

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 09 de agosto de 2021.

CONSELHEIRA: Gabriela de Souza Tenorio - FAU/UnB

PROCESSO Nº: 00390-00002955/2018-74

AUTORIA DO PROJETO: Diego Alves Santana, CAU 152316-3, alterado com autorização do autor (65207877) por Geanina Picado Maykall, CAU A103534-7 (ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA)

INTERESSADO: LTM incorporações e negócios imobiliários EIRELI-ME

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano denominado Alameda Nossa Senhora de Fátima, localizado no Setor Habitacional Tororó - SHTo, Quadra A2, na Região Administrativa Jardim Botânico, RA-XXVII

CONTEXTUALIZAÇÃO, BREVE DESCRIÇÃO DO PROJETO

Trata este processo de projeto urbanístico de parcelamento do solo urbano Alameda Nossa Senhora de Fátima, propriedade privada de LTM incorporações e negócios imobiliários EIRELI-ME, localizado em gleba de matrícula nº 19.585 (2º CRI) com área de 2,1255ha, encaminhado ao CONPLAN para apreciação (despacho SEDUH/SUPAR à ASCOL, 65210915), em 05 de julho de 2021.

A área está delimitada, a norte, pela via M-2-2; a sul, pela via Tororó 3; a oeste, por propriedade particular ainda não parcelada; e, a leste, por propriedade particular ainda não parcelada, onde se encontra um prédio comercial denominado Alpha Center, que se volta para a DF 140 (**figuras 1, 2 e 3**).

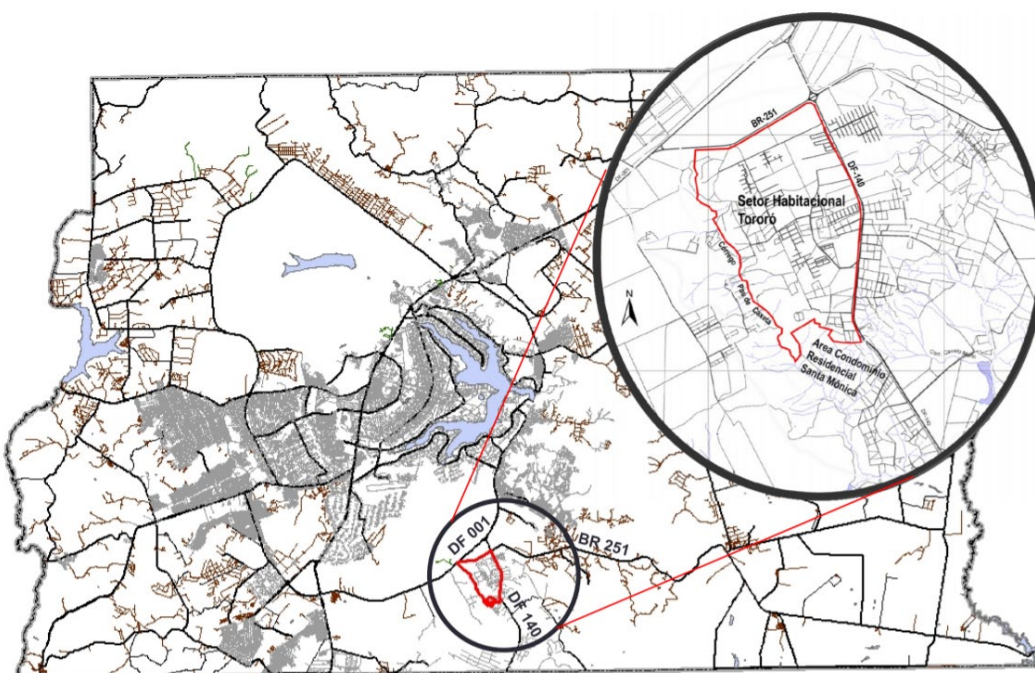


Figura 1. Localização do Setor Habitacional Tororó. Fonte: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/apresentacao_tororo_3900008752010_fabio_tereza_loder.pdf

