Profissional**	**CREA ou matrícula**
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão: Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto: Anamaria de Aragão Costa Martin	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Colaboração: Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A119127-6