



Governo do Distrito Federal
 Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
 Diretoria de Administração e Gestão
 Gerência de Execução Orçamentária e Financeira

Relatório Nº 4/2024 – CODHAB/PRESI/DAGES/GEOFI

Brasília, 28 de fevereiro de 2024.

ASSUNTO: Parcelamento do solo denominado Tororó Ecovila, localizado no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII.

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00004961/2018-66 - Principal

INTERESSADO: Cooperativa Habitacional Tororó Ecovila LTDA

REPRESENTANTE: Ana Maria Montandon Chaer

O processo de parcelamento urbano da gleba localizada no Setor Habitacional Tororó, inicialmente autuado em setembro de 2018, passou por diversas etapas de análise e aprovação ao longo dos últimos anos. Inicialmente solicitado por Francisco José Cavalcanti e posteriormente retificado para a Cooperativa Habitacional Tororó Ecovila LTDA, o processo envolveu a apresentação de documentação inicial, levantamento topográfico e estudo preliminar de urbanismo.

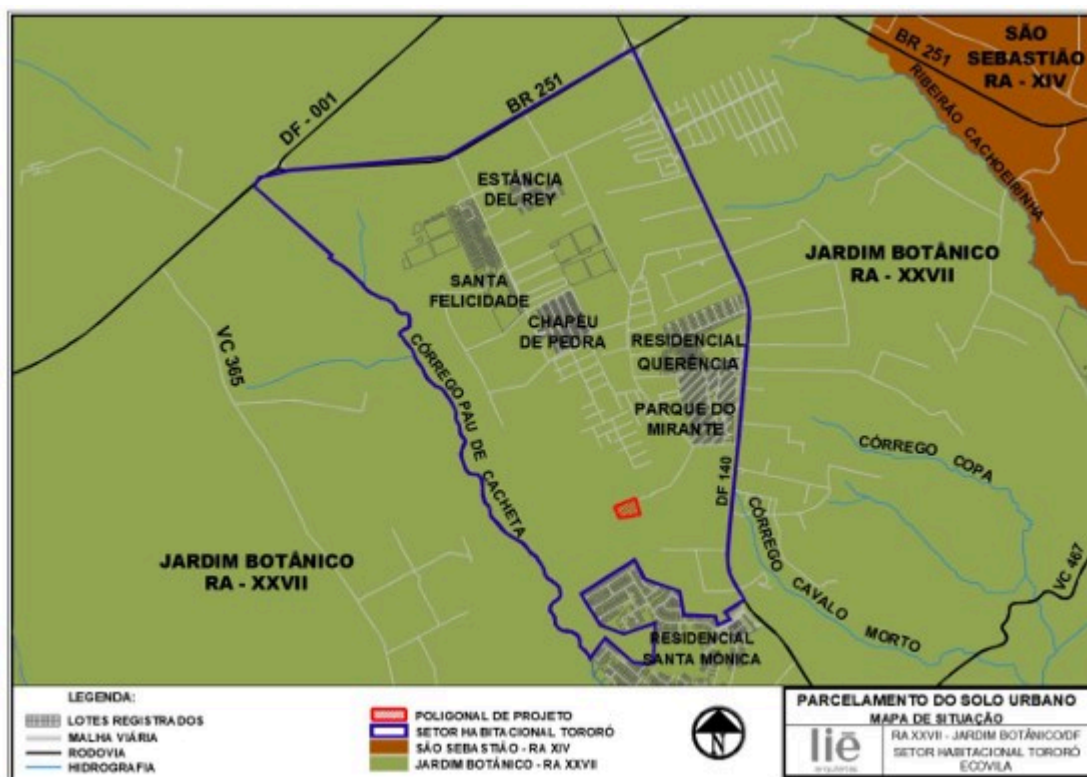


Figura 1 - Mapa de Situação (Fonte: MDE 297/2022)

Após o aceite do levantamento topográfico foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 19/2020.

Com a aprovação do Estudo Preliminar de Urbanismo, o processo seguiu para o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal (IBRAM) para a manifestação quanto ao

Licenciamento Ambiental Prévio.

Em substituição à DIUPE 19/2020, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE) 26/2023, devido à publicação do ETU 01/2022 para o Setor Habitacional Tororó.

