



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial -SUTER

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 10/2016

Parcelamento: Matrículas 9.443, 11.087, 11.088, 11.089, 11.090, 11.091, 11.092, 16.033, 25.924, 25.925, 29.862 e 34.650 (2º CRI).

Processo: 390.000.325/2011

Interessado: Tororó Ecoville Residence Empreendimentos Ltda.

Data: Janeiro de 2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

[assinatura]
Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI - LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:

[assinatura]
Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
SUTER/SEGETH

APROVO:

[assinatura]
Thiago de Andrade
Secretário de Estado

Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, 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 gleba referente às matrículas 9.443, 11.087, 11.088, 11.089, 11.090, 11.091, 11.092, 16.033, 25.924, 25.925, 29.862 e 34.650 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 545.508m². Esta DIUPE anula a DIUPE 24/2015.

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados no Setor Habitacional Tororó, foi o MDE - RP 047/08; e a DIUR 07/2013 (DF-140) como documento complementar, os quais deverão ser consultados nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.



Figura 01 – Localização – Setor Habitacional Tororó

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 10/2016 | Processo: 390.000.325/2011

Parcelamento: Matrículas 9.443, 11.087, 11.088, 11.089, 11.090, 11.091, 11.092, 16.033, 25.924, 25.925, 29.862 e 34.650 – 2º CRI
Interessado: Tororó Ecoville Residence Empreendimentos Ltda.
janeiro de 2016

I – Caracterização da área

Localização: RA de Santa Maria - XIII, Setor Habitacional Tororó

Dimensão total da gleba: 54ha55a08ca

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Uso Controlado II

Zoneamento do MDE-RP 047/08: Zona 2, Zona 3 e Zona 4

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central

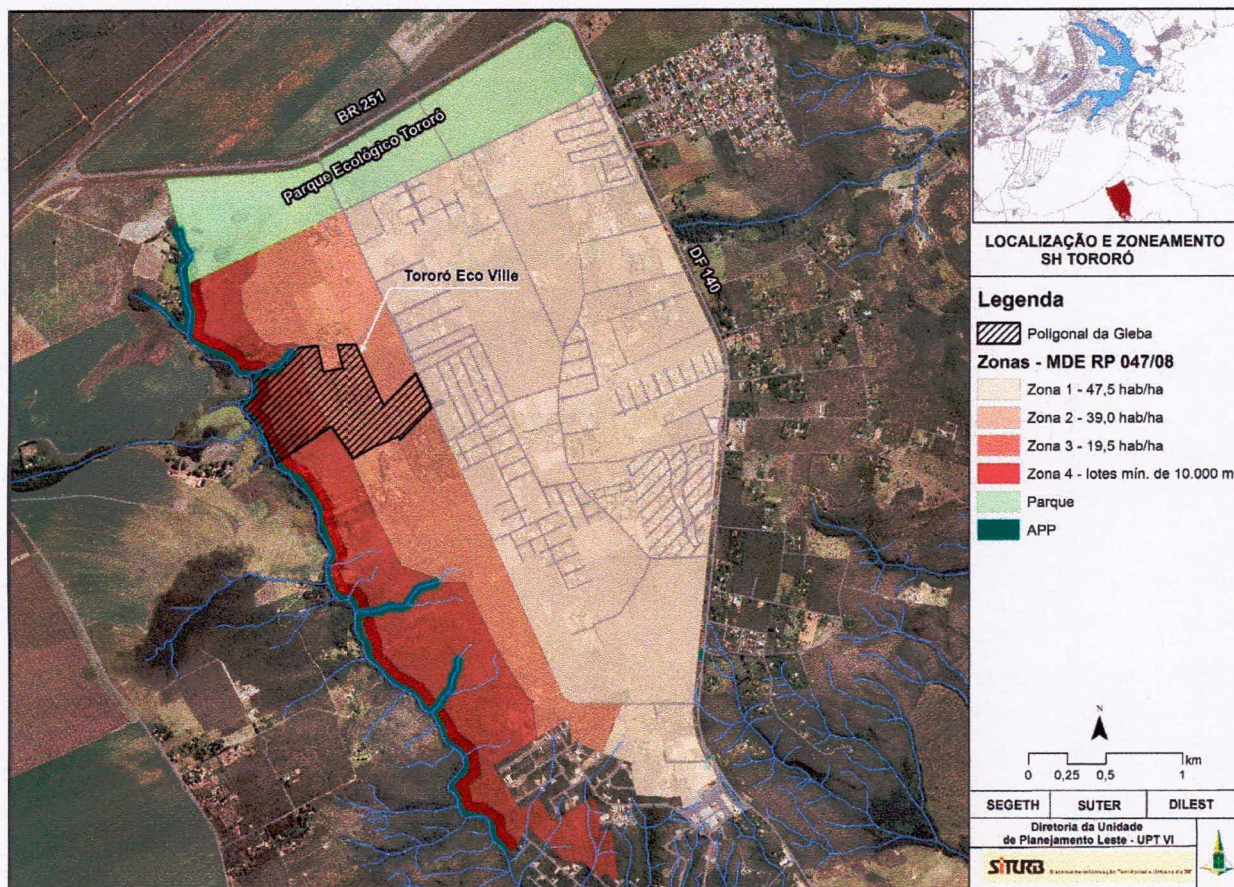


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Setor Habitacional Tororó

II – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Densidades (MDE-RP 047/08 e DIUR 07/2013)**QUADRO DO ZONEAMENTO DA GLEBA**

