

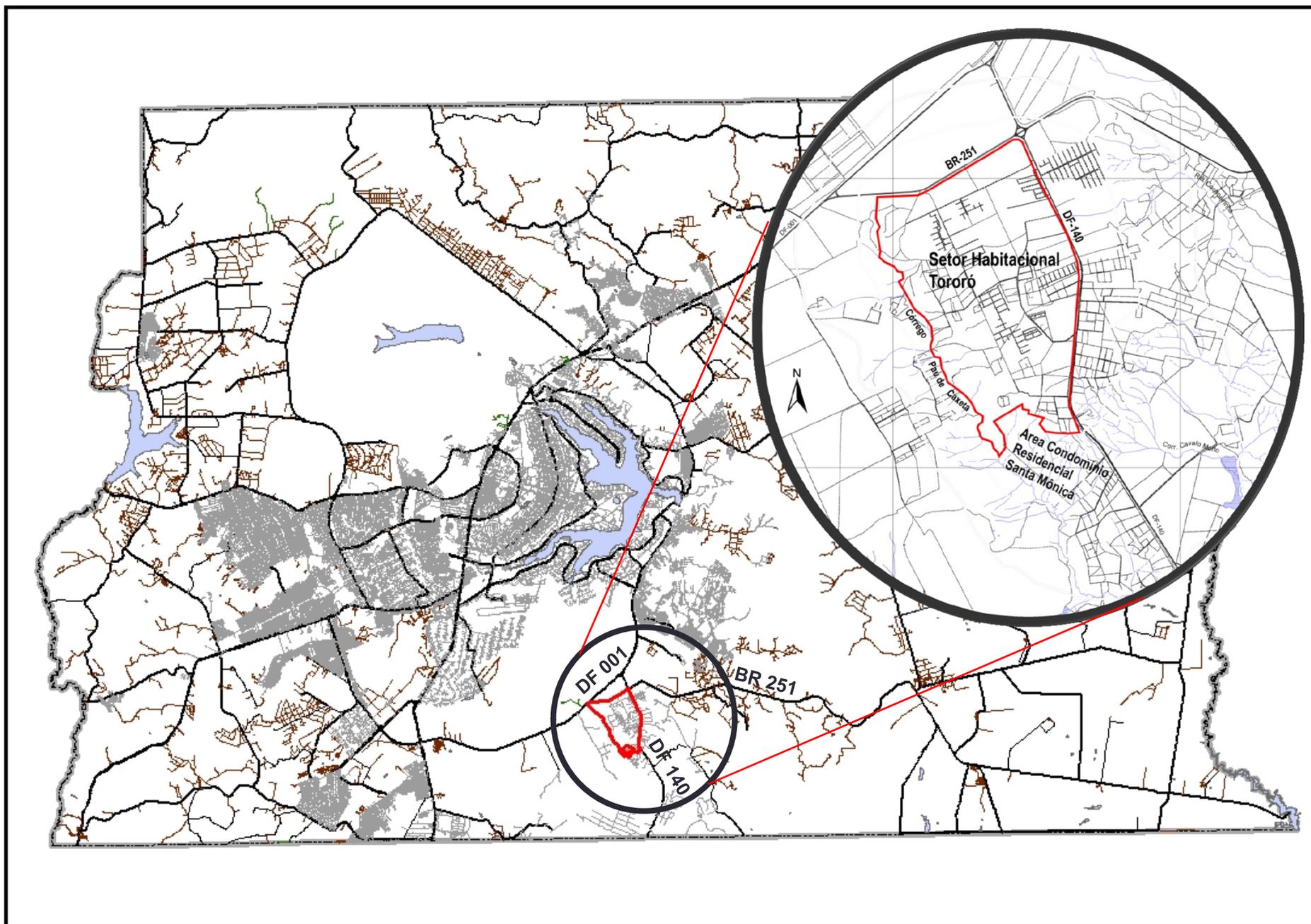


SETOR HABITACIONAL TORORÓ

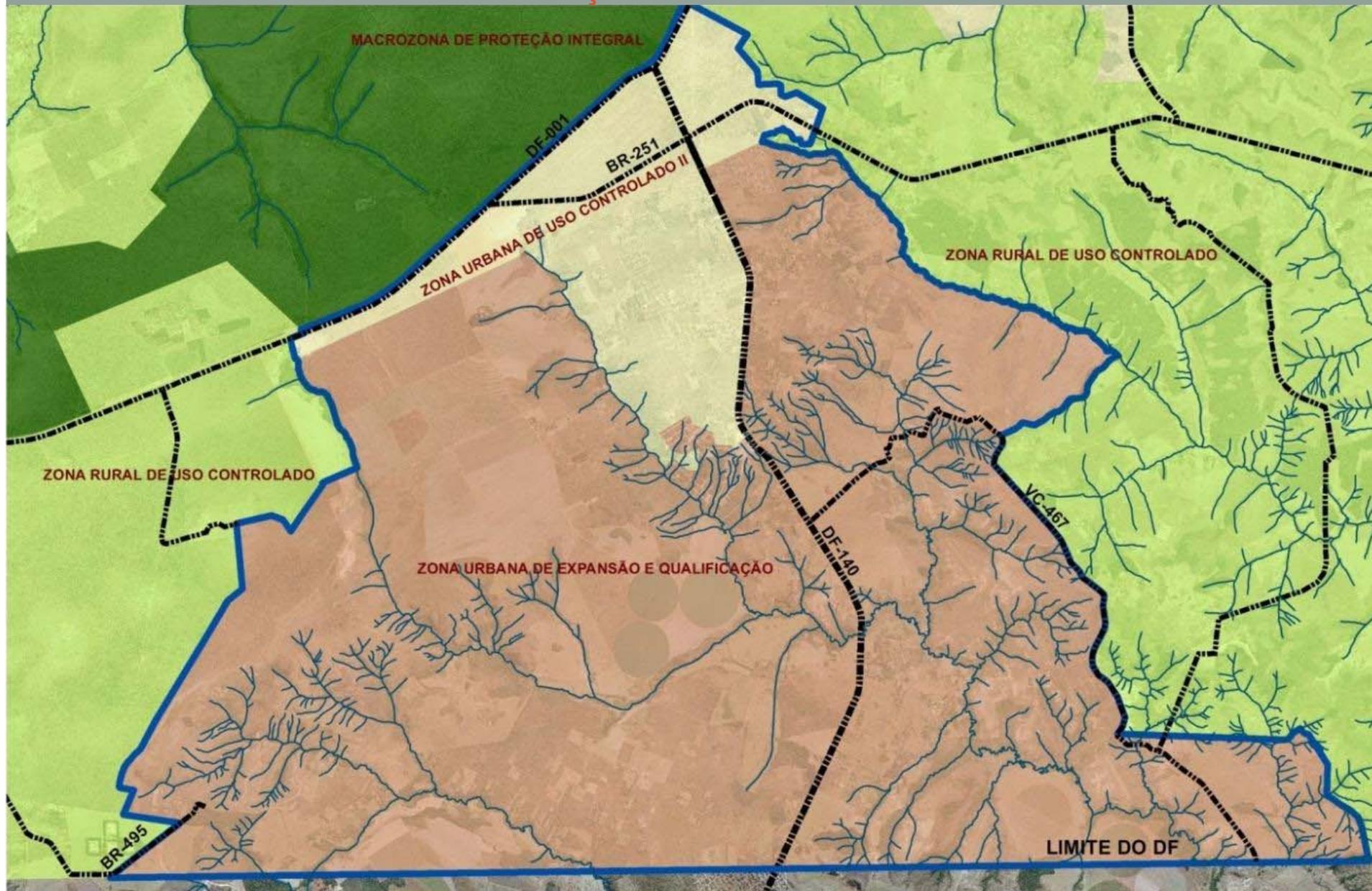
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO – **SEGETH**
CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS – **CAP**
COORDENAÇÃO DE URBANISMO – **COURB**

Brasília, 08 de dezembro de 2016

LOCALIZAÇÃO



CARACTERIZAÇÃO ZONEAMENTO PDOT/2009



 POLIGONAL DA ÁREA DE ESTUDO
 RODOVIAS

MACROZONEAMENTO-PDOT:

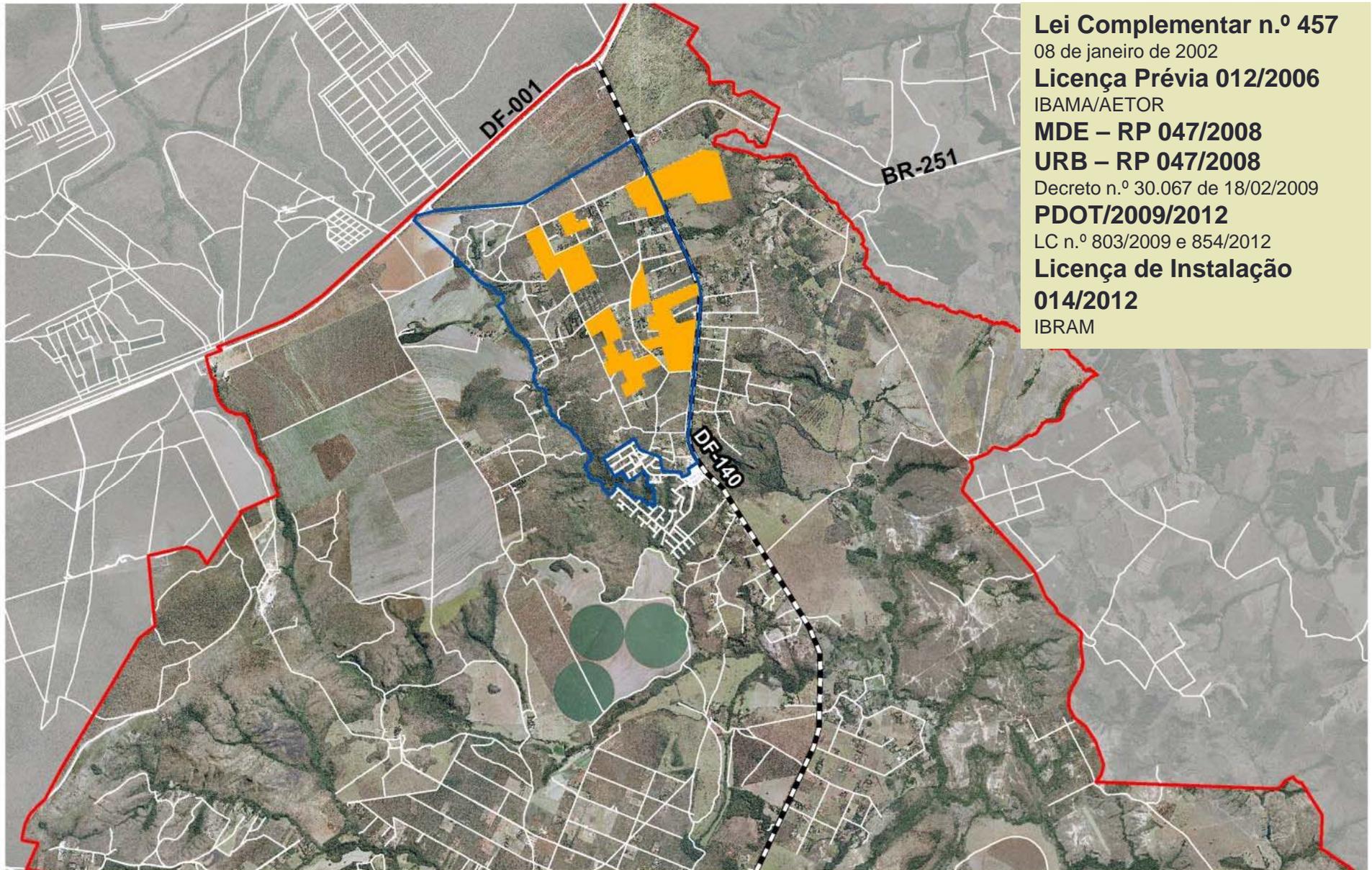
 MACROZONA DE PROTECAO INTEGRAL
 ZONA RURAL DE USO CONTROLADO
 ZONA URBANA DE EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO

 ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II



SETOR HABITACIONAL TORORÓ

Lei Complementar n.º 457
08 de janeiro de 2002
Licença Prévia 012/2006
IBAMA/AETOR
MDE – RP 047/2008
URB – RP 047/2008
Decreto n.º 30.067 de 18/02/2009
PDOT/2009/2012
LC n.º 803/2009 e 854/2012
Licença de Instalação
014/2012
IBRAM



 REGIÃO SUDESTE
 SETOR HABITACIONAL TORORÓ

Estratégia de Regularização - PDOT

 ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ARIS
 ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO - ARINE

0 0,45 0,9 1,8 2,7 km



SETOR HABITACIONAL TORORÓ

Lei Complementar n.º 457

08 de janeiro de 2002

Art. 3º Os índices urbanísticos a serem aplicados no SHTo são os abaixo relacionados:

I – densidade bruta máxima de ocupação igual a **50 habitantes por hectare**, respeitado o limite total de no máximo **40.000 (quarenta mil) habitantes em todo o setor**;

II – usos permitidos: residencial familiar, comércio e prestação de serviços, institucional e coletivo;

III – **taxa máxima de permeabilidade** para lotes de habitação unifamiliar igual a **40%** (quarenta por cento) da área do lote.

§ 1º Os lotes unifamiliares terão **coeficiente de aproveitamento** de no máximo 1,2 (uma vírgula duas) vezes a área do lote.

§ 2º Os lotes comerciais terão **coeficiente de aproveitamento** de no máximo 2,5 (duas vírgula cinco) vezes a área do lote.

§ 3º As áreas destinadas a **Equipamentos Públicos Comunitários** deverão perfazer no mínimo **3,5 %** (três vírgula cinco por cento) da área total do Setor.

§ 4º As áreas destinadas aos **Espaços Livres de Uso Público** deverão perfazer no mínimo **3,0 %** (três por cento) da área total do Setor.

Licença Prévia 012/2006

IBAMA/AETOR

23 de agosto de 2006

5. O projeto urbanístico da área deverá prever além dos valores dispostos no § 3º e § 4º da Lei Distrital Complementar n.º 457/02 o acréscimo de **10% no percentual de áreas verdes públicas**. Não poderá ser computada neste percentual a área do Parque Ecológico Tororó, criado pelo Decreto Distrital n.º 25.927/05.

21. Todos os condomínios deverão destinar área para implantação de **bacia de detenção/retenção** conforme sugerido no EIA/RIMA, com áreas não inferiores a:

- Condomínios de até **4 ha** – reserva de área mínima de **500m²**
- Condomínios de até **10 ha** – reserva de área mínima de **800m²**
- Condomínios de até **20 ha** – reserva de área mínima de **1.000m²**
- Condomínios com área superior a **20 ha** – reserva de área mínima de **1.500m²** por cada **25 ha** ou fração.

INFRAESTRUTURA

Soluções alternativas provisórias

- poços tubulares profundos para abastecimento de água, licenciados pela ADASA
- dispositivos de recarga artificial de aquífero nas áreas públicas e privadas
- fossa séptica como alternativa para esgotamento sanitário

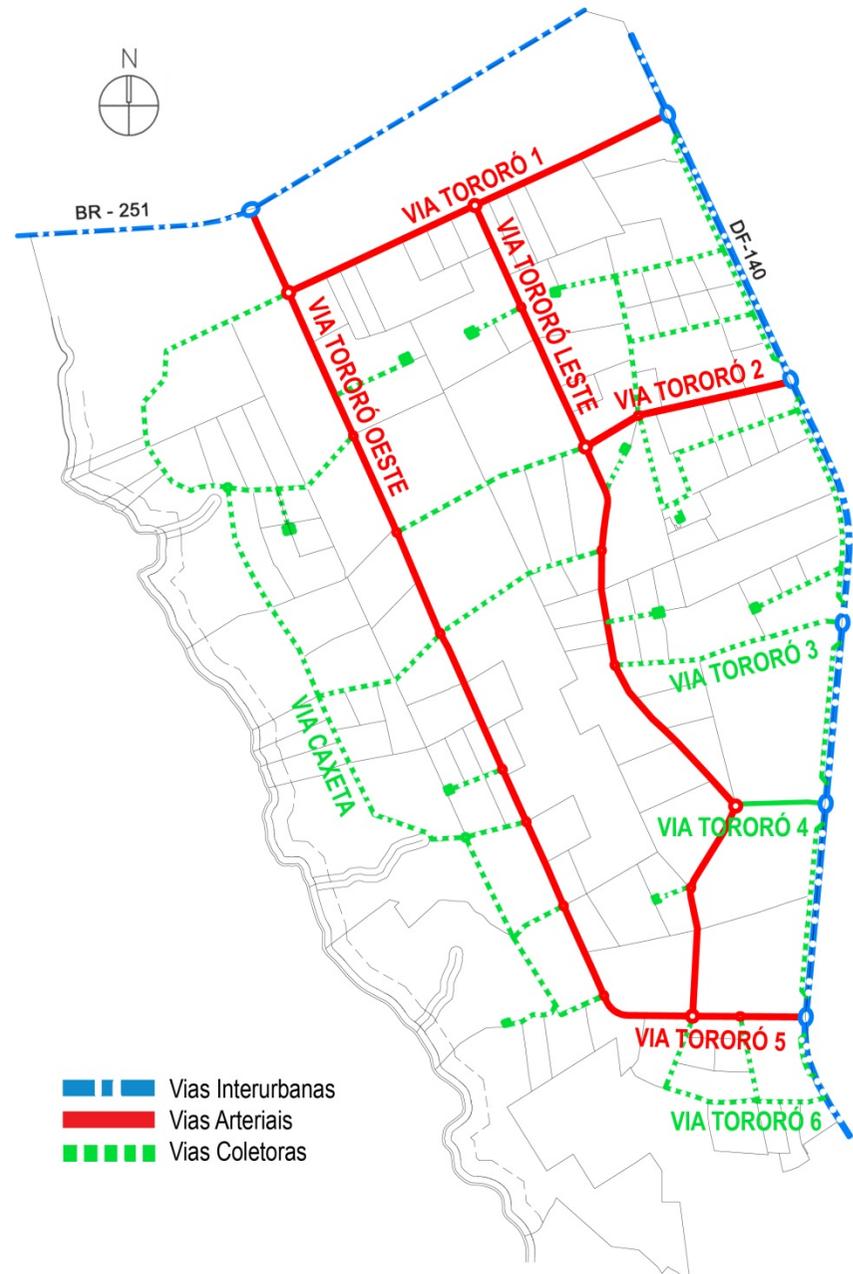
MDE – RP 047/2008

URB – RP 047/2008

Decreto n.º 30.067 de 18/02/2009

- O percentual de **3,5%** de áreas para **Equipamentos Públicos Comunitários – EPC** definido pela Lei n.º 457/2002 Acréscimo percentual de **0,30% de áreas verdes públicas** para todo o Bairro, excluída a área do Parque Ecológico Tororó.
- Será permitido o **uso habitacional coletivo e o uso misto**.
- Será permitida a atividade **industrial** ligada ao consumo de primeiras necessidades.
- **Área máxima para lotes residenciais** igual a **2.500m²** e mínima igual a **125m²**, à exceção dos lotes situados na faixa de 100m ao longo do Córrego Caixeta e dos lotes porventura destinados à instituição de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – **PDEU** ou dos destinados à produção agrícola ou preservação.
- No caso de instituição de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – **PDEU**, o lote máximo é de **60.000m²** com coef. de aproveitamento igual a 1.
- Para lotes com uso misto, o coef. de aproveitamento básico é 1 (um) e o coef. de aproveitamento máximo é 2,5.
- Para os lotes de uso institucional, o coeficiente de aproveitamento é 1.
- Para os lotes de uso industrial, o coeficiente de aproveitamento é 1.

SETOR HABITACIONAL TORORÓ



SETOR HABITACIONAL TORORÓ

PDOT/2009/2012

LC n.º 803/2009 e N.º 854/2012

Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, (...):

II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

- Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais definidos no Anexo II, Mapa 2
- o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no ANEXO II – TABELA 2A e Anexo VI

• SETOR HABITACIONAL TORORÓ
EQUIPAMENTOS = 10%

DENSIDADE = máx. 50 hab./ha

- Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:
- I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

Licença de Instalação 014/2012

IBRAM

- Estabelece diretrizes ambientais gerais para implantação/regularização do Setor Habitacional Tororó e dos empreendimentos nele inseridos.
