



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 9/2017 -
SEGETH/COINST/DIRUR

Brasília-DF, 07 de agosto de
2017

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS - DIUPE 09/2017

Região do Centro Urbano e Subcentro 400/600 do Recanto das Emas

Processo SEI: 00390-00008839/2017-88
Colaboração: Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento Cunha
Elaboração: Denise Mara Guarieiro e Carvalho - Diretora
Coordenação Técnica: Bruno Ávila Eça de Matos - Coordenador
Supervisão: Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária
Interessado: TERRACAP

1. Disposições Iniciais

1.1 Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE, em atendimento às determinações da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos de glebas pertencentes à TERRACAP, com área total de aproximadamente 42,33 hectares do Centro Urbano e 16,31 hectares do Subcentro das quadras 400/600 do Recanto das Emas. O **ANEXO I** localiza a as glebas em questão.

1.2 Os principais documentos adotados para a elaboração desta DIUPE foram a URB 169/93 e o MDE 169/93, os quais deverão ser consultados nos casos de omissão ou complementação de informações desta DIUPE.

1.3 As áreas a serem parceladas compreendem as Áreas de Parcelamento Futuro previstas no Projeto de Urbanismo composto pela URB 169/93 e o MDE 169/93, do núcleo urbano do Recanto das Emas – RA XV (**ANEXO II** -Trecho da planta Geral da URB 169/93 – Centro Urbano e **ANEXO III**- Trecho da planta Geral da URB 169/93 – Subcentro 400/600)

2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

2.1 No **ANEXO IV** foram definidos o zoneamento para o Centro Urbano e Subcentro 400/600 do Recanto das Emas.

2.2 Para que haja coerência ao longo da via de atividades, definida pelo PDOT, foram definidos usos diversificados que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social.

2.3 O zoneamento proposto neste documento é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantida a localização aproximada das Zonas nas porções do parcelamento indicadas no **ANEXO IV**.

2.4 O **ANEXO V** apresenta o quadro dos parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade.

2.5 Não é permitido o uso residencial unifamiliar na **Zona A**.

2.6 É recomendável o uso misto na **Zona A** pois promove a vitalidade da região nas diversas horas do dia.

2.7 É permitido na **ZONA A** o comércio bens/prestação de serviços, o uso institucional ou comunitário e industrial de baixa comodidade.

2.8 Na **ZONA B** é permitido habitação unifamiliar e habitação coletiva, comércio bens/prestação de serviços, os usos o uso misto, institucional ou comunitário e industrial de baixa comodidade.

3. Diretrizes para o Sistema Viário

3.1 As Diretrizes do sistema viário estão disponíveis no **ANEXO VI – Interferência do Sistema Viário com o Centro Urbano e Interferência do Sistema Viário com o Subcentro 400/600**.

3.2 Conforme ilustrado no **ANEXO VI**, as poligonais do parcelamento são delimitadas e permeadas por vias estabelecidas pelo PDOT. Essas vias são classificadas como Vias de Circulação, Via de Atividades e Vias Secundárias ou Coletoras (PDOT, ANEXO V, Hierarquia Viária Recanto das Emas – RA XV)

3.3 No **ANEXO VI** a poligonal do Centro Urbano e Subcentro 400/600 são delimitadas por uma via asfaltada existente, denominada **Via de Circulação - PDOT**.

3.4 As Vias de Circulação devem atender ao objetivo de integração dos diversos parcelamentos na própria região, responsáveis por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, em especial às Vias de Atividades.

3.5 As Vias de Atividades do Centro Urbano e Subcentro 400/600 cortam as glebas no sentido norte/sul.

3.6 As Vias de Secundárias ou Coletoras do Centro Urbano e Subcentro 400/600 cortam as glebas no sentido leste/oeste e promovem a conexão entre o futuro parcelamento e seu entorno.

3.7 Para o dimensionamento da via deverá ser necessário promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

3.8 As vias indicadas nesta DIUPE devem ter acesso público e não poderão ser obstruídas com muros ou guaritas.

3.9 Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT** e **Guia de Urbanização da SEGETH** disponível no site desta Secretaria.

4. Diretrizes para Áreas Públicas

4.1 Foram consideradas para o cálculo de Áreas Públicas no Projeto de Urbanismo composto pela URB 169/93 e MDE 169/93.

4.2 A área mínima a ser destinada à criação de Equipamento Público Comunitário - EPC, Espaços livres de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Urbano - EPU, de uso e domínio público, exigida pelo PDOT para novos parcelamentos urbanos é de 15%.