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

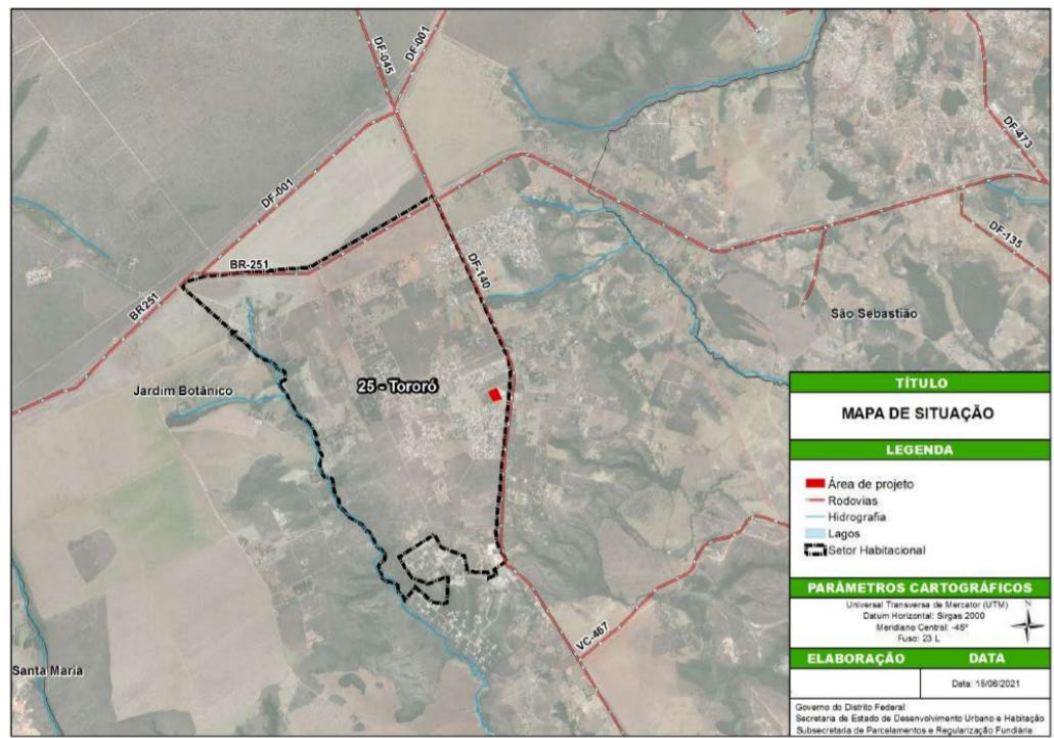


Figura 2. Localização da área do parcelamento no Setor Habitacional Tororó. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

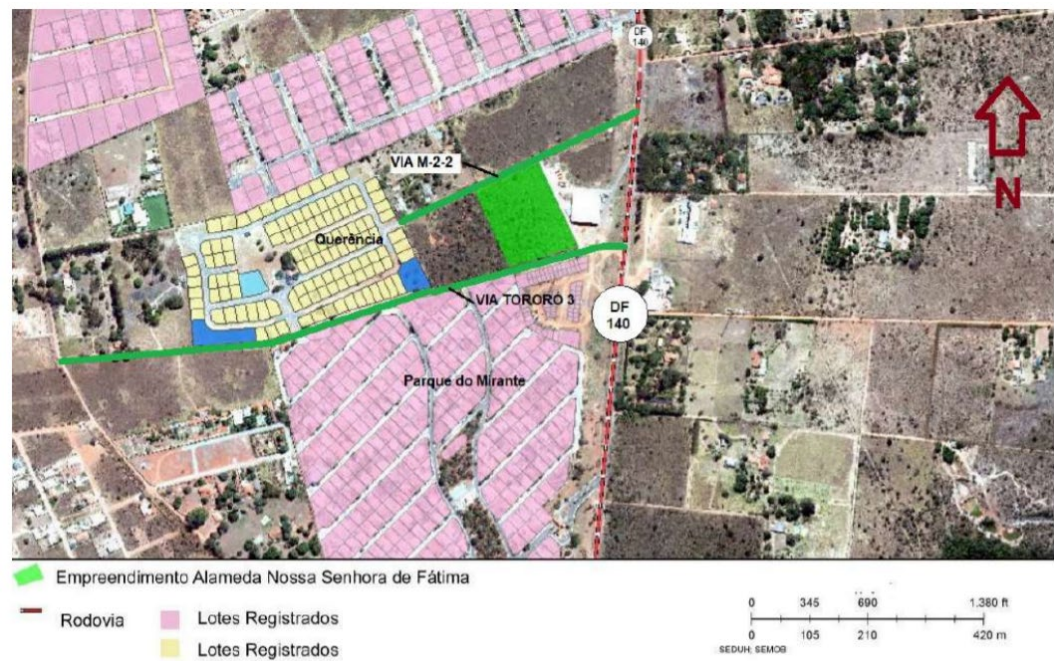


Figura 3. Alameda Nossa Senhora de Fatima em seu contexto imediato. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

Com relação ao zoneamento ambiental, a área está inserida na APA do Planalto Central, Unidade de Conservação de Uso Sustentável, localizada na Zona de Uso Sustentável – ZUS. A delimitação abriga áreas “onde predominam as atividades produtivas sobre matrizes de paisagens antropizadas, mas que contém importância especial para a

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

conservação dos solos e da água”. Nelas, a impermeabilização máxima é “50% da área total da gleba do parcelamento”, e “os parcelamentos 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 e o corte de espécies arbóreas nativas existentes”. Também é proibido o corte de espécies arbóreas nativas.