ZONA	DENSIDADE (hab/ha)	USOS
Zona 2	39	Habitacional unifamiliar e/ou coletivo. Comercial, prestação de serviços, e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo das vias arteriais. Institucional, com amplo e direto acesso público.
Zona 3	19,5	Habitacional unifamiliar e coletivo. Comercial, prestação de serviços, e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da via Caixeta. Institucional, com amplo e direto acesso público.
Zona 4	Lotes de no mínimo 10.000m ²	Habitacional unifamiliar. Institucional, com amplo e direto acesso público.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DIUPE 10/2016 | Processo: 390.000.325/2011

Parcelamento: Matrículas 9.443, 11.087, 11.088, 11.089, 11.090, 11.091, 11.092, 16.033, 25.924, 25.925, 29.862 e 34.650 – 2º CRI

Interessado: Tororó EcoVillage Residence Empreendimentos Ltda.

janeiro de 2016

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Zona 2 e 3						
USOS	Coefficiente básico (PDOT/2009)	Coefficiente máximo (MDE-RP047/08)	Número de Pavimentos (DIUR-07/13)	Altura máxima (DIUR-07/13)	Área mínima do lote	Área máxima do lote
Habitação unifamiliar (< 400m²)	1,0	1,2	-	10m	125m²	2.500m²
Habitação unifamiliar (400m²)	0,8	1,2	-	10m	125m²	2.500m²
Comercial	1,0	2,5	8	30,5m	-	-
Misto	1,0	2,5	8	30,5m	-	-
Institucional	1,0	1,0	8	30,5m	-	-
Habitação Coletiva	1,0	1,0	8	30,5m	125m²	6.000m²

Zona 4						
USOS	Coefficiente básico (PDOT/2009)	Coefficiente máximo (MDE-RP047/08)	Número de Pavimentos (DIUR-07/13)	Altura máxima (DIUR-07/13)	Área mínima do lote	Área máxima do lote
Habitação unifamiliar (< 400m²)	1,0	1,2	-	10m	10.000m²	60.000m²
Habitação unifamiliar (400m²)	0,8	1,2	-	10m	10.000m²	60.000m²
Institucional	1,0	1,0	8	30,5m	-	-

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por quatro vias que compõem o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08 e duas vias criadas para complementar o sistema viário estruturante do MDE citado. As vias são classificadas como **Via de Circulação, Via de Circulação de Vizinhança 1, Via Parque e Via de Circulação de Vizinhança 2.**

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas para a caixa das vias de **24 metros** para as **Vias de Circulação**, **17 metros** para a **Via de Circulação de Vizinhança 1** e **Via Parque** e **12 metros** para a **Via de Circulação de Vizinhança 2**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

Classificação da via	Largura Mínima da caixa da via (m)
Via de Circulação	24
Via de Circulação de Vizinhança 1	17
Via Parque	17
Via de Circulação de Vizinhança 2	12

Para as vias que fazem limite com a gleba, deverão ser previstos os afastamentos necessários para fins de implantação das caixas das **Vias de Circulação, Via de Circulação de Vizinhança 1, Via Parque e Via de Circulação de Vizinhança 2.**



A delimitação da área a ser destinada na gleba para a implantação de vias adjacentes, indicadas nestas Diretrizes, bem como a sua inclusão no projeto de parcelamento, deve observar as seguintes orientações:

- O eixo da via adjacente deve coincidir com o eixo de via existente ou com o limite entre as glebas, dependendo da situação encontrada no local e detalhada em levantamento topográfico;
- O projeto do parcelamento deve conter o desenho das vias adjacentes a gleba, observando as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, ainda que não estejam inseridas em sua totalidade na poligonal da gleba; e
- É de responsabilidade do parcelador a implantação da parte da via incidente em sua gleba.

O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, **comprimento de até 300 metros** entre as interseções viárias que formam o quarteirão. Essa dimensão poderá ser excedida desde que apresentada justificativa técnica no Memorial Descritivo do Plano de Ocupação da Gleba.

A análise do Projeto de Urbanismo da gleba deverá considerar o sistema viário proposto nos projetos de glebas vizinhas aprovados ou que possuam pedido de parcelamento do solo protocolado na CAP desta Secretaria. Este procedimento visa compatibilizar os projetos do sistema viário e desta forma manter a concordância entre as vias.

