



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL

Superintendência de Licenciamento Ambiental

IBRAM - Parecer Técnico SEI-GDF n.º 49/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM

PROCESSO Nº	00391-00001606/2018-15
TIPO DE LICENÇA	Licença de Instalação
TIPO DE ATIVIDADE	Parcelamento de Solo Urbano
INTERESSADO	ASSOCIAÇÃO DOS EMPREENDEDORES DO TORORÓ - AETOR
CPF ou CNPJ	06.278.309/0001-24
LOCALIZAÇÃO	Setor Habitacional Tororó – SHTo – Santa Maria
SITUAÇÃO DA ATIVIDADE	Em implantação
LICENÇA ANTERIOR	Licença de Instalação nº14/2012
ATIVIDADE EMBARGADA/INTERDITADA	Não
COMPENSAÇÃO AMBIENTAL	Sim (efetuada nos processos individuais)
COMPENSAÇÃO FLORESTAL	Sim (efetuada nos processos individuais)
PRAZO DE VALIDADE DA LICENÇA:	4 anos

1. APRESENTAÇÃO

Este Parecer técnico tem como objetivo analisar o requerimento de Licença de Instalação para o Parcelamento de solo denominado setor Habitacional Tororó - SHTO. O SHTO é um parcelamento de solo no qual conta com dezenas de propriedades particulares nos quais foram englobadas no processo de licenciamento ambiental do setor. Dessa forma, o processo de licenciamento ambiental do setor serve de subsídio para a análise e licenciamento individual dos parcelamentos individuais.

Dessa forma, a licença ambiental do SHTO tem como característica e objetivo fundamental o estabelecimento de diretrizes para implantação dos empreendimentos ali existentes, ou seja, a Licença Ambiental do Setor serve de "guarda chuva" para que os parcelamentos ali inseridos possam desenvolver seus projetos respeitando-se o regramento estabelecido na Licença do setor, dando maior agilidade ao processo de licenciamento dos parcelamentos.

Passados 6 anos de validade da licença de instalação nº 13/2012 é necessário que a Licença seja novamente expedida, nos termos da Lei Complementar nº 140/2011 e resolução Conama nº 237/1997. Assim, esse parecer analisa o cumprimento das condicionantes ambientais elencadas na Licença de Instalação supracitada e checka se há necessidade de atualização das condicionantes estabelecidas de forma que elas fiquem mais condizentes com a situação ambiental do Setor na atualidade.

2. ANÁLISE TÉCNICA

2.1. Situação ambiental do Setor

Passados 6 anos da emissão da Licença de instalação do setor, observa-se que as vias coletivas do setor bem como a rede de macrodrenagem não foram instaladas. foram entregues os programas exigidos no Plano Básico ambiental, no entanto, a maior parte das ações dos programas são ações intrínsecas aos parcelamentos de solo existentes no setor.

No que tange a gestão das águas pluviais, desde 2016 exige-se de todos os parcelamentos existentes no setor a implantação de dispositivos de retenção com a capacidade volumétrica majorada para suportar o armazenamento de chuvas sem que isso implique no lançamento das águas pluviais nas vias do setor.

Com relação aos parcelamentos existentes no interior do setor, grande parte dos parcelamentos inseridos em ARINE receberam Licença de Instalação e estão em processo de regularização junto à SEGETH. Os únicos parcelamentos em ARINE que ainda não buscaram sua regularização foram o parcelamento San Francisco I, Quintas do trevo e Condomínio Rural Prive lago Sul. Sugere-se que estes parcelamentos sejam objeto de ação fiscal para incentiva-los a buscar a regularização.

No que tange ao cumprimento das condicionantes ambientais, observa-se que no geral o setor vem se desenvolvendo sem a ocorrência de problemas ambientais, com exceção de um único parcelamento de solo que foi licenciado em 1999, parcelamento denominado chapéu de pedra. Este está lançando suas águas pluviais em área à jusante, sendo observado problemas de erosão ocasionados devido à má gestão das águas pluviais desse parcelamento. Tanto é que foi verificado que este parcelamento continua com lotes caucionados junto à SEGETH.