O ZEE a classifica como Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, “destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico”. Segundo zoneamento estabelecido pelo PDOT, a área está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II.

Segundo o MDE, “o empreendimento objetiva a criação de um parcelamento novo com uso predominantemente residencial multifamiliar de baixa densidade, na forma de um condomínio urbanístico”. Serão 25 lotes residenciais, cujas dimensões variam entre aproximados 293 e 452 m², destinados a abrigar uma população de até 94 pessoas (a taxa utilizada para o cálculo foi 3,76 habitantes por unidade habitacional - IBGE, 2000), à proporção de 44,22 hab/ha. O condomínio será acessado por entrada única com guarita, pela via localizada a norte, sendo o sistema viário interno distribuído em ruas com terminação em cul de sac. Na parte restante da gleba, voltada para a via a sul, há previsão de um lote comercial e áreas destinada a equipamento público comunitário e espaços livres de uso público (**Figura 4**).

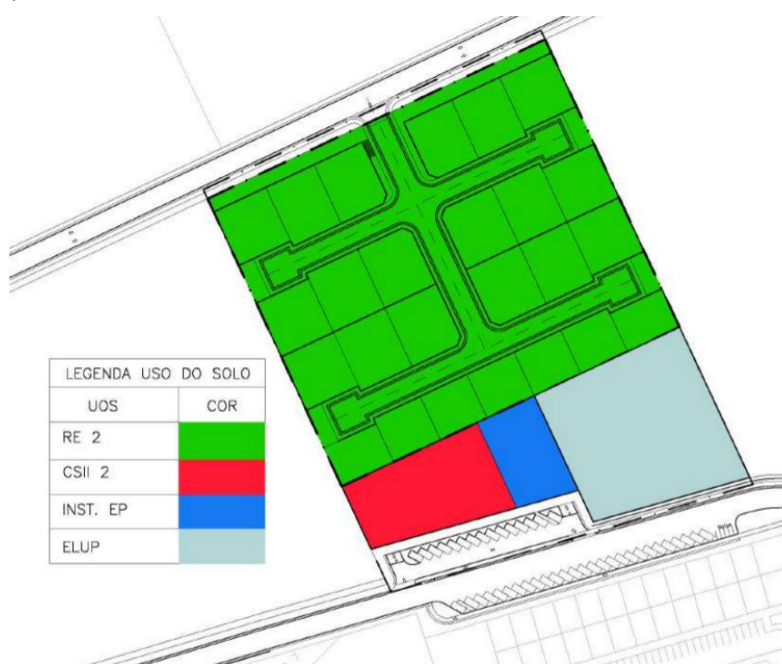


Figura 4. Representação do projeto com uso do solo. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Os lotes residenciais devem prever garagem privativa em seu interior, mas essa não pode estar nos 3,0m de afastamento mínimo frontal obrigatório. A frente das casas não pode ser cercada. O afastamento posterior mínimo obrigatório é de 2,0m e, o lateral (em um dos lados), é de 1,5m, podendo abrigar a garagem. A taxa máxima de ocupação é de 55% e a taxa mínima de permeabilidade é de 33%. As casas podem ter até 2 pavimentos.

O lote comercial não pode ter afastamento na frente ou em algum lado que dê para logradouro público, e deve ser implantado com a tipologia de galeria no térreo. Seu afastamento mínimo posterior é de 1,5 m. A taxa de ocupação máxima é de 80% e a taxa mínima de permeabilidade é de 10%. Sua altura máxima é de 15,5m. O lote para o Equipamento Público Comunitário terá destinação específica definida pelo GDF “conforme demanda dos órgãos públicos, levando em consideração o quantitativo de lotes para EPC para a região Sul/Sudeste apresentado na DIUR 07/2018”. Segundo a mesma DIUR: “Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem”. A área de ELUP ao na porção sudeste da gleba é destinada a áreas verdes de livre acesso da população, preservando a vegetação nativa.

Já estando aprovada, desde 2006, pelo IBAMA, Licença Prévia que conferiu a viabilidade ambiental para implantação do Setor Habitacional Tororó, em 2018, foi emitida a Licença de Instalação - LI SEI-GDF n.º 9/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC ao Condomínio Alameda Nossa Senhora de Fátima, com as seguintes condicionantes:

1. Esta Licença de Instalação não autoriza a supressão vegetal da área do parcelamento. O empreendedor deverá requerer a Autorização de Supressão Vegetal e apresentar inventário florestal junto à SUGAP/IBRAM;
2. Apresentar em até 120 dias Outorga de direito de uso de recursos hídricos por Poço Tubular;
3. Fazer ajustes no projeto de drenagem de forma a não ocorrer o lançamento das águas pluviais da bacia de retenção em área externa ao condomínio, conforme discutido no Parecer Técnico que subsidiou a licença;
4. Os lotes residenciais do parcelamento devem promover a coleta da água de chuva dos telhados e promoverem a sua infiltração;
5. Aprovar o projeto de drenagem e pavimentação junto à NOVACAP antes do início das obras do parcelamento;
6. Caso haja necessidade de adequar o projeto de urbanismo proposto para o parcelamento para atender as demandas da SEGETH o projeto de drenagem deverá ser ajustado para o novo projeto;
7. A Taxa de permeabilidade do parcelamento de solo a ser aprovado na SEGETH não deverá ser menor que 40%.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

- 96 8. Assinar Termo de compromisso de compensação Ambiental junto ao
97 IBRAM após ciência da deliberação da Câmara de Compensação Ambiental
98 e Florestal quanto ao local e forma de aplicação dos recursos;
- 99 9. Executar as medidas mitigadoras propostas no Plano de Controle
100 Ambiental, apresentando relatórios de cumprimento de condicionante
101 anualmente, após o início das obras;
- 102 10. Não permitir que processos erosivos e o consequente carreamento de
103 sedimentos se instalem na área durante a execução das obras.
- 104 11. Proceder a limpeza dos lotes (supressão vegetal) somente quando
105 estritamente necessário;
- 106 12. Promover a revegetação das áreas de solo exposto decorrentes da
107 implantação do empreendimento.
- 108 13. Deve ser elaborado e executado projeto de paisagismo por meio de
109 plantio de árvores nas vias internas do condomínio, conforme condicionante
110 estabelecida no licenciamento do SHTo e previsto no Decreto 14.783 de
111 1993, no qual servirá como medida mitigadora dos ruídos, particulados e
112 aumento da temperatura ocasionado pela urbanização.
- 113 14. Estabelecer os projetos de fossa sépticas como obrigatórios junto aos
114 proprietários de lotes do condomínio;
- 115 15. A utilização de fossas sépticas-sumidouros deverá ser adotada apenas
116 como solução transitória, conforme proposto no EIA/RIMA, até a implantação
117 do sistema de esgotamento sanitário definitivo pela CAESB.
- 118 16. As fossas sépticas-sumidouros devem atender às seguintes orientações:
119 (i) facilidade de acesso, pois existe a necessidade de remoção periódica de
120 lodo; (ii) possibilidade de fácil ligação a um futuro coletor público; e (iii)
121 afastamento da residência. Para evitar transbordos deve-se procurar instalar
122 o sistema em áreas planas, com solos espessos e permeáveis;
- 123 17. Ao redor da bacia de retenção deverão ser instaladas placas de
124 advertência e cercas de proteção, com objetivo de isolar a área e alertar os
125 moradores e/ou transeuntes acerca de possíveis acidentes
- 126 18. Instalar hidrômetros residenciais individuais, no prazo de 12 (doze)
127 meses, estabelecendo normas internas de controle e vigilância que visem
128 manter a boa qualidade e coíbam o abuso no consumo de água para
129 abastecimento humano, conforme disposto na Portaria no Portaria nº
130 2914/2011 do Ministério da Saúde.
- 131 19. Cada empreendimento deverá realizar a coleta programada de amostras
132 de água proveniente do poço tubular para controle de qualidade e
133 potabilidade, conforme disposto na Portaria nº 2914/2011 do Ministério da
134 Saúde.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

20. Cada empreendimento deverá obedecer rigorosamente aos valores máximos de captação estabelecidos pela ADASA/DF. Qualquer alteração no regime de captação ou na qualidade da água deverá ser imediatamente comunicada ao IBRAM e a ADASA.

21. O empreendedor deverá fazer registro documental de todas as atividades desenvolvidas relacionadas a esta Licença de Instalação, de forma a comprovar a execução de suas condicionantes.

22. Outras condicionantes poderão ser adicionadas ao empreendimento, nos termos da Resolução CONAMA nº 237/1997.

O Parecer Técnico n.º 35/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (59596895), que relata “a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN”, dá conta das consultas feitas aos seguintes órgãos:

TERRACAP – “a área está localizada em imóvel não pertencente à TERRACAP”

NOVACAP – “não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada”; “em atendimento à Resolução nº 09, da ADASA (...), o Empreendedor apresenta croquis de localização das estruturas de amortecimento de vazão, dentro da poligonal, que farão parte do sistema de drenagem a ser projetado para o parcelamento em atendimento às condicionantes da NOVACAP”

CEB – “há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento”; “não consta interferência com rede elétrica existente”;

CAESB – “Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento” e “para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Produtor Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento”. Será usado o sistema de poços Tubulares.

“Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, no entanto, alternativas de atendimento coletivo para essa região vêm sendo estudadas”; “Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário”. Será usado o sistema de fossas sépticas e sumidouros.

ADASA – “O Empreendedor apresentou Outorga Prévia para reservar direito de uso de água subterrânea (...) para fins de abastecimento humano, com validade de 03 anos, (...) podendo ser renovada mediante solicitação do outorgado, ou prorrogada, conforme condições informadas no próprio documento de outorga prévia.

SLU – “realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade da localidade (...) em questão na Região Administrativa, não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado na lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016 que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores”

DER – “a avaliação do sistema viário e de circulação nesta situação deve ser realizada inicialmente para a região como um todo, podendo ser complementada por estudos específicos para os projetos de parcelamento com alguma particularidade que motive análise individual. Acrescentamos que os demais projetos devem ser avaliados quanto aos impactos locais e aos acessos às vias existentes”

Após mencionar outros condicionantes, em seu relato sobre o projeto dando conta da adequação de todos às normativas vigentes - densidade, taxa de permeabilidade, uso do solo etc. - o parecer 35/2021 finaliza de forma positiva:

Diante do exposto consideramos que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **Alameda Nossa Senhora de Fátima**, consubstanciado na URB 099/2021 (64385887), MDE 099/2021 (64385338), NGB 099/2021 (64385626) e NGB 099/2021 - PDEU (64385626), 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; ao Memorial Descritivo MDE-RP 047/08, às Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul-Sudeste do Distrito Federal – DIUR 07/2018; às Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento Alameda Nossa Senhora de Fátima – DIUPE 26/2020, e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

DISCUSSÃO

A forma de lidar com os impactos ao meio ambiente decorrentes da ocupação dessa área de risco é de suma importância para este projeto. Embora não apresente riscos de perda de solo por erosão, segundo o ZEE (**Figura 5**), e sua declividade suave não traga restrições (**Figura 6**), a gleba se encontra numa área de alto risco de perda de recarga de aquífero e alto risco de contaminação de subsolo (**Figuras 7 e 8**).

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

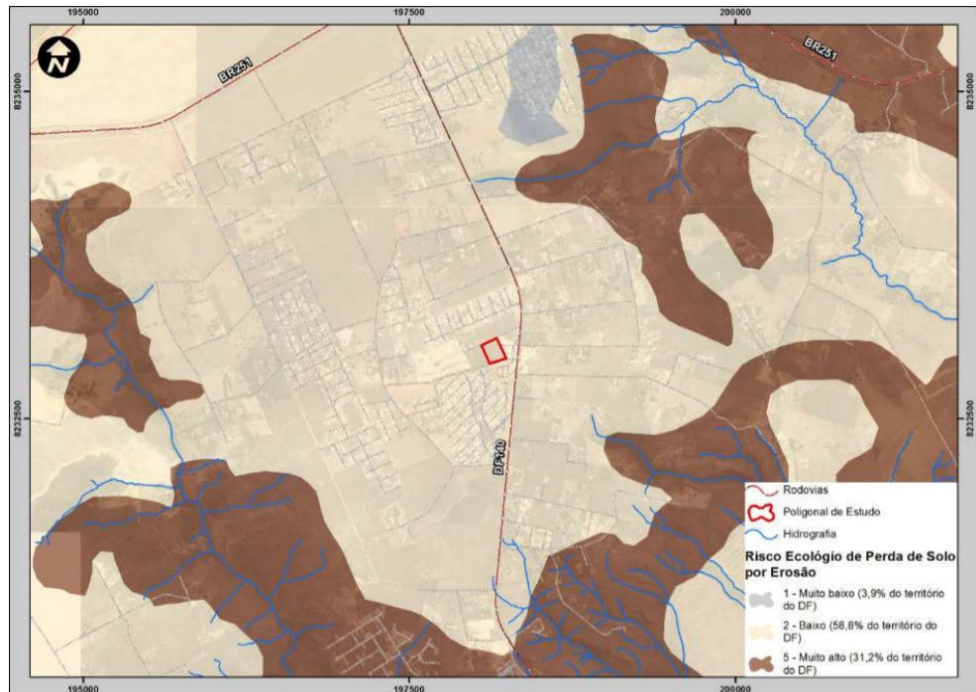


Figura 5. Mapa de risco de perda de solo por erosão do ZEE, com localização da área de projeto.
Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

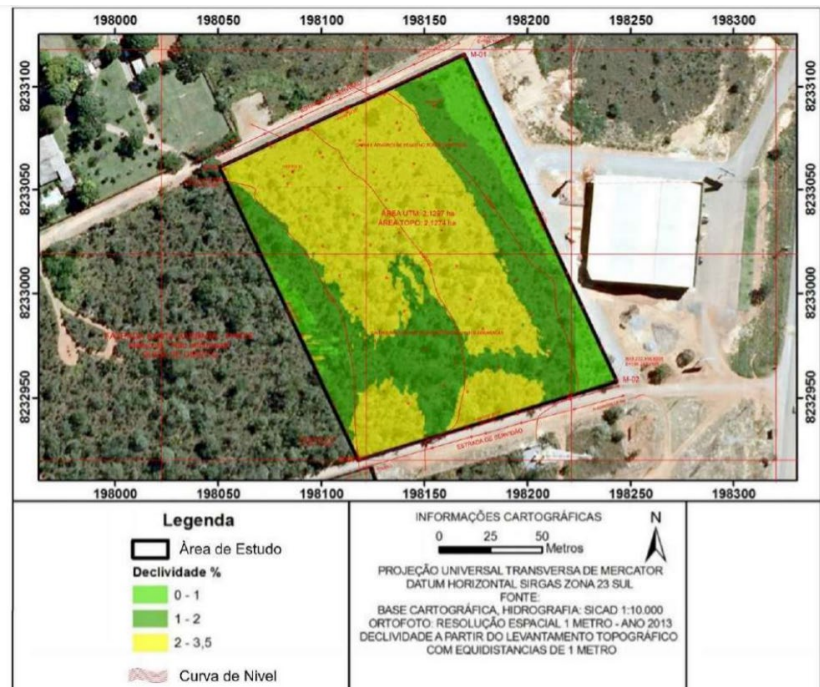


Figura 6. Mapa de declividade da gleba. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

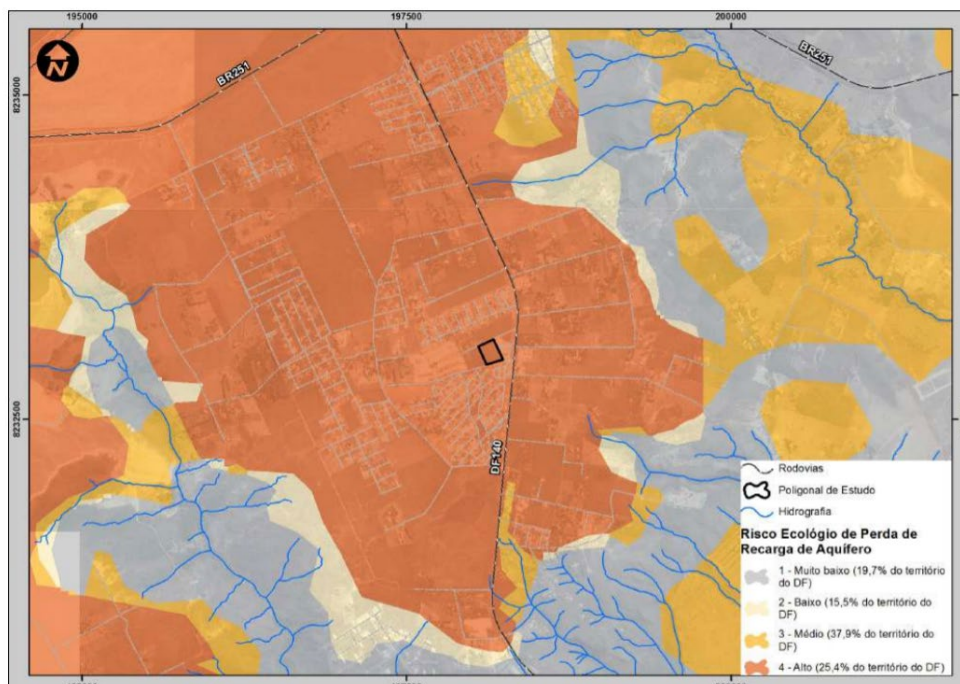


Figura 7. Mapa de risco de recarga de aquífero do ZEE, com localização da área de projeto.
Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

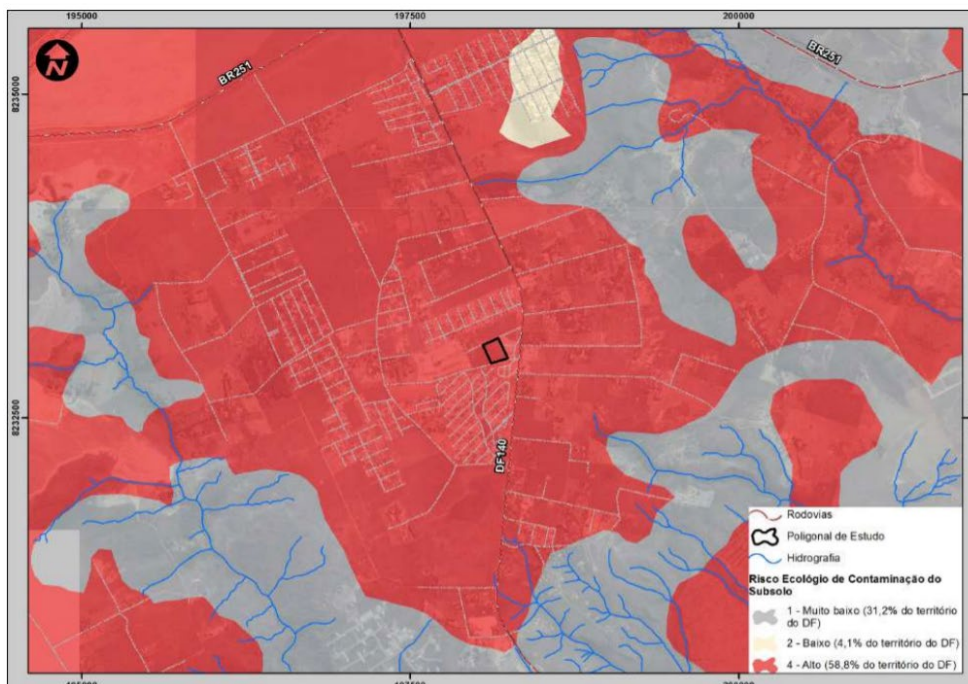


Figura 8. Mapa de risco de contaminação de subsolo do ZEE, com localização da área de projeto.
Fonte: Memorial Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)

A proposta, em desenho e parâmetros, contempla as exigências decorrentes dos riscos da região em que se situa, em que a preservação e manejo da água fala mais alto: desenho de estruturas de drenagem dentro do lote, taxas de permeabilidade, utilização de

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

pavimentos drenantes, previsão de cisternas, reutilização de água da chuva e águas cinzas, preservação da vegetação nativa, paisagismo com espécies do cerrado etc.

O empreendimento busca certificação LEED - *Leadership in Energy and Environmental Design* da *Green Building Council* Brasil, e para isso lista posturas e procedimentos que pretende levar adiante, como “amenizar os impactos à natureza, reduzindo o máximo possível os resíduos e utilizando com eficiência os materiais e bens naturais”, bem como pretende implantar medidas como: reflorestamento (compensação ambiental); gerenciamento de resíduos sólidos da construção e operação; utilização de materiais de baixo impacto ambiental; Iluminação LED nas áreas comuns; reutilização de água da chuva; paisagismo apenas com espécies nativas; pavimentos 100% permeáveis; automação para redução do consumo. Com relação às residências, a empresa exigirá, mediante “Memorial de Incorporações”:

- Utilização de painéis fotovoltaicos para iluminação;
- Lâmpadas de LED nos ambientes;
- Captação e reutilização de águas de chuvas em irrigação, lavagem de piso e vasos sanitários;
- Implantação de reservatórios de amortecimento em cada unidade habitacional para absorver o excedente dos reservatórios de captação para reuso;
- Tratamento de águas cinzas (pias de banheiros, chuveiros e máquina de lavar) para reutilização em irrigação, lavagem de piso e vasos sanitários;
- Presença estendida no pós-entrega para atendimento das questões básicas de instalação, bem como a orientação e reforço na cultura dos condôminos com relação aos itens de sustentabilidade, a fim de garantir a eficiência e longevidade dos mesmos (MDE 099-2021)

É fundamental que tais medidas ocorram efetivamente e possam servir como vitrine de boas práticas para iniciativas futuras na região.

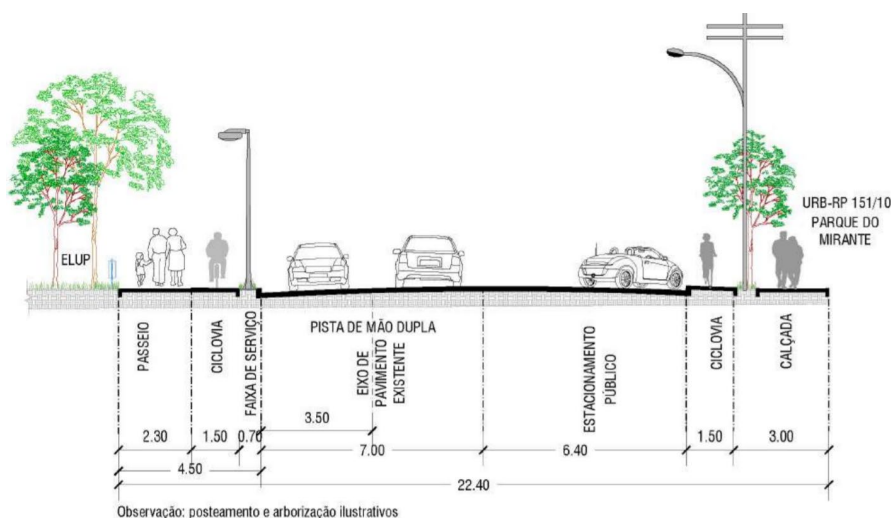
Quanto ao desenho urbano, o parcelamento buscar criar uma frente ativa, com usos complementares, unindo comércio, instituição e área livre, voltada para o que seria a via de atividades, a sul, o que representa uma boa iniciativa para a vivência urbana. Isso pode ser ainda mais interessante se puder haver uma integração, favorecida por percursos agradáveis de pedestres, por exemplo, no lote do parque, à atividade comercial já existente no lote vizinho.