4.3 O Projeto Urbanístico do Centro Urbano deve considerar os Equipamentos Públicos existentes na poligonal de estudo (**ANEXO VI**), sendo: 02 (dois) lotes registrados onde um lote é destinado à Administração Regional - onde encontra-se edificado um auditório - e o outro lote está vazio com destinação para Feira Permanente na Urb 169/93; 1 (uma) concessão de área Pública da Terracap onde encontra-se o edifício do TJDFT; 1 (um) Ginásio e 1 (um) Restaurante Comunitário.

4.4 O Projeto Urbanístico do Subcentro 400/600 conta ainda, com a existência de 3 áreas para Equipamentos Públicos (**ANEXO VII**), sendo 1 (um) lote criado pela URB 32/2007 onde está construída a Vila Olímpica de Recanto das Emas; 1 (uma) concessão de área Pública onde está construída a UPA do Recanto das Emas e 1 (uma) concessão de área Pública onde está construído o Terminal Rodoviário.

4.5 O percentual de áreas públicas a ser destinado à criação de EPC e ELUP deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

4.6 Poderão ser incluídos lotes com a definição de EPC na medida em que o projeto de urbanismo identificar como necessário.

4.7 A definição dos lotes de EPU deverá ser feita após consulta às concessionárias.

4.8 As áreas correspondentes a ELUP deverão localizar-se preferencialmente em áreas de franco acesso, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

4.9 Não constituem ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 metros.

5. Densidade Populacional

5.1 A densidade demográfica da área de estudo, conforme estabelecido pelo PDOT, enquadra-se na categoria de média densidade (até 150 hab./ha)- **ANEXO VIII**.

5.2 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 1.023,84 hectares).

5.3 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.

5.4 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 outro Subcentro, os quais encontram-se vazios.

5.5 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.

5.6 Os quadros a seguir detalham a distribuição da densidade bruta do PDOT para o Núcleo Urbano Consolidado e as densidades admitidas para o Centro Urbano e Subcentro 400/600.

Quadro de Densidade Bruta estabelecida pelo PDOT:

ZONA	ÁREA APROXIMADA	DENSIDADE BRUTA (PDOT)	POPULAÇÃO ESTIMADA	POPULAÇÃO RESIDENTE (IBGE-2010)
NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO	1.223,84 ha	Máxima de 150 hab./ha	Máximo de 153.576 hab.	112.060 hab.

Quadro de Densidades para os projetos do Centro Urbano e Subcentro 400/600:

ZONA	ÁREA APROXIMADA DA POLIGONAL DO PROJETO	DENSIDADE	POPULAÇÃO ESTIMADA
CENTRO URBANO	42,33 ha	Máxima de 300 hab./ha	Máximo de 12.699 habitantes
SUBCENTRO 400/600	16,31 ha	Máxima de 250 hab./ha	Máximo de 4.078 habitantes

6. Considerações Finais

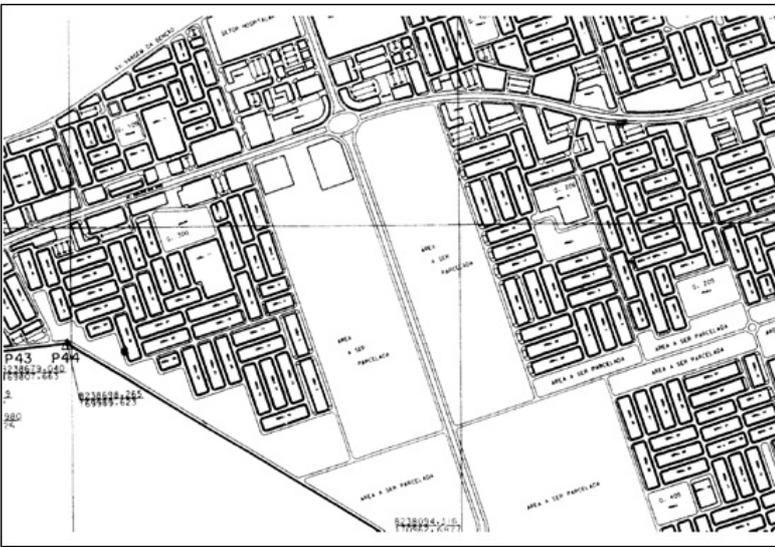
6.1 Não são permitidos Condomínios Urbanísticos dentro da poligonal desta DIUPE.