2.2. Proposta de alteração de condicionantes

Das condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação nº 14/2012, este analista considera que as condicionantes abaixo podem ser suprimidas, sem prejuízo para a gestão ambiental do Setor:

Condicionalantes suprimidas ou alteradas	Motivo
3. Deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura do Termo de Aceite desta licença, Termos (individualizados), com assinatura dos representantes/ associados dos empreendimentos, para ciência das condicionalantes/ exigência/restrições ambientais desta licença.	Suprimido por ser procedimento padrão ocorrido quando os empreendimentos solicitam licença de instalação
4. Deverá ser apresentado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da assinatura do Termo de Aceite desta licença, projeto executivo do sistema de drenagem pluvial do SHTo, elaborado pela NOVACAP, tendo em vista o ofício nº. 1.504/2009—PRES/NOVACAP, onde aquela companhia assume a responsabilidade pela elaboração e implantação do referido projeto;	Suprimido por já ter sido apresentado e aprovado a macrodrenagem e pavimentação do setor.
5. A execução dos projetos executivos das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, pavimentação viária e drenagem pluvial do SHTo dependerá de procedimentos de licenciamento ambiental específicos.	Alterado para ser específico para redes de água e esgoto, haja vista os projetos de pavimentação e drenagem já terem sido apresentados ao IBRAM (condicionante 21)
6. Deverá ser apresentado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da assinatura do Termo de Aceite desta licença, Plano Básico Ambiental (PBA), com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e respectivo cronograma de execução, em consonância com Termo de Referência a ser emitido pelo SEMARH. O PBA deverá contemplar, no mínimo, os seguintes programas: Controle e Monitoramento de Emissões Atmosféricas, Ruídos e Vibrações na fase de implantação dos empreendimentos; Estudo de viabilidade econômica, técnica e ambiental para implementação de fontes alternativas de geração de energia limpa; Segurança e Saúde da Mão de Obra; Monitoramento e Controle de Processos Erosivos; Educação Ambiental; Gerenciamento de Resíduos Sólidos e da Construção Civil:	Suprimido por já ter sido apresentado. Os empreendimentos inseridos no setor elaboram e executam um Plano de Controle Ambiental mais condizente com o potencial impacto ambiental dos parcelamentos.

Combate à Incidência; Compensação Ambiental e Plantio Compensatório; Recuperação de Áreas Degradadas; Gerenciamento de Recursos Hídricos; Monitoramento e Mitigação de Atropelamento de Fauna; Conservação de Parques e Formação de Corredores Ecológicos; Monitoramento e Resgate de Espécies da Fauna e Flora Ameaçadas, Raras, Endêmicas e Bioindicadoras; Monitoramento e Controle de Efluentes Sanitários; Estudo de viabilidade econômica, técnica e ambiental de reuso de águas pluviais e efluentes sanitários.	
7. Deverão ser apresentados, a partir da assinatura do Termo de Aceite desta licença, relatórios semestrais relativos à implementação dos programas constantes no Plano Básico Ambiental;	Alterado para anual (condicionante 11)
8. Todos os empreendimentos do SHTo deverão implementar os programas que compõem o Plano Básico Ambiental, no prazo máximo de 02 anos, iniciando-se na data de emissão das licenças ambientais específicas para cada empreendimento. Caso não haja viabilidade técnica para implantação de algum dos programas do Plano Básico Ambiental o responsável pelo empreendimento deverá apresentar laudo técnico ao IBRAM justificando a inviabilidade;	Alterado de forma que os parcelamentos inseridos no setor produzam um PCA específico para os impactos ambientais do setor (condicionante 13)
12. Deverão ser apresentados, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do Termo de Aceite desta licença, os dados necessários para que a Câmara de Compensação do IBRAM estabeleça a compensação ambiental global para implantação do SHTo, em cumprimento ao SNUC (Lei Federal nº. 9.985/2000), SDUC (Lei Complementar nº. 827/2010) e Instrução Normativa IBRAM nº. 076/2010.	Suprimido. As compensações ambientais são estabelecidas nos processos individuais dos parcelamentos inseridos no setor
13. As compensações ambientais dos empreendimentos implantados e a implantar no SHTo deverão ser estabelecidas, proporcionalmente, no âmbito dos processos de licenciamentos específicos, com base na compensação ambiental global do setor e demais critérios que a Câmara de Compensação do IBRAM julgar pertinentes;	Suprimido. As compensações ambientais são estabelecidas nos processos individuais dos parcelamentos inseridos no setor, haja vista cada localidade ter seus fatores locais diferenciados.
15. Ficam proibidos o desmatamento e novas ocupações na Zona 04 do SHTo - estabelecida no Zoneamento do EIA/Rima e no Plano de Ocupação, (URB/MDE 047/08), até definição final do Processo nº. 391.001.443/2010.	O Parque Distrital do Tororó foi criado por meio do Decreto 36.472/2015, não sendo necessário dar continuidade a essa condicionante
16. Deverá ser apresentado, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Aceite desta licença, mapa contendo localização de todas as edificações erigidas na Zona 04 do SHTo - estabelecida no Zoneamento do EIA/RIMA e no Plano de Ocupação (URB/MDE 047/08).	Suprimido por não ser mais necessário.
18. As glebas inseridas na APA Gama Cabeça de Veado ficam condicionadas a manifestação do IBRAM, representado pela Superintendência de Áreas Protegidas (SUGAP), no momento de licenciamento individualizado para constituição de parcelamento de solo.	Suprimido. Conforme resolução Conama nº 428/2010, o setor já obteve a autorização de licenciamento ambiental pela unidade de conservação, não sendo obrigatório a manifestação posterior da unidade de conservação para os empreendimentos inseridos no setor.
53. Promover a recuperação e preservação das nascentes inseridas na poligonal do SHTo incentivando a participação dos empreendedores e da comunidade no "Programa Adote uma Nascente" (PAN)/IBRAM.	Suprimida. condicionante não obrigatória de cumprimento.
47. Os parcelamentos inseridos no Setor Habitacional Tororó deverão prever em seus projetos de arquitetura sistemas de recarga artificial de aquífero (artigo 2º, Lei nº 3.793/06). Respeitar as normas técnicas relativas a implantação de infra-estrutura urbana, bem como as relativas a segurança do trabalho, a sinalização das vias, dos plantios e replantios executados.	Alterada em decorrência da Lei Complementar nº 929/2017