Em seguida, a Licença de Instalação (LI) nº 040/2023 foi emitida pelo IBRAM, permitindo o avanço do processo de parcelamento urbano. Todo o processo foi acompanhado e documentado por pareceres técnicos e despachos da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), demonstrando a complexidade e rigurosidade do processo de aprovação de parcelamento urbano em áreas do Distrito Federal.

O processo eletrônico SEI-GDF nº 00390-00001175/2020-21 foi autuado para tratar das consultas realizadas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos com interesse na área de parcelamento em questão.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área denominada "Chácara Arca de Noé - matrícula nº 12.953 - 2º CRI-DF" foi informada, por meio do Ofício Nº 413/2020 da TERRACAP (37503778), como imóvel não pertencente ao patrimônio da TERRACAP.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP:

A NOVACAP informou, por meio do Ofício Nº 336/2020 (37178112), que não há interferência com rede pública implantada ou projetada na área de estudo. Para o atendimento, será necessário elaborar um projeto de drenagem específico, inclusive lançamento final, sendo responsabilidade do empreendedor a sua elaboração.

Soluções de Projeto: As águas pluviais recebidas pelo empreendimento serão captadas e direcionadas para o ELUP, na parte mais baixa da gleba, onde contemplará estruturas de amortecimento, conforme determinação da ADASA e normas da NOVACAP, em área que será, posteriormente, objeto de concessão de uso.



Figura 02: Croqui indicativo da bacia de amortecimento para águas pluviais. (Fonte: MDE 297/2022)

Companhia Energética de Brasília - CEB:

A CEB confirmou viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, conforme Laudo Técnico emitido.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB:

O Termo de Viabilidade de Atendimento (TVA) Nº 20/077 da CAESB informou que não há sistema de abastecimento de água ou esgotamento sanitário implantado ou projetado para o empreendimento. Sugere-se soluções independentes até a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul.

Soluções de Projeto: O esgotamento sanitário será feito provisoriamente por meio de coleta individual com fossas sépticas e sumidouro, padrão ecológico de acordo com as normas técnicas. Para tanto, cada proprietário de unidade imobiliária, deverá considerar as seguintes normativas: NBR 7229 Projeto, Construções e Operação de Sistemas de Tanque Sépticos; e NBR 13969 Tanque sépticos – Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação.

Já o sistema de abastecimento de água adotado será o de poço profundo, com reservatório elevado para distribuição às unidades do empreendimento.

Serviço de Limpeza Urbana - SLU:

O SLU informou que a coleta de resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto não terá impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados.

Departamento de Estradas e Rodagem - DER:

O DER informou que não é necessária a elaboração de estudo de trânsito específico do parcelamento para aprovação junto ao órgão.

Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do DF - ADASA:

A ADASA emitiu a Outorga Prévia n.º 236/2021, reservando o direito de uso de água subterrânea à Cooperativa Habitacional Tororó Ecovila Ltda, para abastecimento humano, mediante a perfuração de um poço tubular na área do empreendimento.

Essas consultas e pareceres das concessionárias e órgãos competentes fornecem informações essenciais para o andamento do projeto de parcelamento urbano na região em questão.

Condicionantes Ambientais do Parcelamento:

O parcelamento em questão está sujeito a diversas condicionantes ambientais, conforme descrito a seguir:

APA do Planalto Central:

A gleba está localizada integralmente na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, especificamente na Zona de Uso Sustentável (ZUS). Esta zona visa disciplinar o uso do solo, com restrições como a limitação da impermeabilização do solo a 50% da área total da gleba, adoção de medidas de proteção do solo contra processos erosivos, favorecimento da recarga de aquíferos e proibição do corte de **espécies arbóreas nativas em áreas verdes**.

Unidade de Conservação do Parque Distrital Salto do Tororó:

A gleba também se encontra na Unidade de Conservação do Parque Distrital Salto do Tororó, no setor 5 da Zona de Amortecimento do Parque. Esta área abrange a microbacia do córrego Pau de Caxeta e possui restrições específicas para garantir a conservação ambiental.

Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF:

O empreendimento está na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE), Subzona SZSE 6. As diretrizes para essa zona incluem a geração de emprego e renda, compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecosistêmicos, manutenção e conservação do Cerrado, o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo, entre outros aspectos.

Riscos Ecológicos:

O ZEE-DF identificou alguns riscos ecológicos na gleba, incluindo:

Contaminação do Subsolo, classificado como “alto”, recomenda-se não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo o solo apresenta características favoráveis à infiltração. É recomendado observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de

modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes, e estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

Perda de Solo por Erosão, a gleba se localiza em zona classificada no ZEE-DF como de risco **baixo**.

