



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 15/2016

Parcelamento: Matrícula 8.937 - 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 250.028.431/2002

Interessado: Construções ACNT Ltda.

Data: Janeiro de 2016

APROVO:

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

APROVO:

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 8.937, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 194.845m². Esta DIUPE anula a DIUPE 14/2015.

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

I – Caracterização da área

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

Dimensão total da gleba: 19ha48ca45a

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

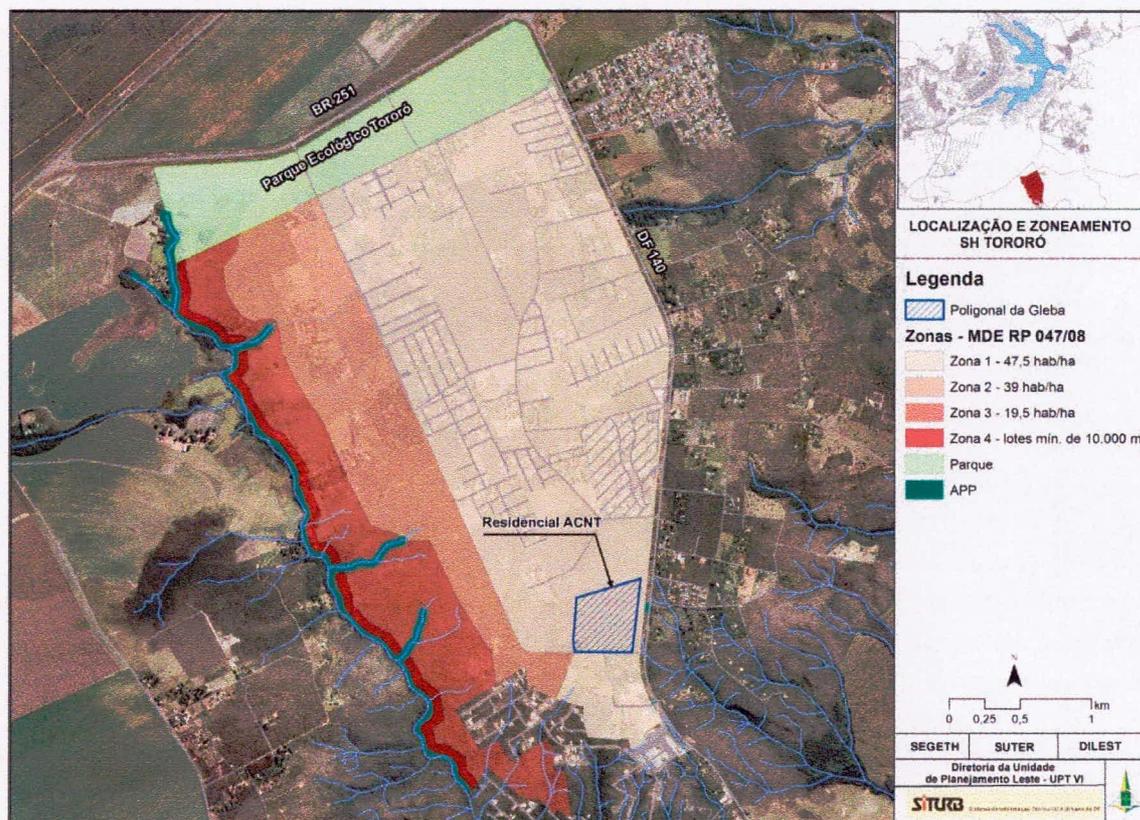


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Setor Habitacional Tororó

II – Diretrizes de Uso, Ocupação do Solo e Densidades (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, Industrial e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da 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	-	-
Industrial	1,0	1,0	-	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 duas vias criadas 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 a **Via 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.**