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto, pode-se concluir que a gestão ambiental do setor está satisfatória, tendo ocorrido somente um problema de processo erosivo no setor, o qual está relacionado com o Parcelamento chapéu de Pedra, que foi licenciado em 1999, em época que não havia a obrigatoriedade de implantação de dispositivos de detenção de águas pluviais.

Importante esclarecer que a Licença de Instalação a ser expedida para o Setor Habitacional Tororó permite que o projeto de pavimentação e drenagem do setor seja instalado. No entanto, caso o projeto seja instalado parcialmente, é necessário a emissão de Autorização Ambiental para que seja identificado o responsável pelo controle ambiental e execução de medidas mitigadoras.

Dessa forma, este analista recomenda a emissão de nova licença de instalação para o setor, desde que sejam restabelecidas as condicionantes sugeridas no item 4.

Prazo da Licença: 4 anos

4. CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES

I – DAS OBSERVAÇÕES:

1. Esta Licença de Instalação só terá validade após sua publicação no Diário Oficial I do Distrito Federal e em periódico de grande circulação no Distrito Federal, devendo essas publicações, serem efetivadas a expensas do interessado, conforme previsto na Lei nº 041/89, artigo 16, § 1º, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da assinatura do Aceite. Após efetuadas as publicações, entregar páginas dos jornais a este IBRAM, em até 10 (dez) dias, sob pena de suspensão desta licença;
2. O IBRAM, observando o disposto no artigo 19 da Resolução CONAMA n.º 237/97, poderá alterar, suspender ou cancelar a presente Licença de Instalação;
3. O requerimento da Licença de Operação deste empreendimento deverá ser protocolizado no período de vigência desta licença, ou de sua eventual prorrogação, sendo obrigatório observar as CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES e prazos de apresentação da documentação técnica complementar estabelecidos na presente Licença de Instalação;

4. Qualquer alteração nos projetos previstos para o empreendimento deverá ser precedida de anuência documentada deste Instituto;
5. O IBRAM deverá ser comunicado, imediatamente, em caso de ocorrência de qualquer acidente que venha a causar risco de dano ambiental;
6. Deverá ser mantida uma via desta licença no local do empreendimento/atividades;
7. As condicionantes desta Licença de Instalação, foram extraídas da Licença de Instalação nº 14/2012 e alteradas pelo Parecer Técnico nº 49/2018 – SULAM/IBRAM (6610621)

II – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRICÇÕES:

A. CONDICIONANTES DO SETOR

1. Esta licença estabelece diretrizes ambientais gerais para implantação/regulização/regularização do Setor Habitacional Tororó e dos empreendimentos nele inseridos.
2. A implantação de Projetos Urbanísticos na área do SHTO deverá seguir às recomendações constantes no EIA/RIMA quanto à mitigação dos impactos. Também deverão ser respeitadas as faixas de domínio das rodovias DF-140 e BR-251, bem como a diretriz urbanística N° 03/2012.
3. 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.
4. Esta licença não autoriza a emissão de alvará de construção ou habite-se pela Administração Regional para os empreendimentos inseridos no Setor Habitacional Tororó. As emissões dessas documentações ficam condicionadas à apresentação das licenças ambientais específicas para cada empreendimento.
5. Esta licença permite a execução de obras voltadas à manutenção de vias vicinais, contenção de processos erosivos, recuperação de áreas degradadas, formação do Corredor Ecológico do córrego Pau de Caixeta e recuperação/conservação do Parque Ecológico do Tororó, mediante prévia aprovação dos programas de execução pelo IBRAM.
6. Esta licença permite a execução de obras voltadas à recuperação de áreas degradadas, formação do Corredor Ecológico do córrego Pau de Caixeta e recuperação/conservação do Parque Ecológico do Tororó, mediante prévia aprovação dos programas de execução pelo IBRAM.
7. Esta licença permite a execução de obras relacionadas ao projeto de pavimentação e sistema de drenagem pluvial do SHTO, objeto de análise junto ao processo nº00391-00011391/2017-51. Quando a execução da pavimentação ou drenagem do setor se der de forma fracionada será necessário emissão de Autorização Ambiental, de forma a controlar as responsabilidades pela execução de medidas mitigadoras.
8. A AETOR fica responsável pela manutenção das estradas vicinais e sistemas de drenagem provisórias existentes no setor, devendo, sempre que for necessário, executar obras de manutenção de estradas vicinais, instalação de baciões e terraceamentos para impedir a instalação ode processos erosivos nas vias do setor.
9. A AETOR deve executar medidas de controle dos processos erosivos existentes no setor, devendo, se for necessário, providenciar a recuperação das vias com ocorrência de processos erosivos. O processo erosivo existente na via
10. Provisoriamente deverão ser implantadas valetas, lombadas e baciões para desviar e reter as águas pluviais que escoam pelas estradas de acesso as propriedades e moradias, visando a conservação e proteção dos solos e dos cursos d'água.
11. A AETOR deve apresentar, relatórios anuais relativos à situação ambiental do setor e da implementação dos programas constantes no Plano Básico Ambiental;
12. Os Parcelamentos de solo inseridos no SHTO são responsáveis pela execução do Plano Básico Ambiental do Setor, dentro de sua área de influência direta, por meio da execução do Plano de Controle Ambiental do Parcelamento.
13. Todos os empreendimentos do SHTO deverão implementar medidas mitigadoras constantes nos Planos de Controle Ambiental - PCA dentro da sua área de influência direta. O PCA é o estudo ambiental exigido para emissão de Licença de instalação dos parcelamentos de solo existentes no setor;
14. As redes de drenagem pluvial dos empreendimentos deverão se compatibilizar/adequar/interligar com as macro-redes públicas de drenagem pluvial do Setor, quando for o caso.
15. Os projetos individualizados de drenagem pluvial dos parcelamentos de solo deverão privilegiar a recarga artificial de aquífero, reduzindo ao máximo o lançamento nas redes coletoras.
16. As redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário que funcionam em caráter provisório (poços/cisternas e fossas sépticas e sumidouros/valas de infiltração) deverão ser desativadas e lacradas, conforme critérios técnicos e legais, quando as redes públicas definitivas forem instaladas no Setor.
17. As compensações ambientais dos empreendimentos implantados e a implantar no SHTO deverão ser estabelecidas, proporcionalmente, no âmbito do processos de licenciamentos específicos,
18. Fica estabelecido como corredor ecológico a faixa marginal de 100 metros medida a partir das margens do córrego Pau de Caixeta (APP do córrego – acrescidos de 70 metros), a fim de estabelecer a conectividade entre a Estação Ecológica do jardim Botânico de Brasília, a estação Ecológica da UnB, a Reserva Ecológica do IBGE, a Área Especial de Proteção Jardim Botânico e a Reserva Biológica do Cerradão, unidade de conservação a ser criada próxima ao condomínio Santa Mônica, o córrego Pau de Caixeta e o ribeirão Santana.
19. Deverá ser preservada a mata de galeria remanescente existente ao longo do Córrego Pau de Caixeta, de maneira a induzir a formação do próprio corredor estipulado pelo EIA/RIMA. Qualquer obstáculo físico que seja incompatível com a implantação e manutenção de corredores ecológicos nesse curso d'água deverá ser suprimido, após prévia autorização do IBRAM.
20. O projeto relativos às macro-redes de infraestrutura de saneamento básico, somente poderão ser executados após a expedição das licenças ambientais específicas.
21. Cada empreendimento localizado no SHTO fica responsável, dentro de sua proporcionalidade de ocupação no Setor Habitacional Tororó por arcar com todas as exigências, recomendações e condicionantes impostas por esta licença;
22. A implantação de Projetos Urbanísticos na área do SHTO deverá seguir às recomendações constantes no EIA/RIMA quanto à mitigação dos impactos. Também deverão ser respeitadas as faixas de domínio das rodovias DF-140 e BR-251, bem como o MDE/URB 047/08 aprovado pelo Decreto Distrital N°30.067/2009.
23. Nas áreas verdes públicas deverá ser dada prioridade à manutenção ou plantio de espécies nativas do Bioma Cerrado. Incentivar a arborização em todo o Setor, observando-se critérios técnicos para escolhas das espécies a serem plantadas.
24. Zelar pela conservação da área do Parque do Tororó, criado entre o SHTO e a Estação Ecológica do Jardim Botânico, como forma de assegurar a manutenção da recarga dos aquíferos subterrâneos, a proteção das UCs vizinhas, entre elas a APA das Bacias dos Ribeirões Gama e Cabeça de Veado, e a manutenção da conectividade entre as áreas preservadas, induzindo a formação de corredores ecológicos.
25. Os licenciamentos ambientais e os alvarás de construção dos empreendimentos destinados a moradia serão suspensos quando a população do SHTO atingir o limite de 22.000 (vinte e dois mil) habitantes, em função da capacidade máxima de exploração (vazão) dos poços tubulares profundos destinados a abastecimento humano, outorgados pela ADASA. Após a implantação definitiva do sistema produtor e distribuidor de água operado pela CAESB, novos empreendimentos poderão ser licenciados até o SHTO atingir a população máxima de 40.000 habitantes.
26. Quando da implantação da macrodrenagem, deverá ser observado as seguintes recomendações:
 - 26.1. O projeto de macrodrenagem e pavimentação apresentado ao IBRAM podem sofrer ajustes de forma que as vazões de águas pluviais geradas nas vias coletivas do setor sejam amortizadas nos sistemas de retenção de águas pluviais propostos nos parcelamentos de solo novos
 - 26.2. Em relação ao Córrego Pau de Caixeta, o lançamento final das águas pluviais poderá ser realizado com previsão de dissipadores de energia de fluxo, sendo que bacias de amortecimento de cheia e coleta de detritos deverão ser instaladas antes do lançamento;
 - 26.3. Para minimizar o impacto relacionado a erosividade da água deverão ser instalados dissipadores de energia nas extremidades das redes (lançamentos finais), de modo a reduzir a velocidade das águas pluviais a valores compatíveis com as condições do solo local, proteger a extremidade das tubulações e evitar a ocorrência de erosão acelerada à jusante dessas obras;
 - 26.4. A estrutura dos dissipadores deverá ser suficientemente estável para resistir a esforços de arrancamento provocados pela carga de impacto sobre a parede defletora;
 - 26.5. As estruturas de dissipação devem possuir proteções adicionais contra desgastes, a fim de evitar a degradação de suas unidades por processos erosivos.
27. Os lançamentos de águas pluviais gerados no Parcelamento de solo denominado chapéu de pedra, o qual foi licenciado em época que não havia a obrigação de instalação de bacias de retenção, deverão ser direcionados para as bacias de retenção previstas nos parcelamentos à jusante. Os custos ocasionados pela absorção do lançamento do chapéu de pedra deverão ser abatidos das compensações ambientais e florestais do parcelamento que assumir a responsabilidade da implantação das bacias de retenção.

B. CONDICIONANTES DOS PARCELAMENTOS DE SOLO INSERIDOS NO SETOR

PREVENÇÃO, MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO DOS IMPACTOS

28. A erradicação de indivíduos arbóreos nativos ou exóticos deverá ser previamente autorizada pelo IBRAM;
29. É indispensável a reserva de áreas permeáveis dentro dos limites dos lotes para favorecer a infiltração das águas de chuva no solo/subsolo. A taxa de permeabilidade na área dos lotes deverá ser de 40%, com exceção dos lotes situados na Zona 4 (Plano de Ocupação) onde esta taxa deve ser de 90%.
30. É vedado o parcelamento urbano em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, onde há ocorrência de solos hidromórficos.
31. As áreas de preservação permanente - APPs de cursos d'água e nascentes não poderão ser ocupadas por edificações, observado o disposto na legislação afeta à matéria. As edificações erigidas em APPs deverão ser desconstituídas e as áreas recuperadas.
32. Deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança entre as redes elétricas e as edificações, obedecendo às normas de construção de redes urbanas vigentes (NBR-5434; NTD 1.02 e 1.06, editadas pela concessionária CEB Distribuição S/A.), atendendo para os seguimentos dos níveis de tensão conduzidos.

PROJETO DE URBANISMO

33. O zoneamento, definido pelo estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), que estabelece densidades de ocupação deverá ser observado nos projetos urbanísticos condominiais por esta licença;

Zona	Densidade (hab/ha)		Usos e Observações
	EIA - RIMA	Proj. Urb. (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 à faixa de 100 m marginal ao córrego Pau de Caixeta. Uso unifamiliar e Institucional.

34. Os Parâmetros de Ocupação complementares, estabelecidos pela Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN em conjunto com o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, constantes no parecer conjunto GRUPAR/SEDUMA e critérios urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Ocupação, deverão ser obedecidos nos projetos de cada parcelamento, a citar:

- 34.1. O percentual de 3,5% de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários – EPC definido pela Lei nº 457/2002 será atendido por cada gleba individualmente, facultada a possibilidade de atendimento por consórcio entre empreendimentos, desde que respeitada a proporcionalidade em relação ao somatório das áreas das glebas componentes do consórcio.
- 34.2. Acréscimo percentual de 0,30% de áreas verdes públicas para todo o Bairro, excluída a área do Parque Ecológico Tororó.
- 34.3. As condicionantes ambientais prevalecerão sobre as condicionantes urbanísticas, desde que mais restritivas;
- 34.4. Será permitido o uso habitacional coletivo e o uso misto.
- 34.5. Será permitida a atividade industrial ligada ao consumo de primeiras necessidades.
- 34.6. Área máxima para lotes residenciais igual a 2.500m² e mínima igual a 125m², à exceção dos lotes situados na faixa de 100m ao longo do Córrego Caixaeta e dos lotes porventura destinados à instituição de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU ou dos destinados à produção agrícola ou preservação.
- 34.7. No caso de instituição de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, o lote máximo é de 60.000m² com coeficiente de aproveitamento igual a 1.
- 34.8. Para lotes com uso misto, o coeficiente de aproveitamento básico é 1 (um) e o coeficiente de aproveitamento máximo é 2,5.
- 34.9. Para os lotes de uso institucional, o coeficiente de aproveitamento é 1 (um).
- 34.10. Para os lotes de uso industrial, o coeficiente de aproveitamento é 1 (um).
- 34.11. Lotes para equipamentos públicos comunitários dimensionados de acordo com legislação específica.
- 34.12. Os lotes ou frações de uso Comercial, Misto ou Coletivo (institucional ou comunitário) deverão ter acesso e fachada principais voltados para vias Arteriais, preferencialmente às secundárias ou locais.
- 34.13. As divisas dos lotes ou frações confrontantes com o sistema viário que não forem de uso Comercial, Misto ou Coletivo (institucional ou comunitário), no caso de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, terão no mínimo 70% de transparência.
- 34.14. Ao longo das Vias Arteriais do Setor deverão ser previstos estacionamentos públicos.
- 34.15. Ao longo do sistema viário arterial do Bairro, além da solução adotada para estacionamentos públicos, será prevista calçada com dimensão mínima contínua de 4 metros.
- 34.16. Nas demais categorias de vias serão previstas calçadas com dimensão mínima contínua de 3 metros.
- 34.17. Serão previstos pontos de ônibus ao longo do sistema viário do bairro, em conformidade com consulta formulada ao DF-TRANS.
- 34.18. A dimensão do perímetro máximo de cercamento contínuo para o Bairro é de 1.500 metros.
- 34.19. Os índices de projetos de parcelamento urbano aprovados anteriormente que divergirem dos elencados no parecer poderão ser mantidos.