Como medidas protetivas quanto à Perda de Solo por Erosão, considerado como baixo, recomenda-se que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos.

As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a iteração entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivo.

Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

Perda de Recarga de Aquífero, a gleba se localiza em região classificada como **alto** risco.

Como medidas protetivas quanto à Perda de Recarga de Aquífero, classificado como “alto”, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação da vegetação, especialmente nas áreas verdes, no intuito de se garantir a infiltração da água no solo. É essencial a adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade do solo. Os critérios para a adoção dessas estratégias de recarga natural ou artificial podem ser observados no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Distrito Federal, disponibilizado pela ADASA.

O respeito aos 50% de permeabilidade, exigidos pela Zona de Uso Sustentável que rege esse parcelamento, também contribui para a Recarga de Aquífero.

Perda de Área Remanescente de Vegetação Nativa, a maior parte gleba se localiza em região classificada como **alto** risco, com apenas uma pequena parcela considerada com Ausência de Cerrado Nativo.

No caso deste risco, as novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

Considerando todos os riscos analisados como “alto risco”, verificou-se um **risco co-localizado**, como mostra a figura abaixo:

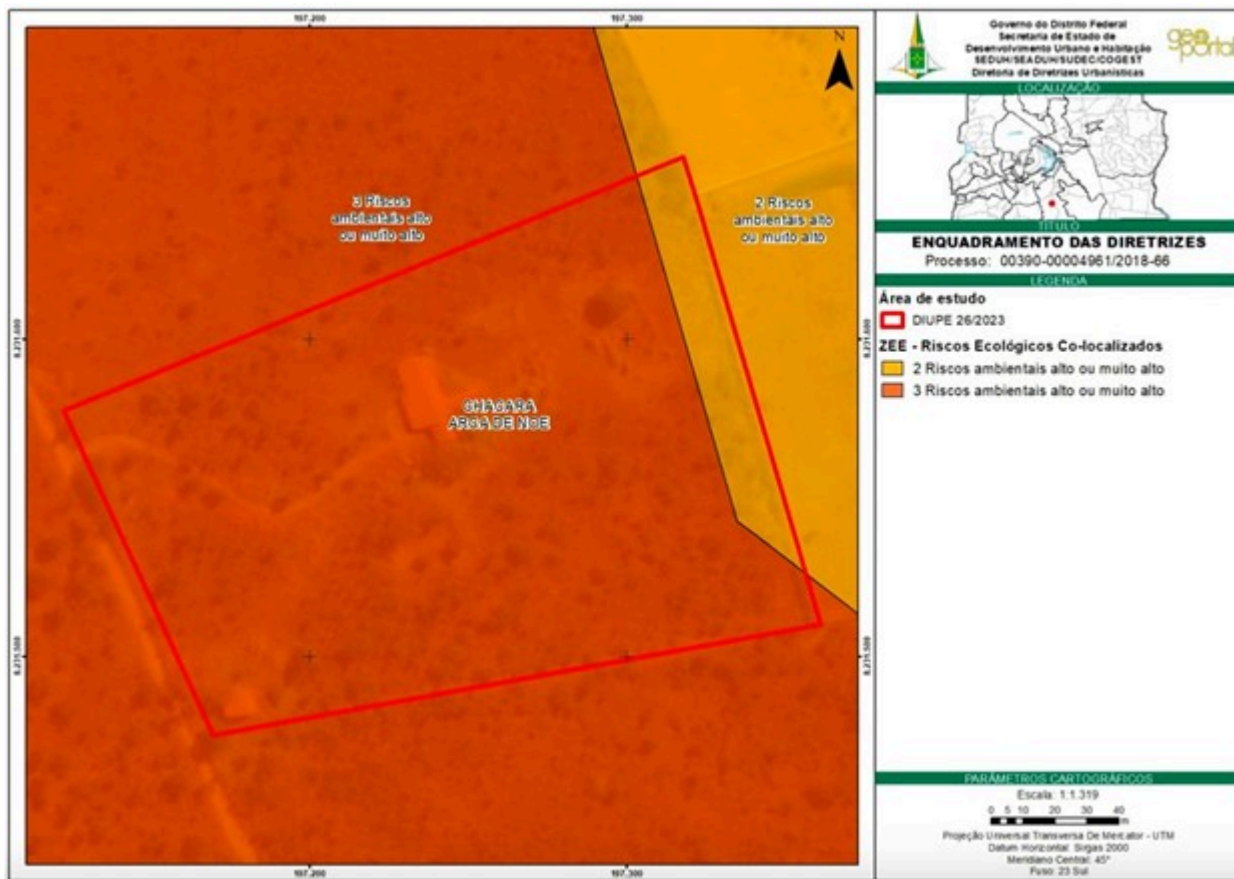


Figura 3: Mapa de Riscos Ecológicos co-localizados Fonte: DIUPE 26/2023

Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados, deve-se observar que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser implementadas soluções que visam amenizar os demais riscos sobrepostos.

Condicionantes da Licença de Instalação:

O parcelamento em questão recebeu a Licença de Instalação (LI) nº 040/2023 emitida pelo IBRAM/PRESI, no âmbito do processo 00391-00003653/2022-71. Esta licença autoriza a instalação do empreendimento urbano na gleba localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, Setor Habitacional Tororó, às margens da DF-140.

Algumas das condicionantes, exigências e restrições impostas pela LI estão constantes do Parecer Técnico nº 46 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR.

Condicionantes Urbanísticas:

O parcelamento em questão está sujeito a algumas condicionantes urbanísticas estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT/2009) e pelo Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó (ETU 01/2022), visando garantir o uso adequado do solo e a preservação do ambiente urbano. Abaixo estão detalhadas as principais diretrizes e exigências impostas por esses instrumentos legais:

Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT/2009):

A poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de Uso Controlado II.

A Zona Urbana de Uso Controlado II é destinada a áreas habitacionais de baixa e média densidade demográfica, sujeitas a restrições ambientais e de proteção dos mananciais.