A figura a seguir ilustra o traçado das Vias de Circulação, das Vias de Circulação de Vizinhança 1, Via Parque e Via de Circulação de Vizinhança 2 incidentes na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas na figura.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 572.000.002/ 2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN.**

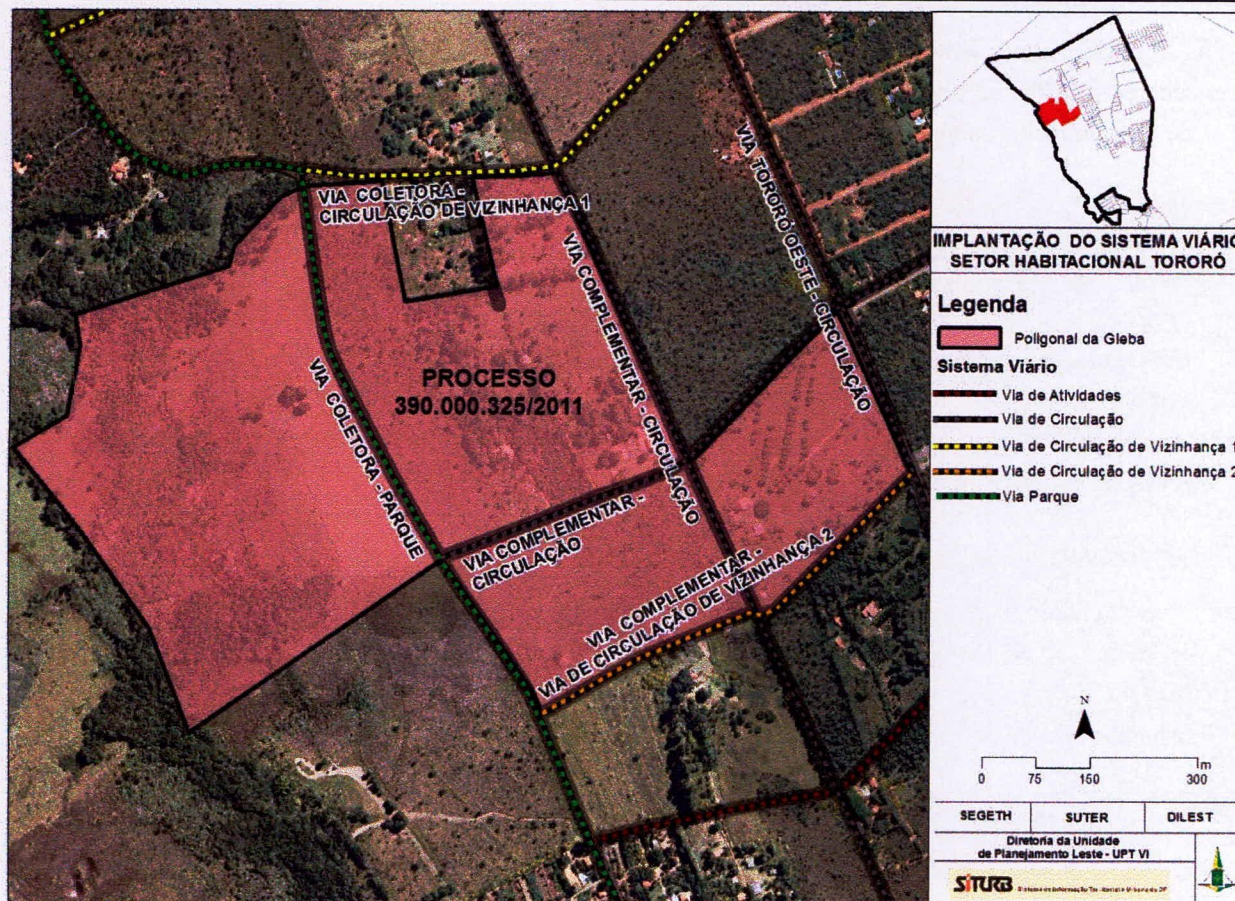


Figura 03 – Interferência da gleba com o Sistema Viário proposto

IV – Áreas Públicas

O percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área passível de parcelamento da gleba. O percentual mínimo de área pública a ser aplicado no Setor Habitacional Tororó é de 16,5% (não computada área destinada ao sistema viário).

A distribuição do percentual de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, Espaços Livres de Uso Público - ELUP e áreas verdes será feita conforme quadro a seguir:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL mínimo*	Quantidade de Lotes
EPC/ EPU	3,5%	03 lotes sendo: 01 lote com 1,5%; 01 lote com 1,5% e 01 lote com 0,5%.
Espaços Livres de Uso Público-ELUP/Bacia de Contenção	3,0%	-
Áreas Verdes	10,0%	-
TOTAL	16,5%	-

(*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projetos – CAP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 16,5% de áreas públicas.

As áreas correspondentes ao EPC/EPU e ao ELUP deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Não poderão constituir ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10m;
- 2) Não serão computadas as áreas públicas localizadas em área interna aos parcelamentos caracterizados como condomínios Urbanísticos;
- 3) No cálculo da área reservada à ELUP e EPC, não foi computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

V - Considerações Finais

1. No caso de o interessado incorporar no parcelamento o condomínio urbanístico, será necessário a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar.
2. Para os demais parâmetros não apresentados nestas Diretrizes Específicas de Parcelamento do Solo Urbano deverão ser consultados o MDE- RP 047/08 e a DIUR 07/2013.

VI – Equipe Técnica

Luciana Santa Fé Dantas	Gerente III da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Cristina Rodrigues Campos	Gerente II da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH