

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00390-00005537/2021-34 - Principal.

INTERESSADO: Associação Residencial Reserva Jardins.

REPRESENTANTE: Thales Thiago Souza e Silva (Diretor Presidente)

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo, denominado *Residencial Reserva Tororó*, localizado no Setor Habitacional Tororó na Região Administrativa Jardim Botânico RA XXVII.

Relatora: Ruth Stéfane Costa Leite – Conselheira Titular – PRECOMOR

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00390-00005631/2021-93

Levantamento Topográfico Processo Eletrônico SEI-GDF nº

00390-00008448/2021-40 - Consulta as Concessionárias

Senhore/as Coselheiro/as do CONPLAN

O presente processo trata dos procedimentos para parcelamento do solo urbano, denominado *Residencial Reserva Tororó*, de interesse da *Associação Residencial Reserva Jardins*, representada pelo Diretor Presidente Sr. Thales Thiago Souza e Silva, objeto da matrícula nº 14.021 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 02ha 01a 58,40ca, localizada no Setor Habitacional Tororó (SHTo), na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII.

Em atendimento ao Parecer Técnico n.º 1400/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (98031034), foi apresentado através do E-mail - Encaminhamento de Documentos (98311479), o Requerimento id. 98311467, encaminhando a seguinte documentação:

- Memorial Descritivo - MDE
- 137/2022 (98317391); Memorial Descritivo - Anexo I - QDUI (98317759);
- Memorial Descritivo - Anexo II - PDEU
- (9831793598317935); Norma de Gabarito (NGB) - NGB 137/2022 (98318053); Norma de Gabarito (NGB) - NGB 631/2022 (98318173);
- Planta Geral - Projeto de Urbanismo - URB 137/2022 (98318311);
- Planta Geral PDEU - Projeto de Urbanismo -
- URB 137/2022 (98318479); e Planta - URB 137/2022 - Reserva Tororó_R02.dwg (98318744).

O Anteprojeto de Urbanismo foi analisado com fulcro no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o

parcelamento – DIUPE 54/2021, elaboradas com base nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140); no MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Sendo assim, informamos no relato a seguir, o histórico e a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, tendo em vista a competência prevista no inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no Decreto nº 35.711, de 1º de setembro de 2014, e no inciso VII, do artigo 3º, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00005537/2021-34, foi autuado no dia 26 de julho de 2021, a partir do Requerimento id. 66531016, solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula nº 14.021 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com área de 02ha 01a 58,40ca, localizada no Setor Habitacional Tororó (SHTo) na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII.

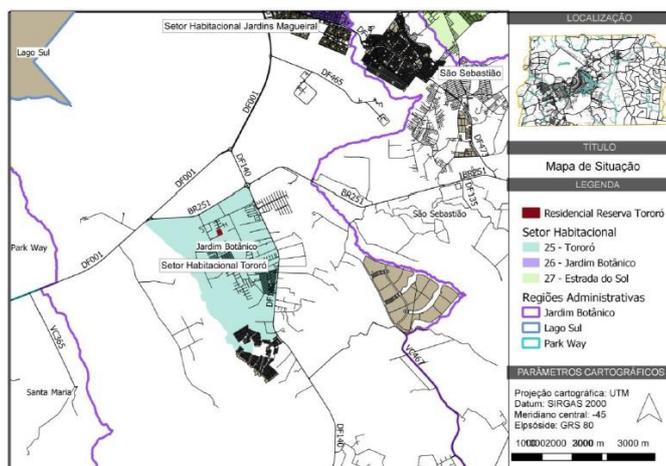


Imagem 1 - Croqui de Situação do parcelamento. Fonte: MDE 137/2022.

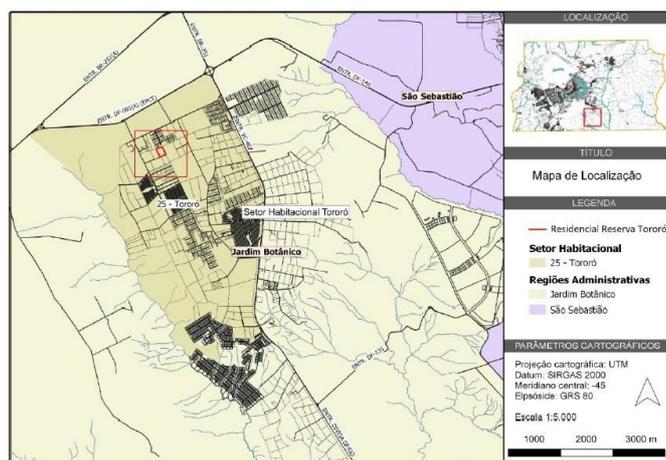


Imagem 2 - Croqui de localização do parcelamento. Fonte: MDE 137/2022

A etapa de Documentação Inicial fora concluída conforme informado no Parecer Técnico n.º 101/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (66674185). Consta nos autos os seguintes

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
E-MAIL	Encaminhamento	66534190	SIM	Thales Thiago Souza e Silva e-mail: thalesthagoengenharia@gmail.com
REQUERIMENTO	Requerimento Inicial	66531016	SIM	Solicita abertura do processo do parcelamento de solo denominado Residencial Reserva Tororó e acesso ao pre mail: thalesthagoengenharia@gmail.com.
IMÓVEL	Certidão de Ônus Matrícula N° 14.021 -2º CRI área: 02ha 01a 58,40ca (emitida em 03/07/2021)	66536635	SIM	Proprietário: Associação Residencial Reserva Jardim
PROPRIETÁRIO	PESSOA JURÍDICA	Estatuto Social 66535116	SIM	Associação Residencial Reserva Jardins - Constituída por 3 associados fundadores e composta por Diretor
		Ata de Assembleia Geral Ordinária 66535561	SIM	Ata - Assembleia Geral da Fundação (data: 01 de outubro de 2020) Composição da Diretoria: Diretor Presidente: Thales Thiago Souza Silva Vice-Presidente :Bruno Oliva Vicente Diretor Financeiro: Felipe Nascimento Gomes (Mandato da Diretoria é de 4 (quatro) anos)
		CNPJ 66536335	SIM	Associação Residencial Reserva Jardins Nº 40.062.966/0001-78 - Matriz. (Data: 19/10/2020)
	PESSOA FÍSICA (Diretor Presidente)	RG 66534368	SIM	Carteira Nacional de Habilitação - CNH Thales Thiago Souza Silva

documentos:

Imagem 3 - Tabela Análise de Documentação Inicial. Fonte: Parecer Técnico n.º 101/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (66674185).

Salientamos que o Levantamento Topográfico fora aceito conforme a Nota Técnica n.º 77/2021 - SEDUH/COSIT/DICAT (71870367), no âmbito do processo SEI-GDF n.º 00390-00005631/2021-93.

Dessa forma, o Parecer Técnico n.º 285/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR id. 72126790 solicitou o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, com vistas à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento.

Em atenção ao solicitado, foram expedidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 54/2021 (86433917). Sendo assim, relatamos a seguir a descrição do estudo preliminar do projeto de parcelamento urbano:

CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF n.º 00390- 00008448/2021-40, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento *Residencial Reserva Tororó*.

Seguem as manifestações:

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA - TERRACAP

Por meio do Ofício N.º 933/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (72575531), a Terracap informou o que a área denominada "**Residencial Reserva Tororó - Mat. 14.021 - 2º CRI-DF**", encontra-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**, conforme DESPACHO N.º 2211 / 2021 - NUANF (72510466) e croqui encaminhado:



Imagem 4 - Croqui situação fundiária. Fonte: TERRACAP (72510268).

2.1. COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL – NOVACAP

O Ofício N° 925/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE (80633101), de 22 de fevereiro de 2022, encaminha o Despacho - NOVACAP/PRES/DU (80449589), por meio do qual informa que "**NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo**".

Esclarece ainda, que não possui capacidade de atendimento e quanto a necessidade de elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, que deverá utilizar estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução n° 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Elaboração do projeto de inteira responsabilidade do empreendedor.

Solução de projeto: Foi proposto Sistema de Amortecimento de vazão, *desenvolvido com medidas de controle na fonte (Dispositivos de Infiltração), e serão instalados abaixo do terreno natural para facilitar a percolação do escoamento pluvial*, cuja localização está demonstrada a seguir:



Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: T1 Engenharia

Imagem 05 - Proposta de localização do dispositivo de controle de vazão. Fonte: MDE 137/22.

2.2. CEB ILUMINAÇÃO PÚBLICA E SERVIÇOS - CEB IPES

Por meio da Carta n.º 154/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (72580401), de 22 de outubro de 2021, a CEB informou que **não há interferência de redes de Iluminação Pública** para a região em comento, conforme Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (72542756) e planta da base de cadastro da CEB (72542154) a seguir:



Imagem 06 - Rede de iluminação pública. Fonte: CEB IPES (72542154)

2.3. NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO

Por meio da Carta n. 196/2021 – GRGC (74894241), de 14 de janeiro de 2022, a Neoenergia informou que *há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo:*

1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;
3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade

O Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (74894620) informou que **existe interferência com rede elétrica existente** na poligonal de projeto.

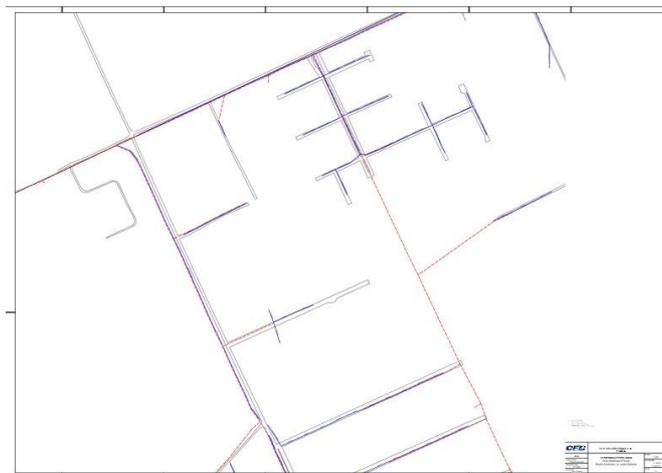


Imagem 07 - Recorte da Polígona. Fonte: CEB IPES (74894768)

Solução de projeto: o interessado informa que "**por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica**, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia."

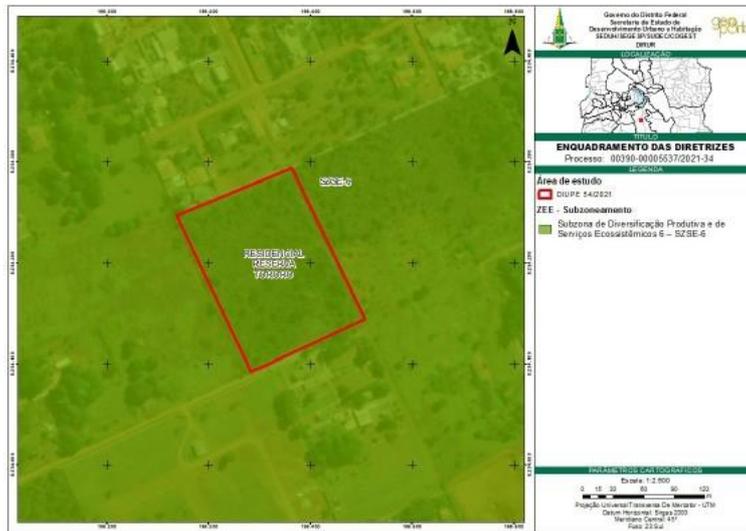
2.4. COMPANHIA DE SANEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL - CAESB

Por meio da Carta n.º 94/2021 - CAESB/DE/EPR (72803494), de 11 de janeiro de 2022, a CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica – TVT 052/2021 (72800260), informando que quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), não há sistema de abastecimento de água implantado ou projeto para atendimento do empreendimento, e que será viável o atendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Deste modo, o empreendedor deverá propor solução de abastecimento de água independente.

Solução de projeto: o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT n.º052/2021.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o TVT informa que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Assim, para viabilizar o atendimento imediato do parcelamento, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Solução de projeto: o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa exposta no TVT n.º052/2021 Item 3.5.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.



2.5. AGENCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA

Foi emitida e apresentada no presente processo a Outorga Prévia nº 134/2022 – ADASA/SGE (96291076) para reservar o direito de uso de água subterrânea à Associação Residencial Reserva Jardins, para fins de abastecimento humano, mediante perfuração de 1 poço tubular localizado empreendimento *Residencial Reserva do Tororó*, no Setor Habitacional Tororó (SHTo) na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII;

2.6. SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA – SLU

O Ofício Nº 506/2021 - SLU/PRESI/SECEX (72531985), de 21 de outubro de 2021, encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DILUR (72510348) e o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (77646715).

O Despacho - SLU/PRESI/DILUR (72510348) informa que o SLU encontra-se responsável a coletar resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Esclarece ainda, que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

Destaca que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, e a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

O Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (77646715), de 21 de outubro de 2021, informa, ainda, que por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes. Ressaltando que os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

2.8. DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM – DER/DF

Por meio do Ofício Nº 1223/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (73532533), de 05 de novembro de 2021, o DER encaminha o Despacho - DER-DF/DG/SUTEC (73516767) e o Croqui (73513436) contendo as faixas de domínio e "non aedificandi" das rodovias do Sistema Rodoviário do Distrito Federal, bem como a poligonal da gleba de matrícula nº 14.021, informando que não há interferências em nenhuma faixa de domínio e "non aedificandi" das rodovias do SRDF.



Imagem 08 - Croqui DER. Fonte: DER (73513436)

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. Zoneamento Ambiental - APA do Planalto Central

A poligonal de projeto, está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA, criada pelo Decreto s/nº de 10 de janeiro de 2002, cujo Plano de Manejo foi aprovado por meio da Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015 pelo Instituto Chico Mendes (ICMBio).

De acordo com o zoneamento ambiental da APA do Planalto Central, a área do parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana.

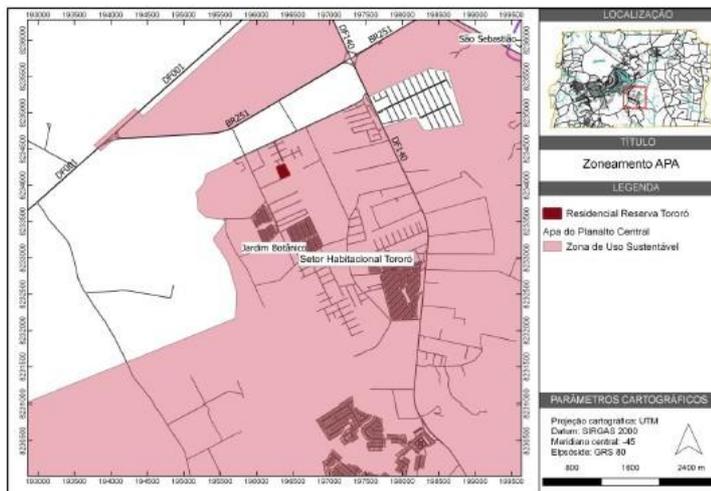


Imagem 09 - Zoneamento da APA. Fonte: MDE 137/2022.

O Plano de manejo da APA do Planalto Central define para a ZUS Urbana o seguinte:



[...]

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

3.2. Parque Distrital Salto do Tororó

Conforme consta no Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015, o parcelamento *Residencial Reserva Tororó* encontra-se totalmente inserido na Zona de Amortecimento – ZA Setor 5 do Parque Distrital Salto do Tororó (APA do Planalto Central), como definido pelo Art. 5º do referido normativo:

Art. 5º Fica estabelecida a Zona de Amortecimento (ZA) do Parque Distrital Salto do Tororó, compreendendo a área aproximada de 2.883,62 hectares, subdividida em cinco setores delimitados conforme Anexo II deste Decreto e assim definidos:

(...)