O parcelamento está localizado em uma zona de baixa densidade, com valores entre 15 e 50 habitantes por hectare.

O PDOT/2009 estabelece a destinação de 15% da área total da gleba para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público.

Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó (ETU 01/2022):

A área do parcelamento está inserida na Zona A caracterizada por condomínios urbanos, casas de padrão médio e alto, e chácaras.

Na Zona A, são permitidos usos residenciais unifamiliares e multifamiliares, atividades comerciais de diversos portes, prestação de serviços, uso institucional, atividades industriais de baixo impacto, e uso misto.

Existem diretrizes específicas para o zoneamento da Zona A, incluindo restrições quanto aos tipos de uso e atividades permitidas em lotes lindeiros às vias de circulação e próximos à rodovia DF-140.

O projeto urbanístico deve respeitar as normas de Altura Máxima, proibição de atividades poluidoras, parcelamento em áreas com declividade elevada, taxa de permeabilidade conforme a APA do Planalto Central e a LUOS.

Essas condicionantes urbanísticas são essenciais para garantir o desenvolvimento ordenado e sustentável do parcelamento, respeitando as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes e promovendo a qualidade de vida dos futuros moradores e o equilíbrio ambiental da região.

Áreas Públicas do Setor Habitacional Tororó:

De acordo com o Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó (ETU 01/2022), as áreas públicas do parcelamento são destinadas a diversos fins, incluindo o sistema de circulação, a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), classificados como UOS Inst-EP, e os Espaços Livres de Uso Público (ELUP). Essa destinação está em conformidade com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) de 2009.

O artigo 43 do PDOT estabelece que pelo menos 15% da área parcelável, excluindo Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção do Manancial (APM), parques, faixas de domínio e redes de infraestrutura, deve ser reservado para a implantação desses equipamentos públicos. Além disso, é fundamental que a integração desses espaços ao tecido urbano seja feita por meio de calçadas, ciclovias e transportes coletivos, a fim de facilitar o acesso da população a essas áreas.

No que diz respeito ao sistema viário, foi proposto um Sistema Viário Estruturante, no qual as vias são classificadas de acordo com sua inserção no contexto urbano, incluindo Vias de Circulação Expressa, Vias de Circulação de Vizinhança e Vias Parque. A gleba em questão possui frente voltada para uma Via Parque, conforme definido no ETU 01/2022, que serve como um sistema viário de contorno de espaços livres públicos, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas, integrando esses espaços ao contexto urbano.

Para a Zona A, que engloba o parcelamento, são aplicadas as faixas de densidade populacional admitidas pelo PDOT, que variam de 15 a 50 habitantes por hectare.

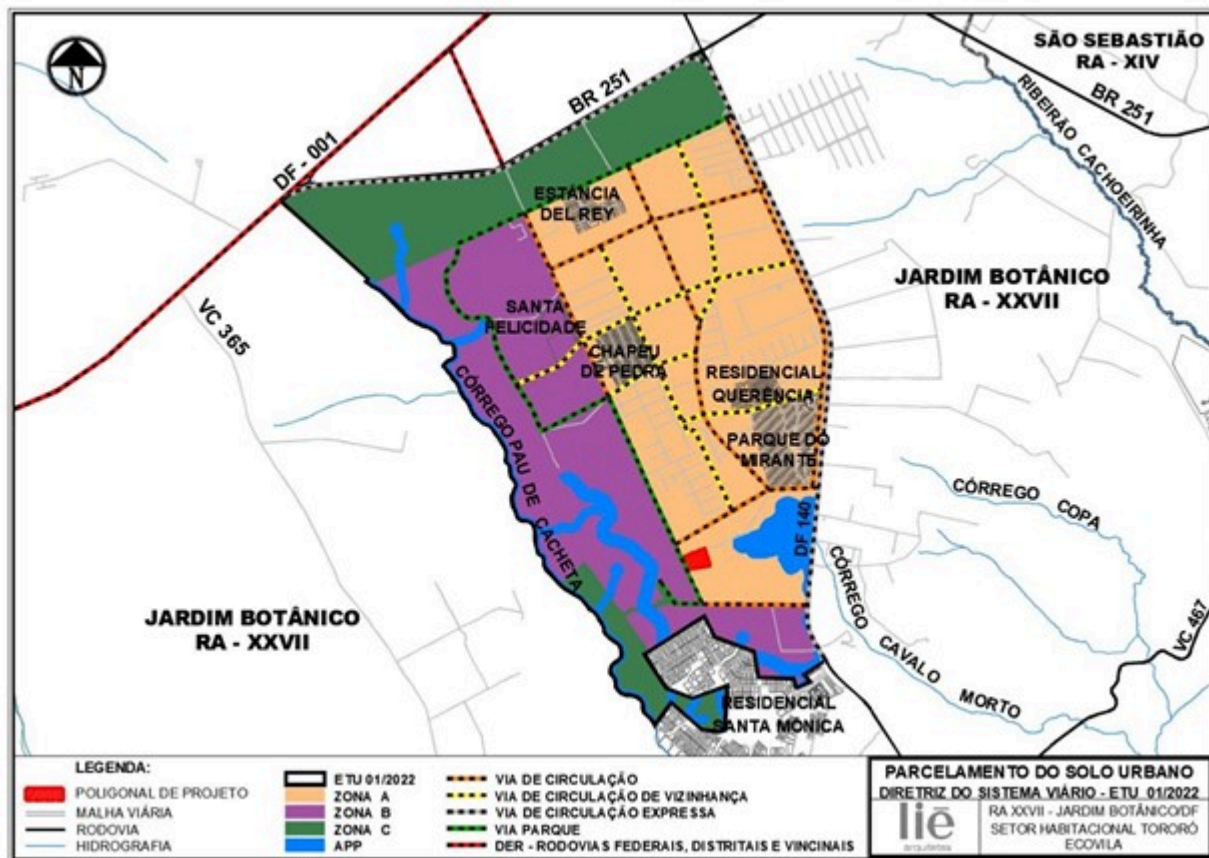


Figura 4: Sistema Viário Estruturante (Fonte: MDE 297/2022)

As diretrizes urbanísticas específicas (DIUPE 26/2023)

As diretrizes para o sistema viário objetivam acessibilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano. Lindeiras à poligonal de projeto, foram estabelecidas uma Via Parque, que poderá ser uma das principais da região, e uma Via de Circulação de Vizinhança, propondo a ligação entre as glebas vizinhas.

Como já disposto pelo ETU 01/2022, a gleba está inserida na Zona A, onde estão previstos os usos: como residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, comércio/serviços e industrial. Os parâmetros e observações estão descritos na tabela apresentada no Parecer Técnico supracitado.

As DIUPE 26/2023 também determinam os percentuais mínimos de área pública para o parcelamento Tororó Ecovila, permitindo o remanejamento dessas proporções conforme as necessidades manifestadas pelas concessionárias.

