



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 14/2016

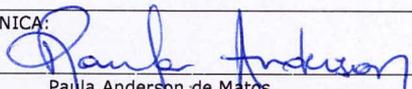
Parcelamento: Matrícula 10.093 (2º CRI)

Processo: 390.000.056/2013

Interessado: Via Empreendimentos Imobiliários S. A.

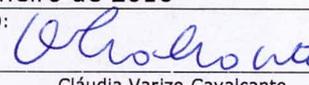
Data: Janeiro de 2016

COORDENAÇÃO TÉCNICA:



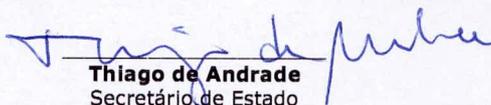
Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI - LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:



Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
SUTER/SEGETH

APROVO:



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 à matrícula 10.093 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 236.808m². Esta DIUPE anula a DIUPE 23/2015.

Para a elaboração de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados no Setor Habitacional Tororó, adotou-se o MDE-RP 047/08 como documento principal e a DIUR 07/2013 (DF-140) como documento complementar a emissão das diretrizes nos casos de omissão ou complementação de informações.



Figura 01 – Localização – Setor Habitacional Tororó

I – Caracterização da área

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

Dimensão total da gleba: 23ha68a08ca

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

Zoneamento do MDE-RP 047/08: Zona 1

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

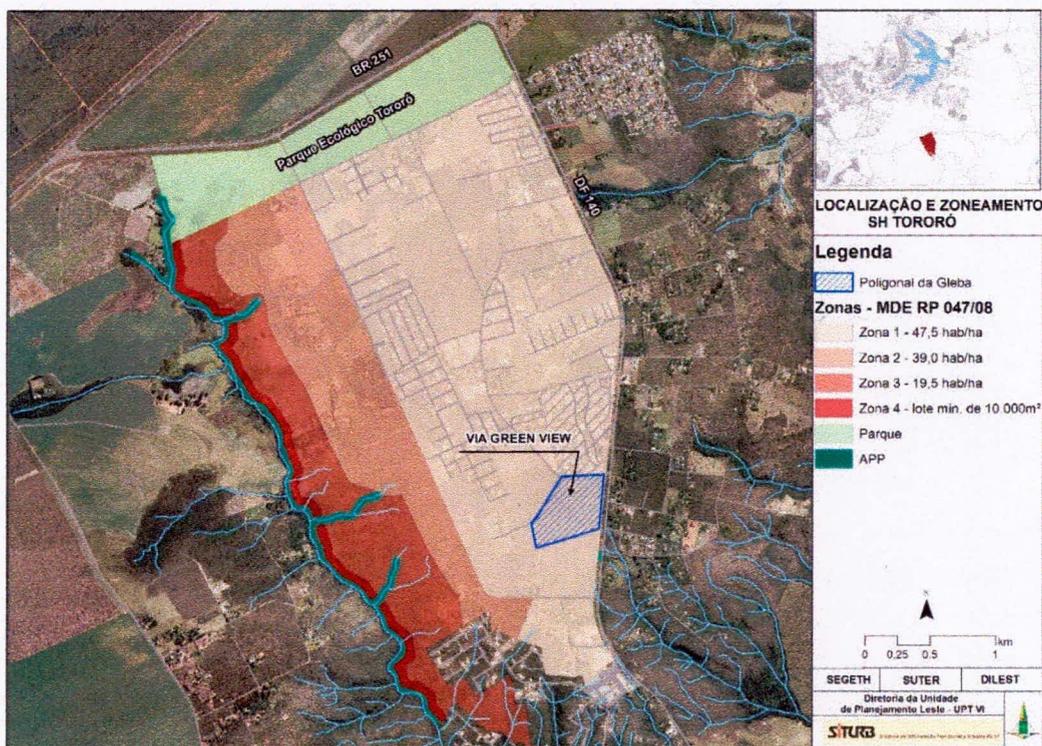


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Setor Habitacional Tororó

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

| ZONA DE OCUPAÇÃO | DENSIDADE (hab/ha) | USOS |
|------------------|--------------------|--|
| Zona 1 | 47,5 | Habitacional unifamiliar e/ou coletivo. Comercial, prestação de serviços, e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da via DF -140 e das vias arteriais. Institucional, com amplo e direto acesso público. |