Setor 5 (ZA): zona composta pela área da microbacia do córrego Pau de Caxeta compreendendo área aproximada de 2.205,58 hectares.

3.3. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE-DF

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos (ZEEDPSE), na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 – SZSE 6, conforme imagem abaixo:

Imagem 10 - ZEE Zoneamento Ecológico Econômico. Fonte: MDE 137/2022.

De acordo com o art. 15 da Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, são diretrizes para a ZEEDPSE:

Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE:

- I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
- II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos;
- III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica,



priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;

IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;

V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;

VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;

VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais; VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;

IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.

Já o art. 21 da Lei nº 6.269/2019, relaciona as diretrizes para a SZSE 6:

Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:

i - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;

ii - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;

iii - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;

iv - o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

v - a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das



unidades de conservação, particularmente de proteção integral;

vi - o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

As atividades N1 e N2 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme o que segue:

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

i - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

(...)

ii - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

(...)

No caso específico, o **Zoneamento Ecológico Econômico** definiu a área da gleba de Alto ou Muito Alto Risco Ecológico Co-localizados, conforme imagem abaixo:

Imagem 11 – Risco Ecológico Co-localizados. Fonte: Fonte: MDE 137/2022.

Com base na DIUPE 54/2021, para ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, recomenda-se:

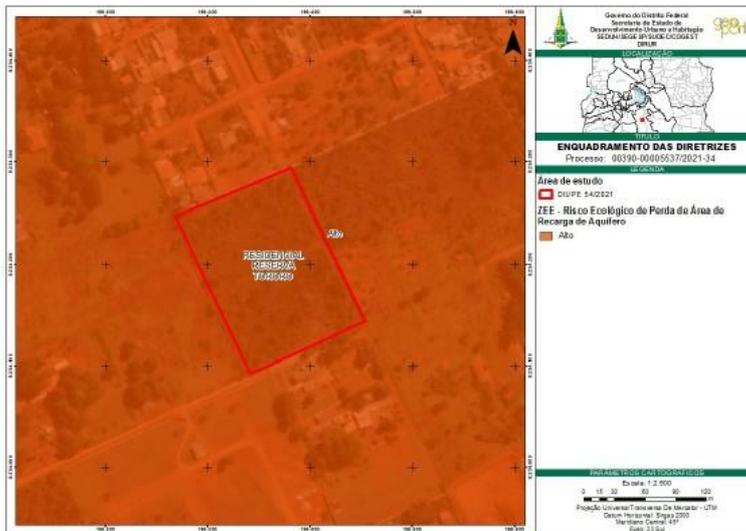
2.5.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

2.5.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

2.5.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;



Quanto ao **Risco Ecológico de perda de Área de Recarga dos Aquíferos**, a área da gleba está em



região de Alto Risco, conforme figura abaixo:

Imagem 12 - ZEE Risco de Perda de Recarga dos Aquíferos. Fonte: MDE 137/2022.

Com base na DIUPE 54/2021, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto recomenda-se:

A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito;

Quanto ao **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão**, a área da gleba está em região de Baixo risco, conforme figura abaixo:

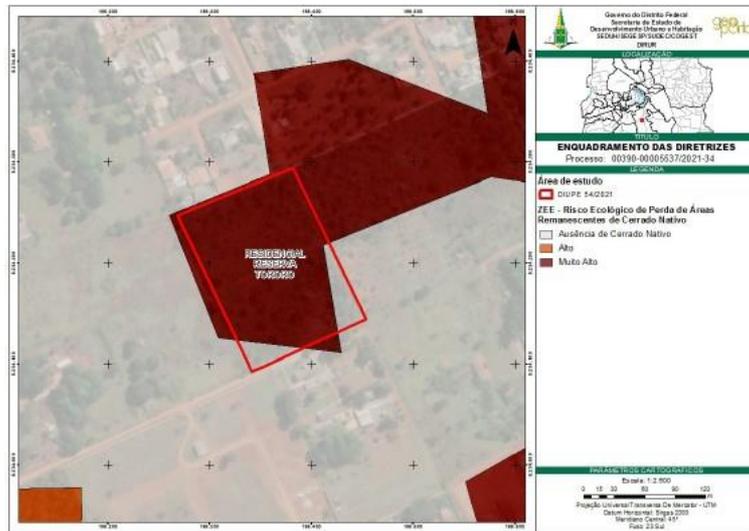
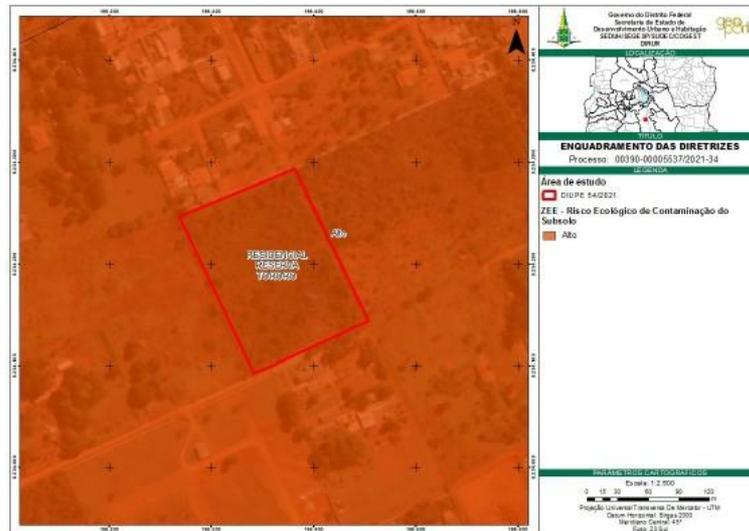


Imagem 13 - ZEE Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte: MDE 137/2022

Com base nas DIUPE 54/2021, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo recomenda-se:

- 2.5.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- 2.5.4.2. Adotar um desenho urbano orgânico e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos de processos erosivos;

Quanto ao **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo**, a área da gleba está em região de Alto

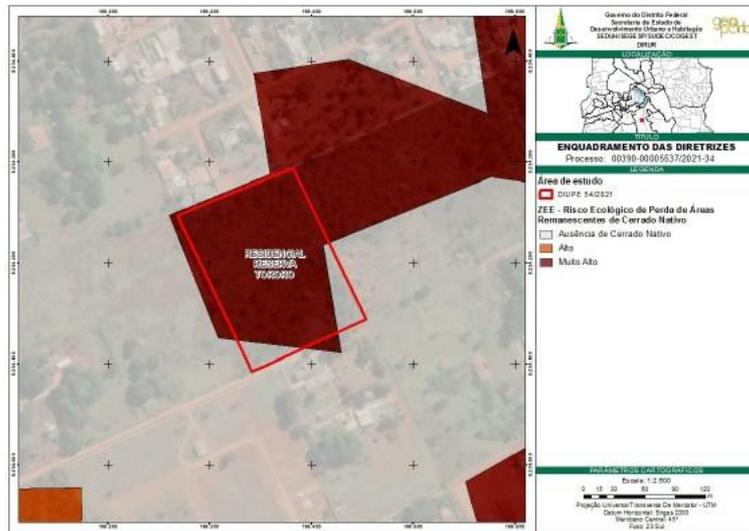


risco, conforme figura abaixo:

Imagem 14 - ZEE Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo. Fonte: MDE 137/2022

Com base na DIUPE 54/2021, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto recomenda-se:

- 2.5.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a



infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

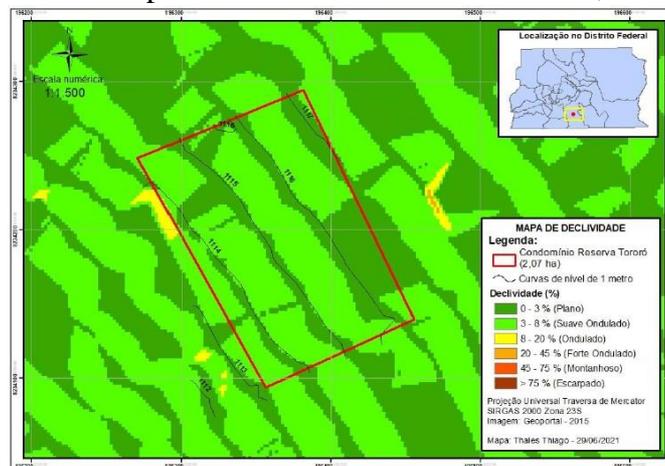
2.5.5.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

Quanto ao **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo**, a área da gleba está em região de Ausência de Cerrado Nativo, conforme figura abaixo:

Imagem 15 - ZEE Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte: MDE 137/2022.