6.2 O projeto de urbanismo deve ser submetido ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a fim de verificação do atendimento destas Diretrizes.

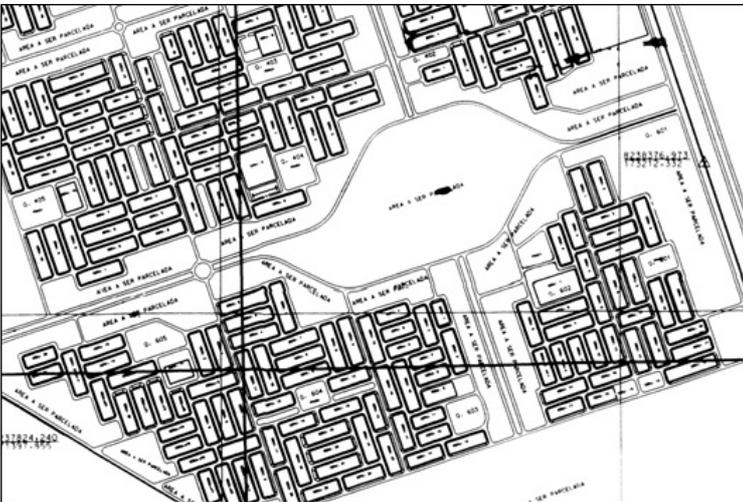
ANEXO I - LOCALIZAÇÃO DAS GLEBAS



ANEXO II: URB 169-93 e o MDE 169-93 - Trecho da planta Geral da URB 169-93 – Centro Urbano

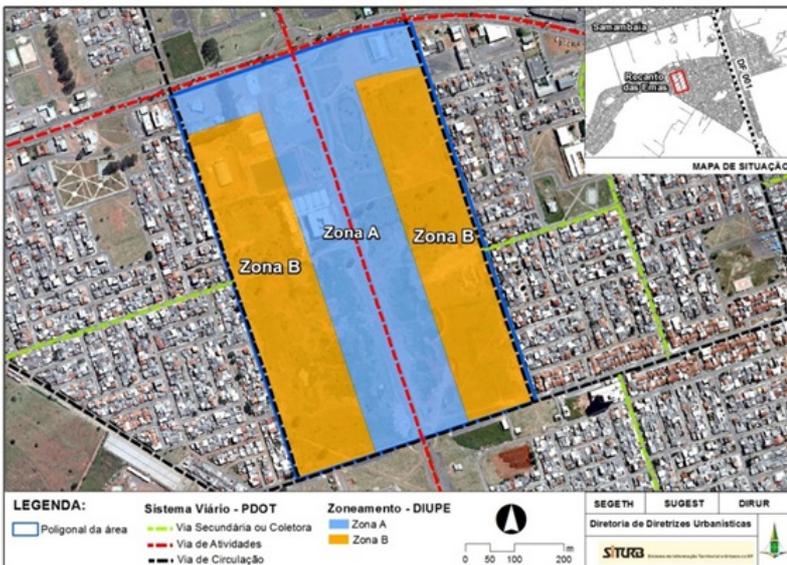


ANEXO III: URB 169-93 e o MDE 169-93 - Trecho da planta Geral da URB 169-93 – Subcentro 400/600

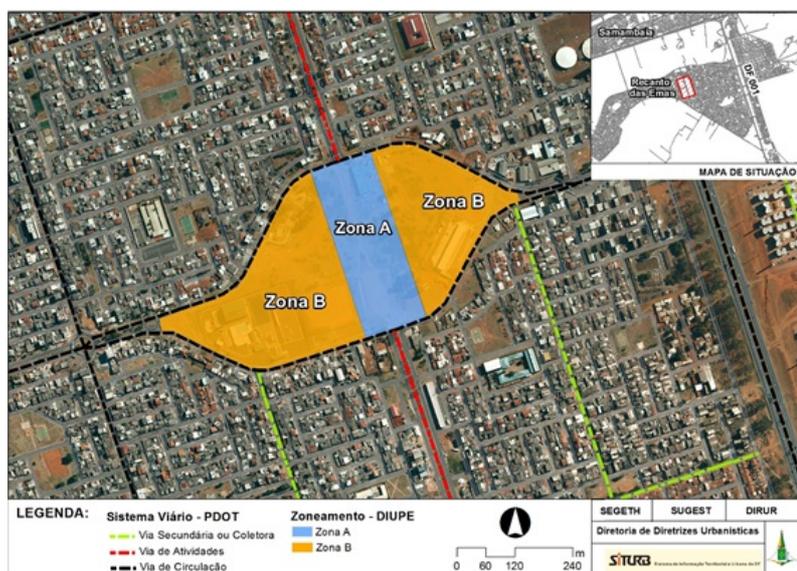


ANEXO IV: MAPA DE ZONEAMENTO CENTRO URBANO E SUBCENTRO 400/600

Zoneamento Proposto – Centro Urbano



Zoneamento Proposto – Subcentro 400/600



ANEXO V: QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (PDOT)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE (% MÍNIMO)
Zona A	Misto/Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos) (Até 200m ²)	1,8	4	30	5
	Misto/Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos) (De 201 a 3.000m ²)	1,8	4	30	10
	Misto/Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos) (Acima de 3.000m ²)	1,8	4	30	20
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (Até 200m ²)	1,8	4	30	-
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (De 200 a 400m ²)	1,8	4	30	10
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (acima de 400m ²)	1,8	4	30	20
	Institucional ou Comunitário	1,8	4	30	20
	Industrial de Baixa Comodidade	1,8	4	30	20
Zona B	Residencial – Habitação Unifamiliar	1,8	2	10	-
	Misto/ Residencial – Habitação Coletiva (casas/apartamentos) – (Até 200m ²)	1,8	4	30	5
	Misto/ Residencial – Habitação Coletiva (casas/apartamentos) – (De 201 a 3.000m ²)	1,8	4	30	10
	Misto/ Residencial – Habitação Coletiva (casas/apartamentos) – (Acima de 3.000m ²)	1,8	4	30	20
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (Até 200m ²)	1,8	4	30	-
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (De 200 a 400m ²)	1,8	4	30	10
	Comércio Bens/ Prestação de Serviços (acima de 400m ²)	1,8	4	30	20
	Institucional ou Comunitário	1,8	4	30	20
	Industrial de Baixa Comodidade	1,8	4	30	20

ANEXO VI: INTERFERÊNCIA DO SISTEMA VIÁRIO COM O CENTRO URBANO E INTERFERÊNCIA DO SISTEMA VIÁRIO COM O SUBCENTRO 400/600.

Interferência do Sistema Viário com o Centro Urbano



Interferência do Sistema Viário com o Subcentro 400/600

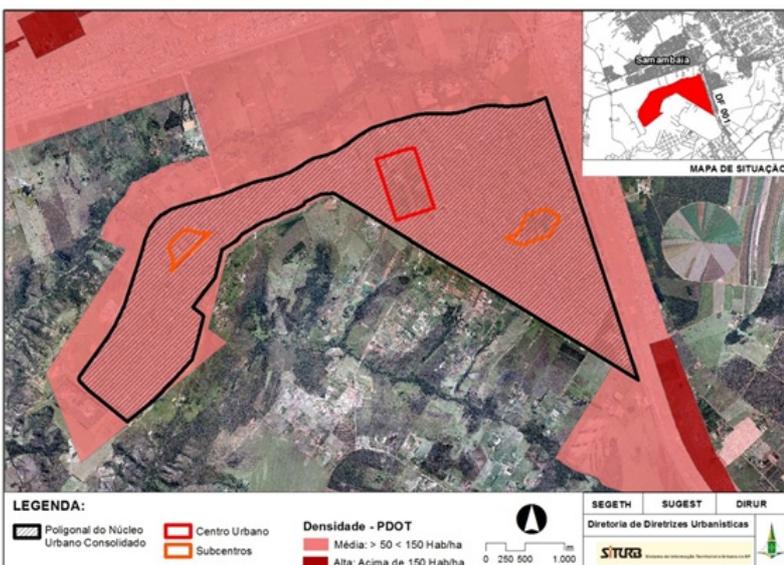


ANEXO VII: ÁREAS PÚBLICAS

Equipamentos Públicos Existentes – Centro Urbano



ANEXO VIII: DENSIDADE POPULACIONAL - PDOT



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4**, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas, em 09/08/2017, às 15:47, 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 09/08/2017, às



15:50, 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 15/08/2017, às 09:40, 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= **1781376** código CRC= **D3B87217**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 6º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4114

00390-00008839/2017-88

Doc. SEI/GDF 1781376