- A concessão desta licença não exclui o licenciamento convencional e corretivo para os empreendimentos novos e implantados.

INFRAESTRUTURA

Soluções alternativas provisórias

- poços tubulares profundos para abastecimento de água, licenciados pela ADASA
- dispositivos de recarga artificial de aquífero nas áreas públicas e privadas
- fossa séptica como alternativa para esgotamento sanitário

37. Os licenciamentos ambientais e os alvarás de construção dos empreendimentos destinados a moradia serão suspensos quando a população do SHTo atingir o limite de **22.000 habitantes** em função da capacidade máxima de exploração (vazão) dos poços tubulares profundos destinados a abastecimento humano, outorgados pela ADASA. Após a implantação do sistema produtor e distribuidor de água operado pela CAESB, novos empreendimentos poderão ser licenciados até o SHTo atingir a população máxima de **40.000 habitantes**.

47. Os parcelamentos inseridos no SHTo deverão prever em seus projetos de arquitetura sistemas de recarga artificial de aquífero (artigo 2º, Lei n.º 3.793/06) (...)

50. A drenagem interna (microdrenagem) dos parcelamento deve ser constituída por redes coletoras de águas pluviais, poços de visita, boca-de-lobo e meios-fios. Preferencialmente deve-se utilizar pavimento permeável ou ecológico (concreto poroso, vazado, intertravado) aliado a uma estrutura de armazenamento temporário da águas pluviais, com possibilidade de infiltração (bacias de retenção/retenção), de modo a reduzir os volumes do escoamento superficial e as vazões de pico a níveis iguais aos observados antes da urbanização. A implantação dessa rede é de responsabilidade de cada parcelamento.

52. Quando da implantação da macrodrenagem, a NOVACAP deverá observar as seguintes recomendações:

- Em relação ao córrego Pau de Caixeta, o lançamento final das águas pluviais somente poderá ser realizado a jusante do Salto do Tororó (cachoeira), com previsão de dissipadores de energia de fluxo, sendo bacias complementares de amortecimento de cheia e coleta de detritos também poderão ser instaladas, caso o desenvolvimento de estudos a nível executivo indiquem sua necessidade;

SETOR HABITACIONAL TORORÓ