3.4. Declividade

O parcelamento em cometo possui uma declividade média de 3,2% em toda a poligonal, como



observa-se na imagem abaixo:

Imagem 16 - Mapa de Declividade. Fonte: MDE 137/2022.

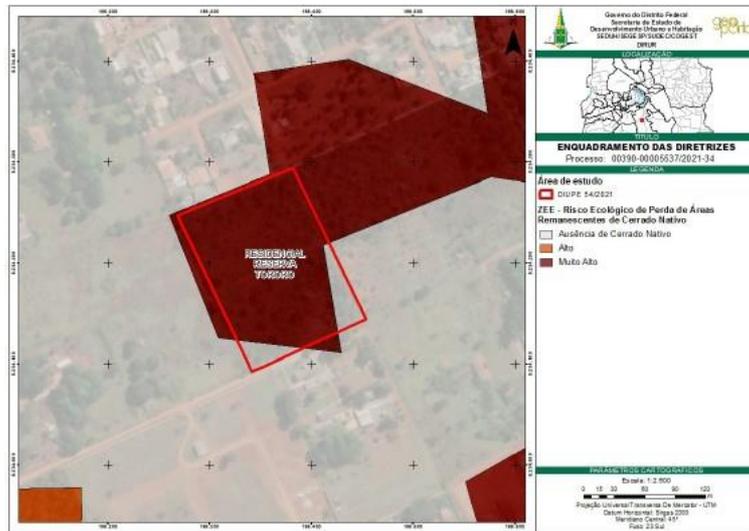
3.5. Viabilidade Ambiental

O Ofício SEI-GDF nº 999/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (98171557), informa:

Em atenção ao Processo 00391-00007554/2021-88, referente ao licenciamento ambiental para atividade de Parcelamento de Solo Urbano em fase de Licença de Instalação - LI, em Parcelamento de Solo Urbano denominado "Reserva Tororó", observando a Ofício Nº 4477/2022

- SEDUH/GAB (97517036), tendo em vista a necessária instrução ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, esclarecemos que o Setor Habitacional Tororó - SHTO possui a Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022

- IBRAM/PRESI (83797219), vigente até 06/04/2024.



A citada licença ambiental consta, no seu condicionante nº3 que *"Os parcelamentos novos, implantados e/ou em operação existentes no Setor devem solicitar a emissão de Licença de Instalação, não sendo necessário a emissão de licença prévia, haja vista o setor já ter sido objeto de licenciamento prévio"*. Portanto, considerando o previsto pela Resolução CONAMA nº237/1997, atestamos que os parcelamentos de solo dentro do SHTO possuem viabilidade ambiental, que foi constatada no oportuno do licenciamento ambiental do setor habitacional:

"(...)Art. 8º - O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças:

1- Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

II - Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;(...)"

Ante o exposto, por parte do BRASÍLIA AMBIENTAL, informamos que não há óbices quanto ao prosseguimento do processo de licenciamento urbanístico, tendo em vista o reconhecimento de viabilidade ambiental da atividade de parcelamento de solo naquela localidade. Desde que, sejam observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental no oportuno da LI o aprofundamento nos planos, programas e projetos, que respeitarão as características naturais do polígono objeto do processo.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme o mapa a seguir:

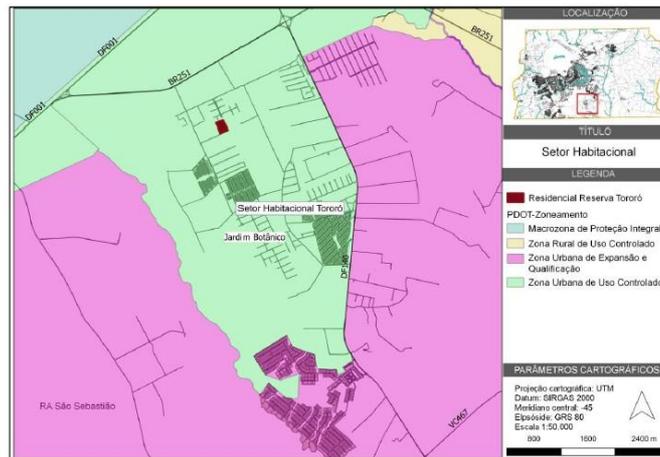


Imagem 17 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT/2009. Fonte: MDE 137/2022

Conforme Art. 70 do PDOT/2009, a *Zona Urbana de Uso Controlado II* é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, (...) sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Desse modo, segundo o Art. 71 do PDOT/2009, esta Zona deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

- i – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;
- ii – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;
- iii – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edílicia e fundiária;
- iv – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;
- v – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;
- vi – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

4.2. Densidade Populacional

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009 e em seu Art. 39, que define como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, ficando definidos os seguintes valores de referência:

- i – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;
- ii – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- iii – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

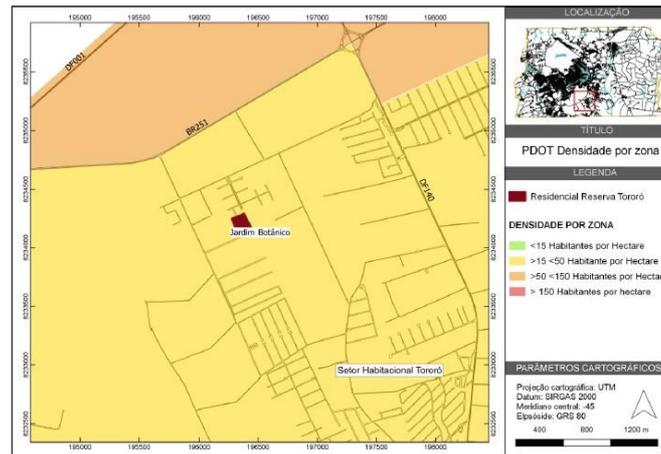


Imagem 18 - Densidade Populacional - PDOT 2009. Fonte: MDE 137/2022

4.3. Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) – DIUR 07/2018, aprovada pela Portaria nº105 de 14 de agosto de 2018.

A área em questão está inserida na Zona B definida pelas DIUR 07/2018.

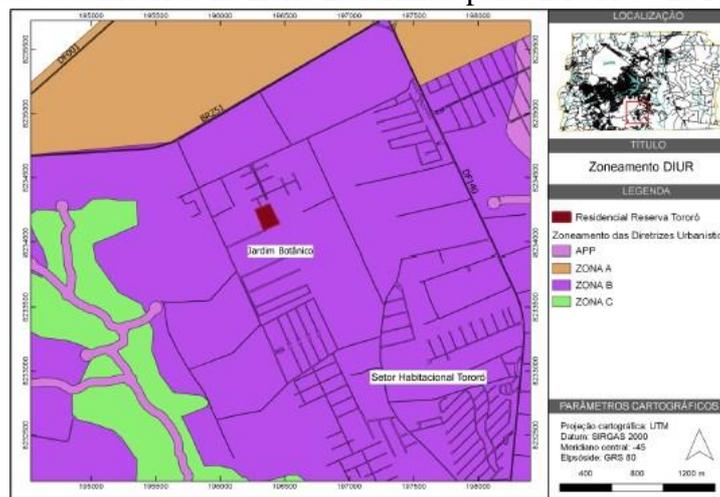


Imagem 19 - Zoneamento DIUR. Fonte: MDE 137/2022.