Licença de Instalação - Prorrogação LI nº 2/2022 - IBRAM/PRESI

O Setor Habitacional Tororó foi instituído pela Lei Complementar nº 457, de 8 de janeiro de 2002, em conformidade com as condições estipuladas na Licença Prévia nº 12/2006 do IBAMA, ratificada pela Licença de Instalação - Prorrogação SEI/GDF nº 2/2022 - IBRAM/PRESI. Essas licenças estabelecem os parâmetros de ocupação do solo e as soluções de infraestrutura urbana a serem implementadas, considerando a sensibilidade ambiental da região.

Conforme a LI n 2/2022 o zoneamento apresentado está em conformidade com as diretrizes contidas no Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e no Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA) no que diz respeito às densidades habitacionais determinadas por categorias, bem como em relação aos indicadores urbanísticos propostos nesses documentos e refletidos na Lei Complementar nº 457/2002, e na Licença Prévia nº 012/2006 emitida pelo IBAMA.

A taxa de permeabilidade nos lotes do empreendimento Tororó Ecovila deve ser de 40%, exceto para os lotes situados na Zona 4 (Plano de Ocupação), onde essa taxa deve ser de 90%.

O projeto é composto por 2 lotes:

- 01 lote destinado a um Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais (PDEU), onde são permitidos usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas.
- 01 lote institucional de uso público (Inst-EP), onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

Parcelamento no Setor Habitacional Tororó:

O parcelamento no Setor Habitacional Tororó é constituído por um lote Institucional Inst-EP, identificado como "AE-01" (área especial 01), e um lote residencial identificado como "Lote 01". Os endereçamentos são os seguintes:

- Setor Habitacional Tororó, Via Tororó Oeste, Condomínio Tororó Ecovila, lote 01.
- Setor Habitacional Tororó, Via Mater Dei, AE-01.



Figura 5: Endereçamento PDEU proposto (Fonte: MDE 297/2022)

DENSIDADE DO PARCELAMENTO

A densidade máxima aplicável na gleba é de 28,46 habitantes por hectare, considerando 23 unidades autônomas residenciais com uma média de 3,3 moradores por unidade. No lote PDEU, a densidade é de 37,61 habitantes por hectare, com os mesmos 76 habitantes em uma área de 2,0204 hectares, obedecendo assim o disposto pelo MDE-RP 047/08.

O sistema viário do parcelamento é composto por uma Via Parque (Via Tororó Oeste), uma Via de Circulação de Vizinhança 1 (Via Mater Dei) e uma Via de Circulação de Vizinhança 2 (vias locais internas ao PDEU).

