

1 **Brasília, 15 de agosto de 2017.**

2 **CONSELHEIRO:** Guilherme Rocha de Almeida Abreu – Casa Civil.

3 **PROCESSO Nº:** 260-050.612/2006

4 **INTERESSADO:** ECAP Incorporações, construções e Consultoria LTDA

5 **ASSUNTO:** Estudo de Concepção do Projeto Urbanístico do Parcelamento do solo da gleba
6 denominada Condomínio Santa Felicidade, Setor Habitacional Tororó - Região Administrativa
7 de Santa Maria – RA XIII, consubstanciado na URB-RP 066/17, MDE-RP 066/17 e NGB
8 066/17.

9
10 **PREÂMBULO**

11
12 Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do PDOT - Lei Complementar n.º
13 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de
14 2012 – e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de
15 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do
16 Distrito Federal – CONPLAN, o presente processo foi encaminhado à este conselho para
17 apreciação do projeto de urbanismo, denominado Condomínio Santa Felicidade, localizado
18 no Setor Habitacional Tororó na Região Administrativa de Santa Maria – RA-XIII.

19
20 **RELATO**

21
22 O presente processo, de interesse da empresa ECAP Incorporações,
23 Construções e Consultoria Ltda, trata da aprovação do parcelamento do solo denominado
24 Santa Felicidade, elaborado na gleba de 12ha. 79a. 25ca. objeto da matrícula nº 8.911, do 2º
25 Cartório de Registro de Imóveis e de propriedade do interessado e está localizada no Setor
26 Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

27 A seguir, passo a relatar a situação atual do processo, a fim de subsidiar a
28 análise do CONPLAN, tendo em vista a competência prevista no inciso VIII do art. 219 da LC
29 803/2009, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