35. Os usos do solo deverão satisfazer as tipologias previstas no Plano de Ocupação aprovado pelo Decreto nº. 30.067/09 e a densidade proposta para as Zonas de Ocupação, atendendo-se para o parâmetro máximo estabelecido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/09:

Zonas	Usos / Plano de Ocupação
1 (Quadras A e B)	Habitacional unifamiliar e/ou coletivo. Comercial, prestação de serviços, industrial e/ou uso misto preferencialmente localizados ao longo da DF-140 e das vias arteriais. Institucional, com amplo e direto acesso público.
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 do Córrego Pau de Caixeta)	Habitacional unifamiliar. Institucional, com amplo e direto acesso público.

36. O SHTO deverá ter 10% da área total destinada para equipamento urbano, equipamento comunitário e espaço livre de uso público, conforme estabelecido no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/09. A área do Parque Ecológico Tororó e a Zona 04 (conector e corredor ecológico), não entram no cômputo deste percentual.

DRENAGEM URBANA

37. Os parcelamentos inseridos no Setor Habitacional Tororó deverão destinar área para implantação de bacias de retenção/detecção, conforme Resolução ADASA N° 09, de 8 de abril de 2011.

38. Ao redor das bacias de retenção/detecção deverão ser instaladas placas de advertência e cercas de proteção, com objetivo de isolar a área e alertar os moradores e/ou transeuntes acerca de possíveis acidentes.

39. Os parcelamentos inseridos no Setor Habitacional Tororó deverão prever em seus projetos de arquitetura sistemas de recarga artificial de aquífero, nos termos da Lei Complementar n° 929 de 2017.

40. Respeitar as normas técnicas relativas à implantação de infraestrutura urbana, bem como as relativas à segurança do trabalho, a sinalização das vias, dos plantios e replantios executados.

41. Caso haja viabilidade técnica-econômica a recarga artificial de aquíferos poderá ser realizada por meio de dispositivos do tipo caixa de brita ou areia, que deverão ser dimensionados a partir de testes de infiltração a serem realizados pelos proprietários dos lotes. Preferencialmente, os dispositivos deverão ser implantados nas áreas de ocorrência de latossolos, a partir das coberturas das edificações, de modo a induzir a infiltração de águas de chuva no solo/subsolo.

42. A drenagem interna (microdrenagem) dos parcelamentos inseridos no Setor Habitacional Tororó deve ser constituída por redes coletoras de águas pluviais, poços de visita, bocas-de-lobo e meios-fios.

43. Preferencialmente, deve-se utilizar pavimento permeável ou "ecológico" (concreto poroso, vazado, intertravado) aliado a uma estrutura de armazenamento temporário das águas pluviais, com possibilidade de infiltração (bacias de retenção/detecção), de modo a reduzir os volumes do escoamento superficial e as vazões de pico a níveis iguais aos observados antes da urbanização. A implantação dessa rede é de responsabilidade de cada parcelamento.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

44. A captação de água subterrânea por meio da utilização de poços tubulares profundos (PTP) deverá ser adotada apenas como solução transitória, conforme proposto no EIA/RIMA, até a implantação do sistema de abastecimento de água definitivo pela CAESB. Em função do porte, da localização e da natureza, esse sistema definitivo deverá ter licenciamento ambiental específico, em processo administrativo próprio.