No tocante ao projeto para o uso residencial, não posso deixar de me entristecer com a criação de mais um condomínio fechado, afirmando o crescimento antiurbano, segregador e empobrecedor da nossa cidade. Estamos avançando em território natural, ocupando uma área de risco de 2,12 ha (atendendo à legislação, claro), gastando recursos vários, para abrigar, a uns 20 km da plataforma rodoviária, uma população que é menor que o número de

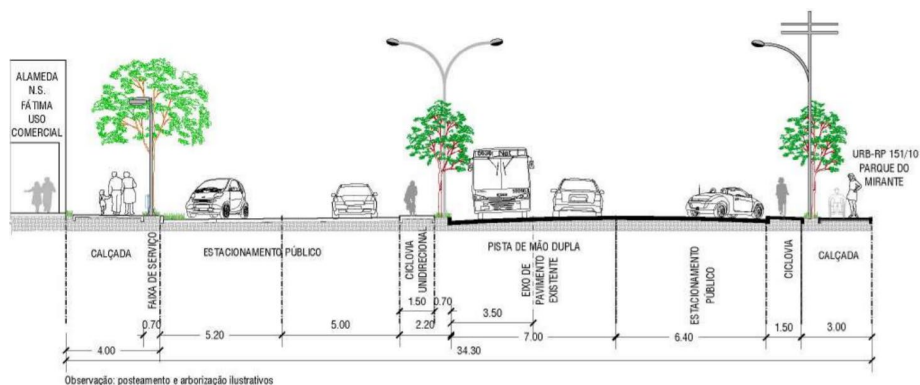
CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

256 pessoas que mora num prédio, ou em uma das muitas quadras residenciais de bairros
257 consolidados do DF.

258 Em reunião com os arquitetos da ARIA, me foi explicado que duas legislações
259 diferentes regem as soluções de estacionamentos a 45° encontradas na Via Tororó 3 - uma
260 com acesso direto, e outra por meio de uma via paralela - e que ambas tinham que ser
261 seguidas, no caso (**Figuras 9 e 10**). Apesar disso, acho pertinente ponderar que a solução
262 mais interessante para as características da região é a que permite acesso direto, pois diminui
263 a área destinada a automóveis e pode conferir mais espaço a uma superfície vegetada.
264 Mesmo que os pavimentos seja drenantes, acredito ser a eficácia da paisagem natural
265 incomparável para questões de absorção da água, bioclimáticas e estéticas.



266
267 **Figura 9. Corte típico da Via Tororó 3 em trecho em frente à ELUP. Fonte: Memorial Descritivo -**
268 **MDE-099-2021 (64385338)**



270 **Figura 10. Corte da Via Tororó 3 no trecho em frente aos lotes comerciais. Fonte: Memorial**
271 **Descritivo - MDE-099-2021 (64385338)**

272 Os perfis viários apresentados, de acordo com a categoria da via, são soluções de
273 desenho apenas para um trecho de pouco mais de 130 metros, que corresponde aos limites
274 norte e sul da gleba. Seria importante que isso tivesse continuidade, dando identidade e
275 consistência de desenho às vias. Frente às características do setor, não é difícil imaginar que
276 esse perfil pode não prosseguir em iniciativas posteriores, o que seria lamentável. Atualmente,

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

o Setor Habitacional Tororó, mesmo em um breve reconhecimento, assemelha-a uma verdadeira colcha de retalhos, com vários espaços desconexos e segregados. Num caso assim, o sistema viário pode ser um excelente aliado para, pelo menos, conectar toda essa área, estruturando melhor o todo. Fica o apelo para que se pense meios de assegurar essa continuidade.

VOTO

Considerando o exposto, e que o projeto atende às diretrizes e normas hoje vigentes, voto pela sua aprovação, **condicionada** a que ele contemple as 22 exigências listadas na Licença de Instalação - LI SEI-GDF n.º 9/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC, própria ao Condomínio Alameda Nossa Senhora de Fátima, e **recomendando** que as medidas aventadas para que o empreendimento, em sua implantação e vida útil, seja o menos impactante possível ao meio ambiente, sejam efetivamente levadas a cabo.

Atenciosamente e à disposição,


Gabriela de Souza Tenorio
Conselheira FAU/UnB