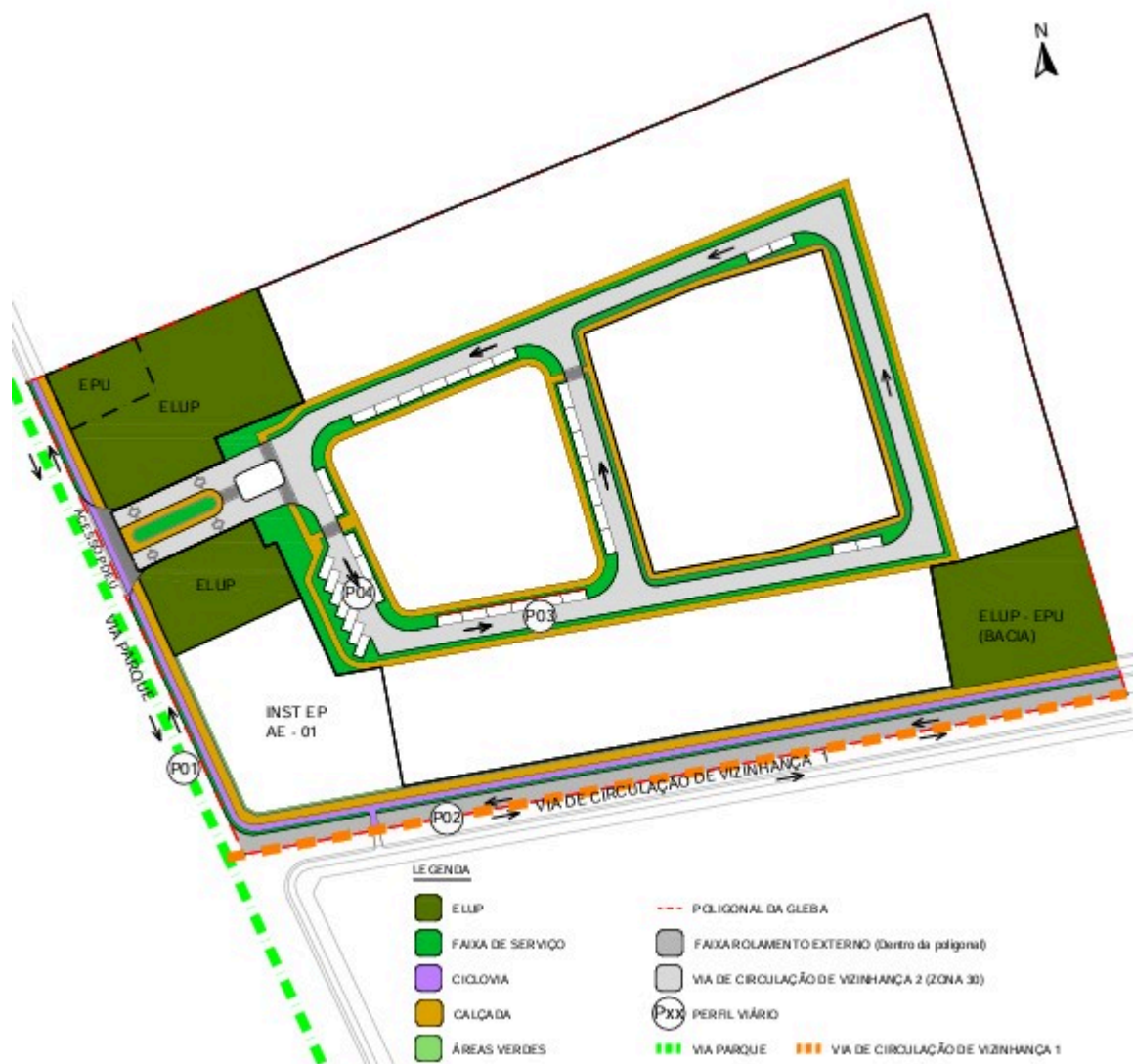


Figura 6: Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento. (Fonte: MDE 297/2022)

De acordo com o ETU 01/2022, a Via Tororó Oeste, na porção em frente ao parcelamento, é classificada como Via Parque.

ÁREAS PÚBLICAS

A área destinada como equipamentos e espaços livres de uso público totaliza 16,76% da área total parcelável, atendendo ao mínimo de 16,50% solicitado pela LI nº 2/2022.

O lote Institucional Inst-EP, AE-01, possui uma área de 1.452,87m² e está localizado na Via Mater Dei, sendo de esquina com a Via Tororó Oeste.

Alguns Espaços Livres de Uso Público – ELUP, com áreas de 1.212,13m² e 588,70m², estão localizadas na Via Tororó Oeste. Também nesta via está localizado o EPU – Equipamento Público Urbano, com área de 262,16m².

Na Via Mater Dei, foi disponibilizado um ELUP com área de 967,63m², que receberá o EPU – Equipamento Público Urbano – para amortecimento de águas pluviais, por estar situado no ponto mais baixo do parcelamento. Para este equipamento, estão reservados os exatos 967,63m² deste ELUP.

RESUMO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com o art. 43 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

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

VOTO

Trata-se de projeto que além de atender todos os parâmetros e condicionantes que foram impostos, é um empreendimento de pequeno impacto, com 50% da gleba de área permeável, que nascerá de forma ordenada com previsão de infraestrutura urbana adequada.

Isto posto, e considerando a análise e Parecer Técnico 46/2024 -SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR, que considerou que o parcelamento em questão atende aos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística, bem como apto a ser submetido à apreciação deste Conselho, VOTO FAVORÁVEL a aprovação do parcelamento urbano do solo denominado **Tororó Ecovila**, de interesse da Cooperativa Habitacional Tororó Ecovila Ltda., a ser realizado em gleba objeto da matrícula n.º 169.735 (2º CRI) com área de 02ha 67a 61ca, localizada no Setor Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ROXANE DELGADO ALMEIDA - Matr.0000060-4, Gerente de Execução Orçamentária e Financeira**, em 28/02/2024, às 17:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=134589872 código CRC= **40DE45AA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 12/13 - Bairro Asa Sul - CEP 71.988-001 - DF
Telefone(s): 3214-1890
Sítio - www.codhab.df.gov.br