45. O número de poços deverá ser compatível com cada sistema aquífero, não sendo aconselhável uma grande densidade de poços em uma pequena área. Deve ser observar os valores máximos de bombeamento sem o risco de exaustão dos aquíferos a serem estabelecidos pela ADASA/DF.

46. Cada empreendimento é responsável pela solução provisória de abastecimento de água, sendo obrigatória à regularização junto a ADASA/DF de todos os poços tubulares profundos mediante Outorga do Direito de Uso dos Recursos Hídricos para captação de água subterrânea, bem como para o funcionamento regular do PTP, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir data de assinatura do Termo de Aceite desta licença. As respectivas autorizações devem ser encaminhadas ao IBRAM para anexação aos processos de licenciamento.

47. Cada empreendimento deverá realizar a coleta programada de amostras de água proveniente do poço tubular para controle de qualidade e potabilidade, conforme disposto na Portaria n° 518/04 do Ministério da Saúde.

48. Todos os empreendimentos situados no SHTO deverão instalar hidrômetros residenciais individuais, no prazo de 12 (doze) meses, estabelecendo normas internas de controle e vigilância que visem manter a boa qualidade e coibam o abuso no consumo de água para abastecimento humano, conforme disposto na Portaria no 518/04 do Ministério da Saúde.

49. Cada empreendimento deverá obedecer rigorosamente os valores máximos de captação estabelecidos pela ADASA/DF. Qualquer alteração no regime de captação ou na qualidade da água deverá ser imediatamente comunicada aquela agência reguladora.

50. A construção de novos poços tubulares profundos deverá seguir as normas técnicas da ABNT (NB 1290 e NB 588) e serem aprovados pelos órgãos competentes.

ESGOTAMENTO SANITÁRIO

51. Numa primeira etapa de implantação do Setor Habitacional Tororó, o tratamento do esgoto sanitário poderá ser realizado por meio de fossas sépticas, com disposição final do efluente em sumidouros, desde que atendidas as recomendações da CAESB e as exigências estabelecidas nas NBRs 7.229 e 3.969.

52. A utilização de fossas sépticas-sumidouros deverá ser adotada apenas como solução transitória, conforme proposto no EIA/RIMA, até a implantação do sistema de esgotamento sanitário definitivo pela CAESB. Em função do porte, da localização e da natureza, esse sistema definitivo deverá ter licenciamento ambiental específico, em processo administrativo próprio.

53. As fossas sépticas-sumidouros devem atender às seguintes orientações: (i) facilidade de acesso, pois existe a necessidade de remoção periódica de lodo; (ii) possibilidade de fácil ligação a um futuro coletor público; e (iii) afastamento da residência. Para evitar transbordos deve-se procurar instalar o sistema em áreas planas, com solos espessos e permeáveis.

54. Cada empreendimento localizado no setor deverá empenhar-se na busca por tecnologias que permitam a coleta e o tratamento de esgoto por meio de estações modulares individuais ou coletivas ou estações maiores que permitam o nível terciário de tratamento.

55. A instalação de vala de infiltração deve ser precedida de avaliação técnica. O número máximo instalável de sistema tanque séptico/vala de infiltração deverá ser limitado a 10 unidades por hectare, evitando-se a instalação em locais impróprios, conforme recomendado na NBR 13.969 (Itens 5.1.1 e 5.2.1).

56. As águas pluviais não infiltradas ou retidas deverão ser lançadas preferencialmente nos trechos de maior vazão dos córregos receptores, desde que, suportem a vazão máxima calculada para os picos de precipitação de chuvas relacionadas à área de influência direta.

57. Comunicar ao IBRAM, imediatamente, a ocorrência de qualquer acidente que venha causar riscos e/ou danos ao meio ambiente.

58. Outras condicionantes poderão ser estabelecidas pelo IBRAM, a qualquer tempo, quando couber.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO HENRIQUE OLIVEIRA BUENO - Matr.0183957-8, Assessor(a) Especial**, em 05/04/2018, às 15:50, conforme art. 6º, do Decreto n° 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal n° 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= **6610621** código CRC= **E4A96EE9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEP 511 - Bloco C - Edifício Bittar - 5º andar - Bairro Asa Norte - CEP 70750543 - DF

3214-5630