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona B:

Corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de

emprego na região [...] Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

A tabela de diretrizes e parâmetros de ocupação do solo previstos nas DIUR 07/2018, relativa a Zona

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

B, é demonstrada a seguir:

Tabela 1: Diretrizes para Zona B. Fonte: DIUR 07/2018

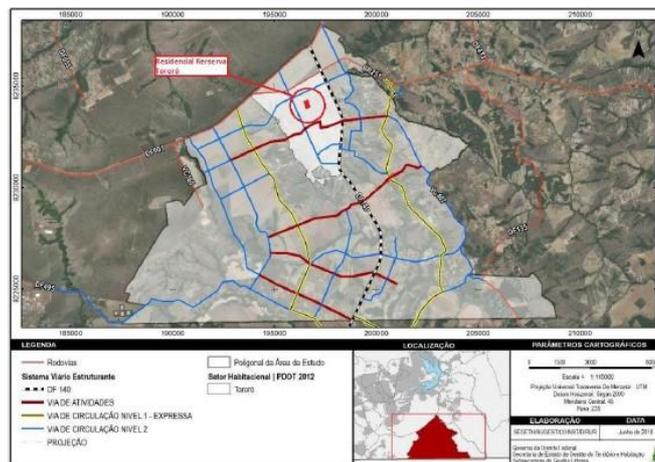
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
Indústria	1	2	--	30,5	

OBSERVAÇÕES:

- A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES DEVE SER CONSIDERADA A PARTIR DA COTA DE SOLEIRA, SENDO EXCLUÍDOS DO CÔMPUTO DA ALTURA OS SEGUINTE ELEMENTOS: CAIXAS D'ÁGUA, CASAS DE MÁQUINAS, ANTENAS, CHAMINÉS, CAMPANÁRIOS E PARA-RAIOS.
- NO CASO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA (LOTE) APRESENTAR ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 10.000m², O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO SERÁ DE 0,7.
- NO CASO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO EM TIPOLOGIA DE CASAS, CONSTITUÍDO NOS TERMOS DA LEI Nº 4.501, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1964, O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO IGUAL A 1 SE APLICA À ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DO CONDOMÍNIO; E AS ÁREAS ESPECÍFICAS DESTINADAS AS EDIFICAÇÕES COMUNS, COMO QUARTAS, ADMINISTRAÇÃO, LAZER E ESPORTES.
- OS PROJETOS URBANÍSTICOS PODERÃO ESTABELECEM COEFICIENTES MÁXIMOS INFERIORES AO DEFINIDO NA TABELA; E
- OS LIMITES MÁXIMOS DE ALTURA INDICADOS NESTAS DIRETRIZES PODEM SER ULTRAPASSADOS PARA OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS, CUJAS ATIVIDADES ASSIM O EXIGIREM.

Tabela 2: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUR 07/2018.

4.4. Sistema Viário e de Circulação Em relação sistema viário estruturante previsto para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) estabelecido nas DIUR 07/2018, a gleba em questão está próxima a via



de circulação nível 2, contudo nenhuma das vias estruturantes da DIUR 07/2018 incide diretamente na poligonal de parcelamento, como ilustrado abaixo:

4.5. Diretrizes para as Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), de modo que, para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT/2009 estabelece que deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba, conforme definido no Art. 43º, inciso I do PDOT/2009:

(...)

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, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal;

(...)

As DIUR 07/2018 estabelecem que seja reservado um mínimo de 3,5% de área para Equipamento Público Comunitário, com localização em local de franco acesso articulado aos eixos mais integrados do sistema viário e sem poder estar localizado no interior do Condomínio Urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

4.6. População e Densidade Demográfica

A Densidade Demográfica estabelecida para a Região Sul/Sudeste, enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha).

A área do parcelamento está inserida integralmente na zona de baixa densidade populacional.

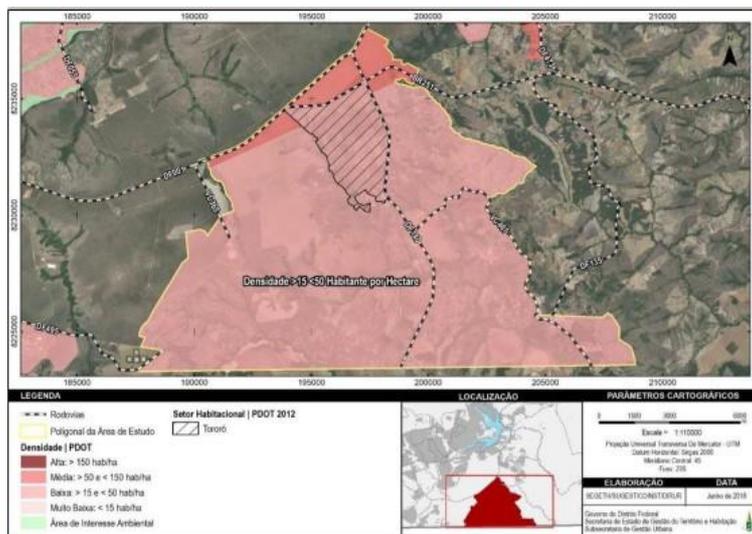


Imagem 21 - Densidade Demográfica. Fonte: DIUR 07/2018.

4.7. Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 54/2021 (86433917)

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009 e às DIUR 07/2018, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo – DIUPE 54/2021 (86433917) com diretrizes específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas aplicadas à gleba a ser parcelada.

Para o Sistema Viário, as DIUPE 54/2021 indicam o acesso ao parcelamento pelas Vias de Circulação de Vizinhança, conforme o mapa que se segue.

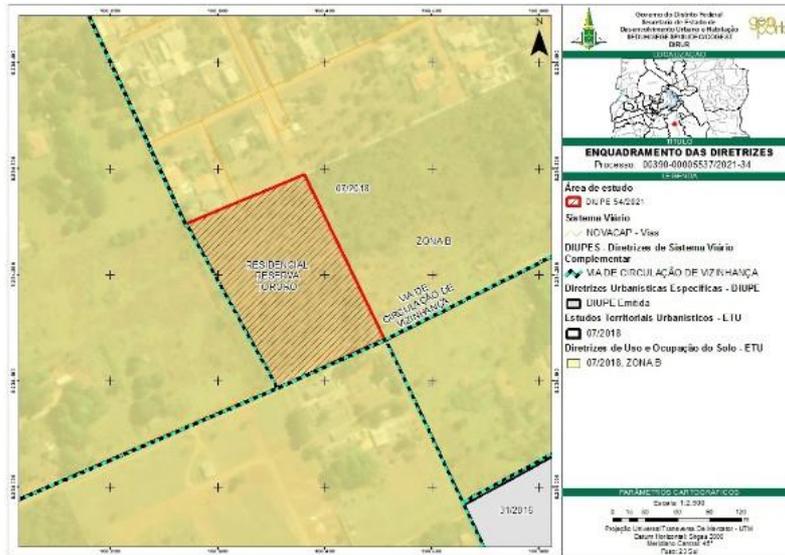


Imagem 22 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação. Fonte: DIUPE 54/2021.

Segundo as DIUPE 54/2021, no tópico "3 – Diretrizes de Sistema Viário e Circulação":

(...)

3.1.1.1. As vias de Circulação de Vizinhança constituem o sistema viário complementar, de acesso interno aos usos comercial e de serviço, garantindo prioridade aos pedestres e ciclistas

4.8. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Os parâmetros de uso do solo para o parcelamento de acordo com as DIUPE 04/2022 estão reproduzidos na tabela a seguir:

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1	1	1	10,00	30
	RO 2				
	CSII 1	1	2	25,00	20
	CSIIR 1				
	CSIIR 1 NO				
	Inst	1	1,5	19,00	20
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Tabela 3: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUPE 54/2021.

4.9. Diretrizes de Densidade Populacional

Conforme as DIUPE 54/2021, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (15 a 50 hab/ha). A população mínima e máxima, são descritas na seguinte tabela:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima	População máxima
Zona B	2,065	15 a 50	30	103
Total:			30	103

Tabela 4: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUPE 54/2021.

4.10. Diretrizes de Áreas Públicas

Quanto às áreas públicas, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, as DIUPE 54/2021 estabelecem que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

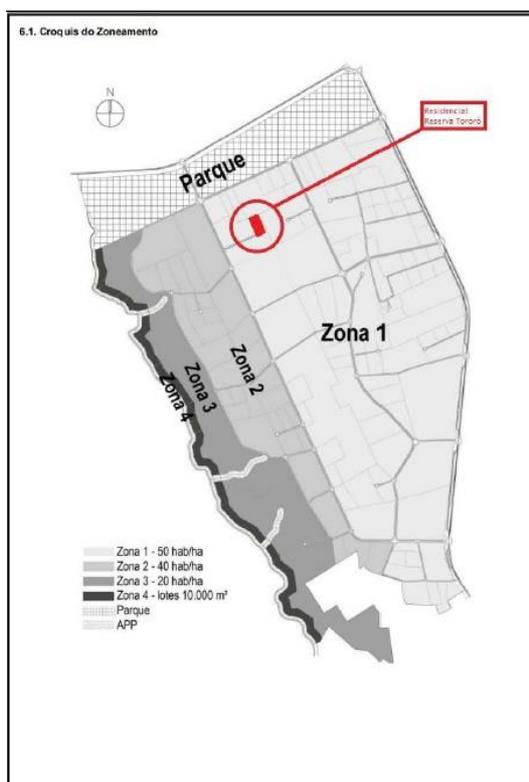
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Total mínimo exigido	15%

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

Tabela 5: Tabela de Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas. Fonte: DIUPE 54/2021.

4.11. MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó

O Setor Habitacional Tororó (SHTo) é objeto do Memorial MDE-RP 047/08 que define os parâmetros específicos para os parcelamentos do solo inseridos no Setor Habitacional, estabelecidos em atendimento à Licença Prévia 012/2006 -IBAMA, os quais foram ratificados pela Licença Ambiental ora vigente para todo o Setor Habitacional Tororó - Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI.



Desse modo, conforme o MDE-RP 047/08, a gleba está inserida na Zona 01:

Imagem 23 - Zoneamento MDE-RP 047/08. Fonte: MDE 137/2022.

Quanto a densidade demográfica e usos do solo, em função da Licença de Instalação - Prorrogação

Zona	Densidade (hab/ha)		Usos e Observações
	EIA - RIMA	PU	
1	50	47,5	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional.
2	40	39	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional. Zona tampão entre a área de maior densidade habitacional (Zona 1) e a área de menor densidade habitacional (Zona 3), funcionando como espaço de transição para a preservação das amenidades ambientais positivas presentes ao longo do córrego Pau de Caixeta.
3	20	19,5	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional. Área de cambissolo. Declividade média superior a 5%. Área com maior escoamento superficial proveniente da incidência de chuvas e menor taxa de infiltração, em virtude do tipo de solo ser pouco espesso e pedregoso.
4	-	-	Área Restritiva. Refere-se a faixa de 100 m marginal ao córrego Pau de Caixeta. Uso unifamiliar e Institucional.

SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI, conforme o MDE-RP 047/08, o limite de densidade admitido para a Zona 1, no qual o parcelamento está inserido, é de 47,5 hab/ha:

Tabela 6: Quadro de Densidade e Usos do Solo por zona MDE-RP 047/08. Fonte: MDE 137/2022.

Ainda, de acordo com o supracitado MDE, a gleba de projeto possui relação direta com Vias Coletoras que se articulam diretamente as Vias Arteriais previstas, denominadas Via Tororó Oeste e Via Tororó Leste.



Imagem 24 - Sistema Viário Setor Habitacional Tororó (MDE-RP 047/08). Fonte: MDE 137/2022.

A respeito dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, segundo o MDE-RP 047/08, são permitidos na Zona 1 na qual o parcelamento está inserido, os seguintes usos:

Zona	Usos
1 (Quadras A e B)	Habitacional unifamiliar e/ou coletivo. Comercial, prestação de serviços, industrial e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da via DF – 140 e das vias arteriais. Institucional, com amplo e direto acesso público.
2 (Quadras C)	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.
3 (Quadras D)	Habitacional unifamiliar e coletivo. Comercial, prestação de serviços e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da via Caxeta. Institucional, com amplo e direto acesso público.
4 (Faixa de 100 m ao longo do Córrego Pau de Caxeta)	Habitacional unifamiliar Institucional, com amplo e direto acesso público.

Tabela 7: Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo por zona MDE-RP 047/08.
Fonte: MDE 137/2022.

4.12. Diretrizes para áreas Públicas

Conforme consta no MDE-RP 047/08, são diretrizes para áreas públicas:

A LC nº 457/02 estabelece índice mínimo de 3,5% da área total do Setor a ser destinada a Equipamentos Públicos Comunitários –EPCs. Esse percentual deverá ser atendido por EPCs em cada parcelamento. Este projeto apresenta proposta de distribuição dos EPCs em função das unidades necessárias para o Setor, conforme sugerido no EIA/RIMA, e segundo os raios de influência de cada equipamento, resultando no corresponde a 1,44% da área total do Bairro, conforme distribuição apresentada na Planta DET-RP 047/08-1/2, com a localização aproximada e provável, perfazendo os equipamentos necessários.

Desse modo, cada gleba deverá destinar:

- 3,5% de Áreas para Equipamentos
- Públicos Comunitários 3,0% de Áreas para Espaço Livres de Uso Público; e
- 10% de Áreas Verdes Públicas.

4.13. Permeabilidade

A respeito da permeabilidade, o MDE-RP 047/08 determina:

e) Taxa mínima de permeabilidade das unidades imobiliárias

Taxa de permeabilidade igual a 40% (quarenta por cento) da área do lote, com exceção dos lotes situados na faixa de 100m ao longo do Córrego Pau de Caxeta (Zona 4), onde a taxa de permeabilidade é igual a 90% (noventa por cento).

DESCRIÇÃO DO PROJETO

É informado no Memorial Descritivo - MDE 137/2022 que o presente projeto se configura em duas áreas distintas: uma área residencial de escala local, constituída por lote condominial do tipo Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, destinada exclusivamente ao uso residencial na tipologia de casas; e uma área de escala regional ao longo da Via de Circulação de Vizinhança localizada ao sul da gleba, com a implantação de Espaço Livre de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Comunitário - EPC.

5.1. Usos e Ocupação propostos para o projeto

Conforme croqui abaixo, o parcelamento proposto apresenta os seguintes usos, nos termos do art. 5 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2009 - LUOS, e suas alterações:

- 01 lote CSIIR 1 NO, em formato de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, com área de 15.738,84 m², onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologias de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. O condomínio dispõe de 29 unidades autônomas com áreas que variam de 406,00m² a 583,46m², em um total de 29 unidades.
- 01 lote UOS Inst-EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitário), com área de 731,38m², localizado na porção norte do parcelamento.

Além disso, o projeto apresenta 01 área destinada a ELUP (Espaço Livres de Uso Público), margeando a Via de Circulação de Vizinhança 1, com 2.719,59 m².



Imagem 25 - Croqui de Usos do Parcelamento. Fonte: MDE 137/2022.

5.2. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento	20.632,030		100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIR 1 NO (PDEU)	1	15.738,840	76,283
b. InstEP	1	731,380	3,545
Total	2	16.470,200	79,828
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.719,590	13,181
c. Sistema de Circulação		1.442,220	6,990
Inst EP + ELUP= 1b + 2a		3.450,970	16,726
Inst EP + ELUP + Sistema de Circulação= 1b + 2a + 2c		4.161,810	20,171

MDE 137/2022.