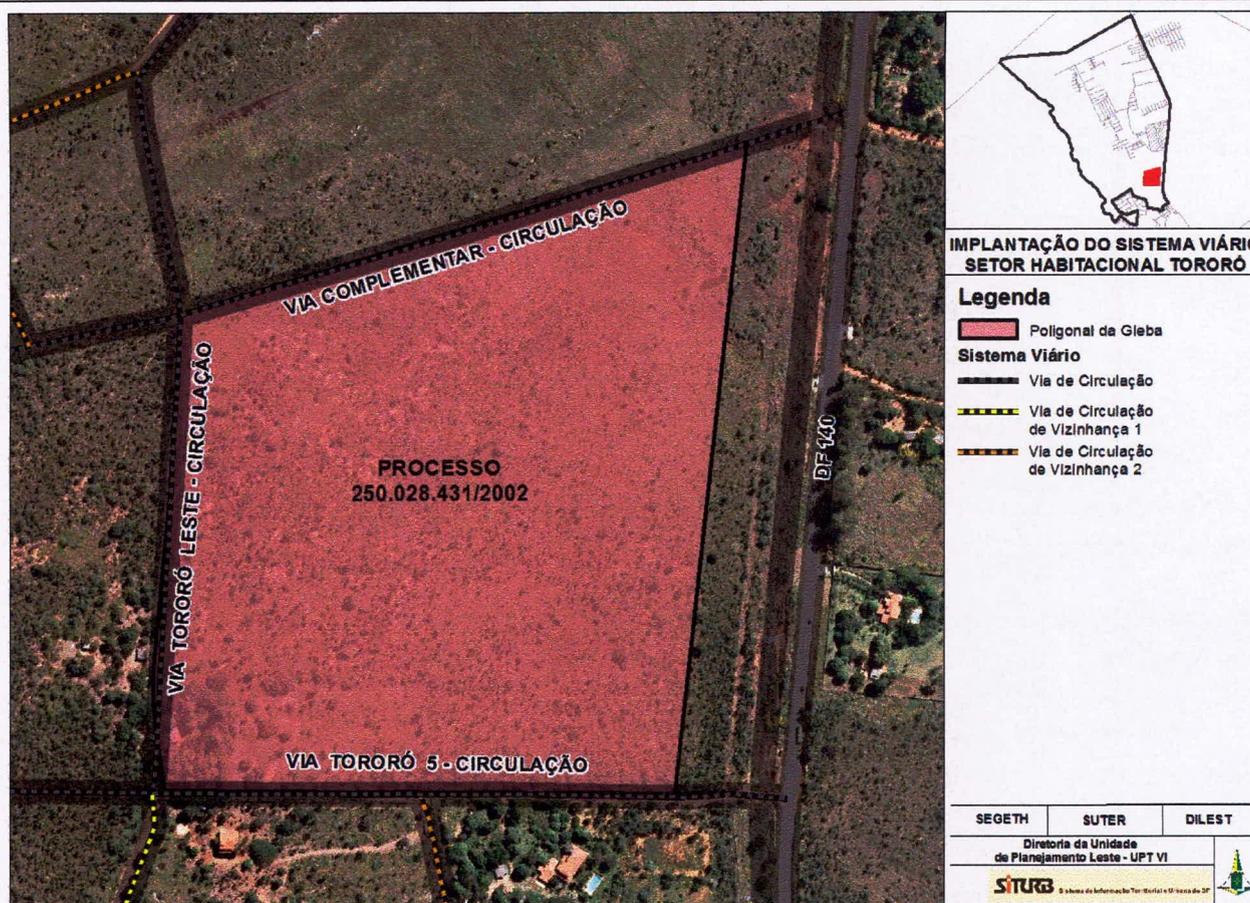


Figura 03 – Interferência da gleba com o Sistema Viário proposto

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.

A CAESB elaborou estudo preliminar para o sistema de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos para a região e indicou coordenadas de pontos em torno dos quais solicitou reserva de áreas para a implantação de Centros de Reservação, Estações Elevatórias de Esgotos e Estações de Tratamento de Esgotos.

A gleba em questão está localizada próxima ao ponto indicado para a futura implantação do reservatório **RAP 2** (figura 4). A área correspondente ao lote de EPC, indicada no quadro acima, poderá ser convertida em lote para EPU após consulta à CAESB quanto à localização e dimensões precisas para o lote do **Reservatório RAP 2**.

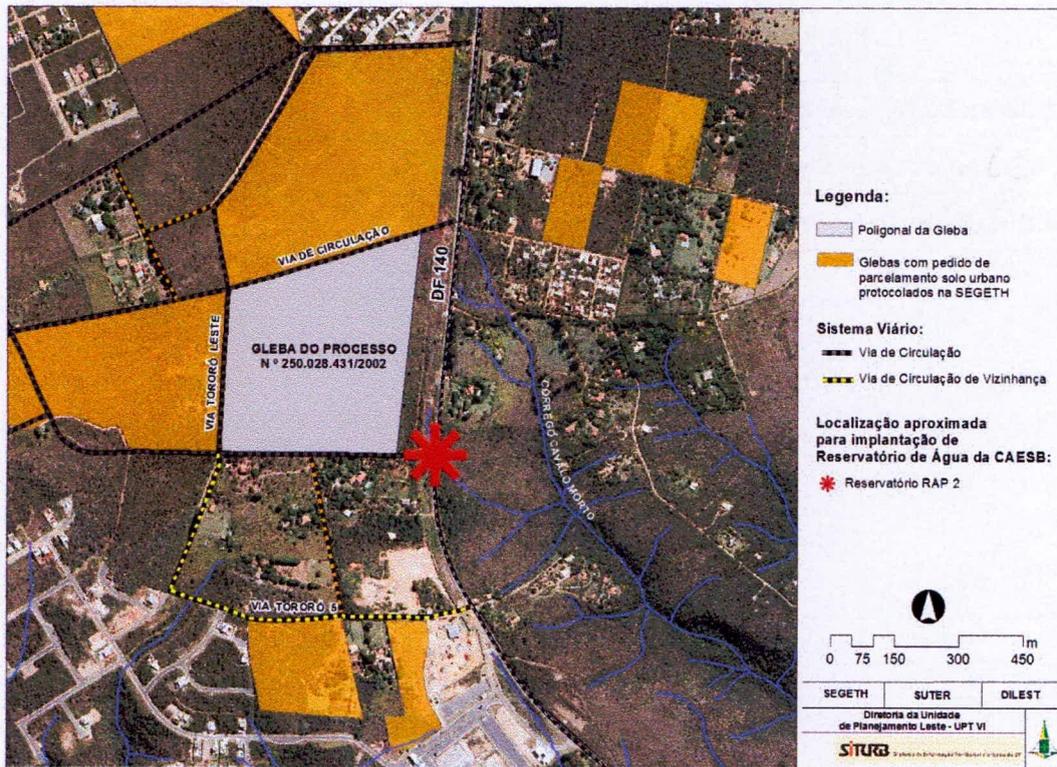


Figura 04 - Localização Aproximada da RAP 2

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.

**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