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

| USOS | Coefficiente básico (PDOT/2009) | Coefficiente máximo (MDE-RP 047/08) | Número de Pavimentos (DIUR 07/13) | Altura máxima (DIUR 07/13) | Área mínima do lote | Área máxima do lote |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Habitação unifamiliar (< 400m ²) | 1,0 | 1,2 | - | 10m | 125m ² | 2.500m ² |
| Habitação unifamiliar (400m ²) | 0,8 | 1,2 | - | 10m | 125m ² | 2.500m ² |
| 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 | 125m ² | 6.000m ² |

III – Diretrizes para o Sistema Viário

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

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas para a caixa das vias de **24 metros** para as **Vias de Circulação**, 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 |

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**.

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 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.**

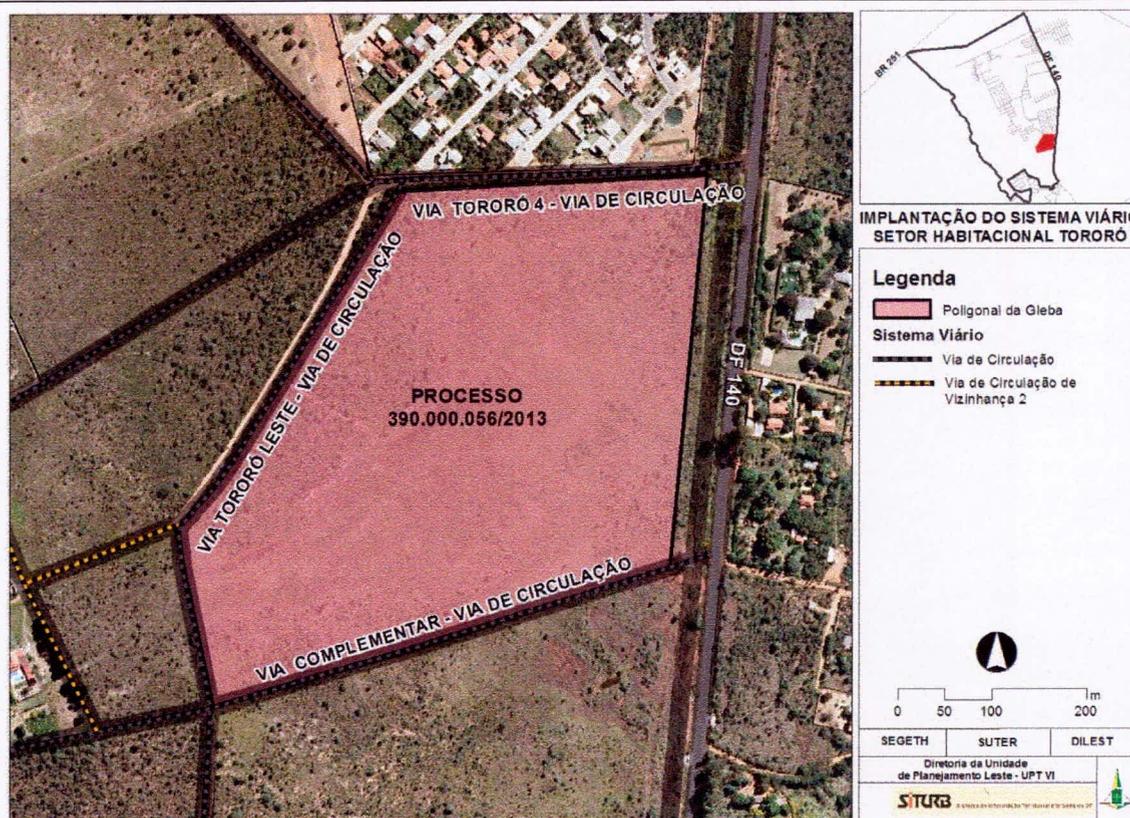


Figura 03 – Interferência da gleba com o Sistema Viário proposto

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 EPC, ELUP e áreas verdes será feita conforme quadro abaixo:

| ÁREA PÚBLICA | PERCENTUAL mínimo* | Quantidade de Lotes |
|---|--------------------|---------------------|
| Equipamentos Públicos Comunitários | 3,5% | 01 lote |
| 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 necessária 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 devem ser consultados o MDE - RP 047/08 e a DIUR 07/2013.

J. M.

VI - Equipe Técnica

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