Tabela 8: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e áreas públicas. Fonte: MDE 137/2022.

5.3. Diretrizes para Áreas Públicas

O parcelamento apresenta uma área total de 3.450,970 m². Deste total, 16,72% são destinados a área pública, atendendo ao disposto no MDE-RP047/08 distribuídos da seguinte forma:

- 2.719,59m² (ELUP) - 13,18%; e
- 731,38m² (Inst-EP) - 3,54%.

O projeto foi concebido de modo que o ELUP e o lote destinado a equipamento público (Inst-EP), encontram-se as margens da Via de Circulação de Vizinhança localizada ao sul da gleba, garantindo o acesso dessas áreas à população, como ilustrado a seguir:



Imagem 26 - Croqui de Áreas Públicas do Parcelamento. Fonte: MDE 135/2022.

5.4. Permeabilidade

Conforme o plano de manejo da APA do Planalto Central, o *Residencial Reserva do Tororó* encontra-se totalmente inserido na Zona de Uso Sustentável – ZUS, para a qual é definido que "A

impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento".

Reproduzimos abaixo os quadros de permeabilidade do parcelamento e do PDEU, constantes do MDE 135/2022:

PERMEABILIDADE				
Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm. min.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal	20.632,590			100,00
a. CSIIR 1 NO (PDEU)	15.738,840	48,80	7.649,076	37,074
b. InstEP	731,380	20,00	146,276	0,709
c. ELUP	2.719,590	90,00	2.447,631	11,863
d. Faixa de Serviço	81,240	90,00	73,116	0,354
Total da Área Permeável			10.316,099	50,00

Tabela 9: Quadro Síntese de Permeabilidade. Fonte: MDE 135/2022.

Quadro de Permeabilidade PDEU				
Áreas Consideradas	Área Total (m ²)	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável	Área (%)
Área Total do Lote	15.738,840			
Unidades Autônomas	12.313,010	45,52	5.604,882	35,612
Via Permeável (Pavimentação Drenante)	3.407,010	80,00	2.044,208	12,988
Total da Área Permeável			7.649,088	48,600

Tabela 10: Quadro Síntese de Permeabilidade PDEU. Fonte: MDE 137/2022.

5.5. Concepção do Sistema Viário

Quanto à concepção do sistema viário, o MDE 137/2022 informa que o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio de duas Vias de Circulação de Vizinhança 1.

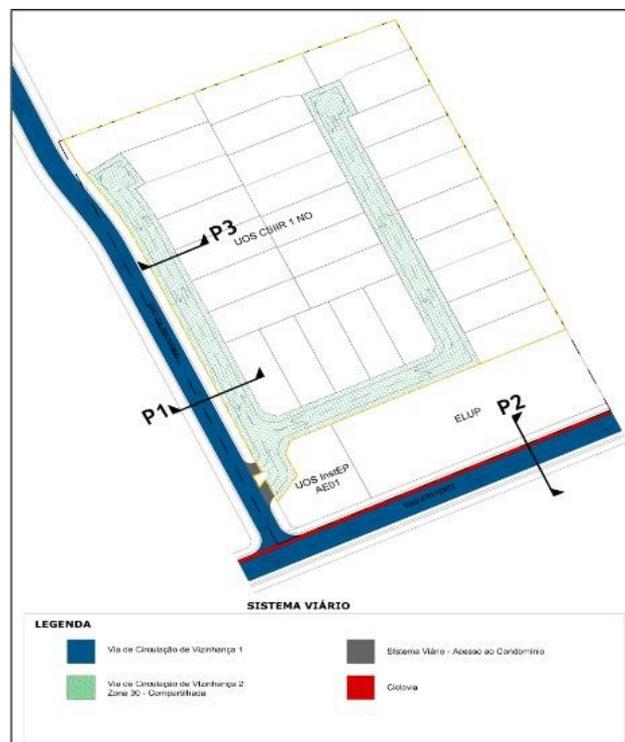


Imagem 27 -Croqui do Sistema Viário. Fonte: MDE 137/2022

Por sua vez, a via interna ao PDEU se configura como via de circulação de vizinhança 2 – Zona 30 com a utilização de medidas de *Traffic calming*, limitando a velocidade máxima a 30km/h, dando preferência para o transporte não motorizado.

Abaixo apresentamos os perfis viários das Vias de Circulação de Vizinhança 1:

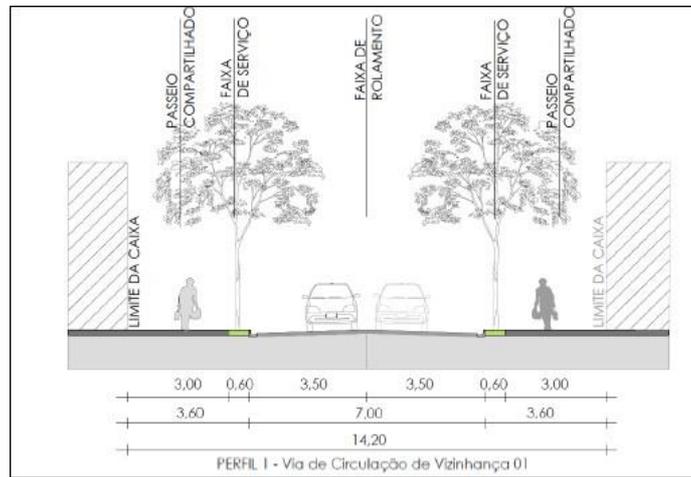


Imagem 28 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 137/2022

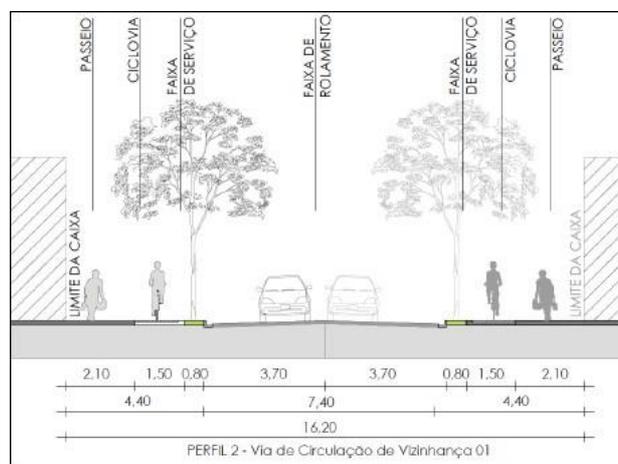


Imagem 29 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 137/2022.

Segue abaixo o perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 2, interna ao condomínio:

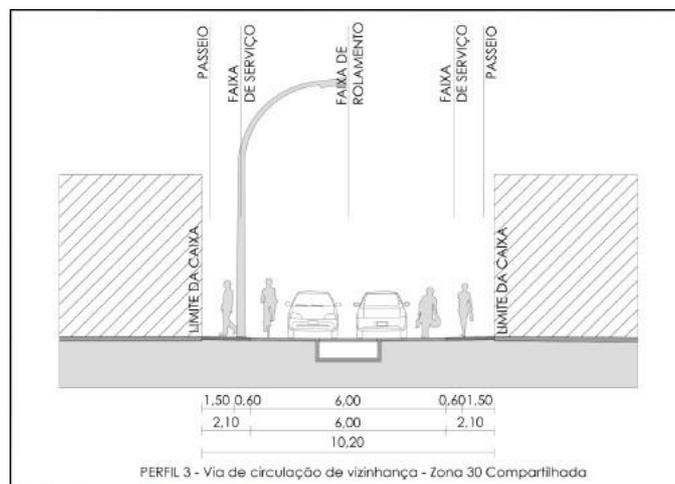


Imagem 30 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 2, interna ao condomínio. Fonte: MDE 137/2022.

- Para o lote UOS CSIIR 1 NO, propõe-se: Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via O-1, Residencial Reserva Tororó, Lote 01;
- Para o lote Inst-EP, propõe-se: Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via O-1, Residencial Reserva Tororó, Lote AE01.

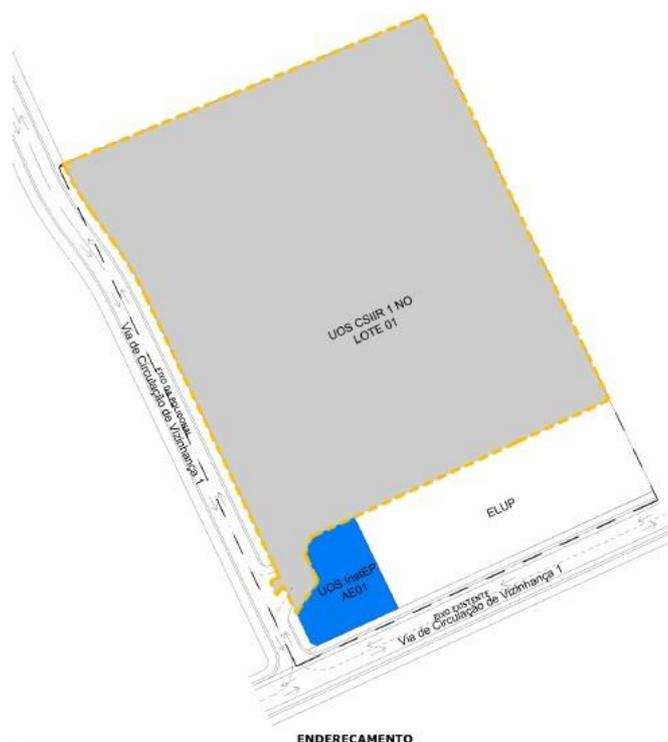


Imagem 31 - Croqui de endereçamento do Parcelamento. Fonte: MDE 137/2022.

Quanto ao endereçamento interno do PDEU foram propostos 03 conjuntos (conjuntos A, B e C)), conforme exemplo abaixo:

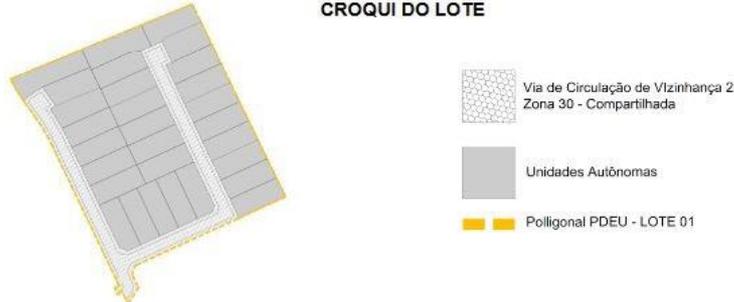
- Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via O-1, Residencial Reserva Tororó, Conjunto A, Lote 01.



Imagem 32 - Croqui de endereçamento do PDEU. Fonte: MDE 137/2022.

5.7. Quadro Resumo PDEU

Reproduzimos a seguir o Quadro Resumo PDEU, constante do MDE 137/2022.

QUADRO RESUMO PDEU		
ENDEREÇO DO LOTE CONDOMINIAL		
CROQUI DO LOTE		
		
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	CASAS
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial		15.738,840
2.1 Área Total de Unidades Autônomas		12.313,010
2.2 Áreas Comuns Condominiais		Área (m²)
a. Áreas Livres de uso comum - Guarita	18,830	0,12
b. Sistema de Circulação	3.407,010	21,64
Subtotal	3.425,840	21,76
3. Coeficiente de Aproveitamento do Lote Condominial Máximo	1,18	
4. Coeficiente de Aproveitamento do Lote Condominial Básico	0,78	
5. Taxa de Ocupação ¹	34,92%	
6. Taxa de Permeabilidade ²	48,60%	
7. Quantidade de Unidades Autônomas	29 unidades	
8. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 habitantes por unidade	
9. População Estimada	96 habitantes	
10. Densidade (hab/ha)	61 hab/ha	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,5	
b. Coeficiente de Aproveitamento Básico	1	
c. Potencial Construtivo	18.469,515	
d. Taxa de Ocupação	5.476,827	44,48%
e. Taxa de Permeabilidade	5.604,882	45,52%
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,5	
b. Coeficiente de Aproveitamento Básico	1	
c. Potencial Construtivo	28,245	
d. Taxa de Ocupação	18,830	100%
e. Taxa de Permeabilidade	0,00	0%

[1]. Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE- DF / Área do Lote

[2]. Área não pavimentada/ Área do Lote

Imagem 33 - Quadro Resumo PDEU. Fonte: MDE 137/2022.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O LOTE PDEU

Conforme apresentado na NGB 631/2022 (98318173), relacionamos a seguir os parâmetros de ocupação do solo aplicáveis às unidades autônomas e edificações de uso comum do lote condominial - PDEU.

NGB 631/2022

- Unidades autônomas:
 - Coeficiente de aproveitamento básico: 1,0
 - Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5

Taxa máxima de ocupação:

44,48%

- Taxa mínima de permeabilidade: 45,52%
- Afastamentos: Frente (3,0m); Fundo (1,5m); Laterais (1,50m); Edificações de uso

comum:

- Coeficiente de aproveitamento básico: 1,0
- Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5

Taxa máxima de ocupação:

100%

- Taxa mínima de permeabilidade: 0%
- Afastamentos: -

QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

Para a definição das Taxas de Ocupação, utilizou-se o critério de Taxa de Permeabilidade + 10% + Taxa de Ocupação = 100%.

Os lotes destinados à UOS Inst-EP têm os parâmetros de ocupação do solo definidos no art. 11 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Para os demais parâmetros de uso do solo, não indicados no Quadro Síntese de Parâmetros Urbanísticos, aplica-se o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. Assim, para os afastamentos mínimos devem ser atendidos os critérios previstos

USO	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIIR 1 NO	15000<as21000	0,79	1,18	34,92	48,60	15,00	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

LEGENDA

3

4

CFA B

CFA M

TX OCUP

TX PERM

ÁREA

NÃO EXIGIDO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

TAXA DE OCUPAÇÃO

TAXA DE PERMEABILIDADE

ALT MAX

AFR

AFU

AF LAT

AF OBS

COTA DE SOLEIRA

ALTURA MÁXIMA

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL

OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO

COTA DE SOLEIRA (ver definição)

* Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 do COE/DF.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.

- Para exigências de vagas, respeitar os arts. 25 ao 32.

- Nas UOC CSIIIR 1, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

- Para uso Inst-EP, aplicam-se os arts. 50 e 110 da Lei Complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da Lei Complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

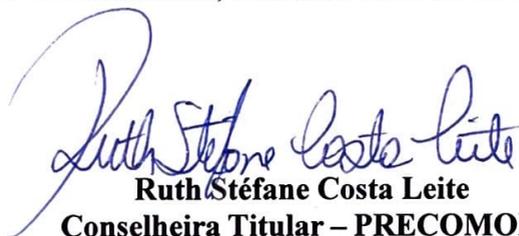
no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Tabela 11: Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos. Fonte: MDE 137/2022.

VOTO

Pelas Razões expedidas no Parecer Técnico n.º 1415/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, voto no sentido de que seja **aprovado** o Projeto Parcelamento urbano do solo, denominado *Residencial Reserva Tororó*, localizado no Setor Habitacional Tororó na Região Administrativa Jardim Botânico RA XXVII, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018; no MDE-RP 047/08; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 54/2022; na Lei Complementar n.º 948 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, alterada pela lei Complementar 1007/2022; no Decreto n.º 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo e demais legislações pertinentes.

Ponto a importância de ser levado em consideração, após apreciação e deliberação por parte deste Conselho, os ajustes necessários relacionados aos desenhos técnicos, e redação do MDE, URB e NGB, antes da aprovação do projeto por Decreto Governamental, conforme recomendado no Parecer Técnico em comento.



Ruth Stéfane Costa Leite
Conselheira Titular – PRECOMOR

Brasília/DF, 04 de novembro de 2022