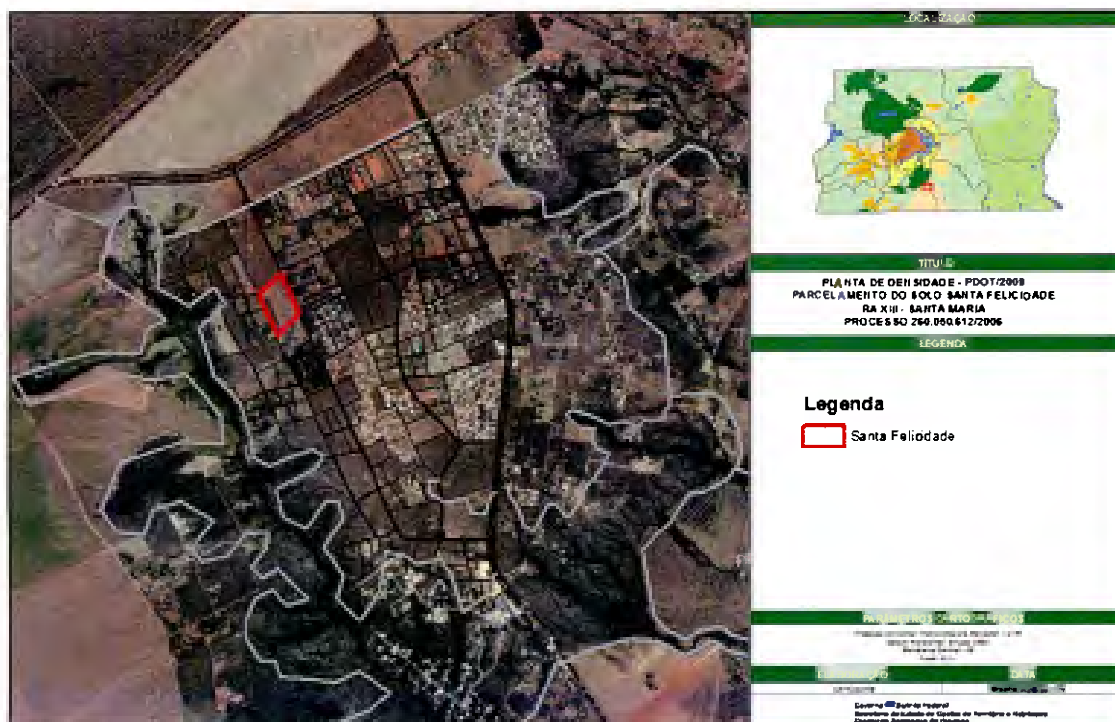
30
31 **I – HISTÓRICO**

32
33 Em síntese, o presente processo foi autuado em 10/10/2006, na antiga
34 Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SUPAR/SEDUH tendo em vista a
35 solicitação apresentada por Antônio Martins da Cunha Filho para aprovação de parcelamento

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

36 do solo urbano para área localizada no Setor Habitacional Tororó – SHTo, na Região
37 Administrativa de Santa Maria – RA XV, vide mapa – Figura 01.

38 Em 07 de março de 2007, foi apresentado o Expediente nº 777.000.041/2007, fl.
39 104, no qual informa que o novo proprietário da gleba objeto do parcelamento é a ECAP
40 Incorporações, Construções e Consultoria LTDA, representada por Rodrigo Ferreira Nogueira.
41



42
43 Figura 01 – Mapa de Localização

44
45 Em 18 de junho de 2008, foi enviada a Carta N°528.000.009/08
46 SUCON/SEDUMA, fl. 171, a qual encaminha pendências de documentação a serem
47 atendidas e informa que o Estudo Urbanístico apresentado atendeu as condicionantes
48 urbanísticas.

49 No dia 02/08/2010, foi realizada reunião entre a DIPAR/SEDUMA e novo
50 Representante Legal do interessado para tratar de pendências no âmbito do processo (fl.
51 172), e por meio do despacho de 13/11/2011 (fls. 262 e 266), foram reiteradas as informações
52 dadas na reunião supracitada e encaminhado Diretrizes Urbanísticas elaboradas pela então
53 Diretoria de Análise de Parcelamentos Urbanos (fls 231 a 261) para subsidiar a revisão do
54 Estudo Urbanístico, consubstanciado no Projeto Urbanístico - URB-RP 047/08 e Memorial
55 Descritivo – MDE-RP 047/08, aprovado por meio do Decreto nº 30.067/2009.

56 No dia 27/10/2011, foi realizada reunião entre a DIPAR/SEDUMA e
57 Representante Legal do interessado na qual o RT informa o interesse da ECAP pela opção

58 de parcelamento na constituição de um Condomínio Urbanístico e é orientado sobre as
59 normas aplicáveis e formato de apresentação do projeto (fl. 324).

60 Em 26/06/2012 foi enviada Carta ao interessado (fl. 352) com informações do
61 Despacho de 27/04/2012 (fls. 349 e 350) da DIPAR encaminhando cópia das Diretrizes
62 Urbanísticas Complementares elaboradas para o SHTo - DIUR 03/2012, para subsidiar a
63 aprovação de parcelamentos do solo no Setor (fls. 334 a 346).

64 Em 31 de Janeiro de 2013, foi apresentado o Requerimento
65 N°103.000.089/2013, fl. 383, encaminhando para análise o Levantamento Topográfico
66 atualizado para a base SIRGAS, fls. 384 a 447

67 Em 20/03/2015, após o cumprimento de etapas de documentação e
68 levantamento topográfico, foi elaborado o memorando 279.000.009/2015 da COURB/CAP a
69 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial – SUTER para emissão de Diretrizes
70 Urbanísticas Específicas (DIUPE), para subsidiar a elaboração do projeto de urbanismo do
71 parcelamento, conforme procedimento adotado.

72 Em agosto de 2015 foi emitida a DIUPE 20/2015 (fls.469 e 470), posteriormente
73 retificada pela DIUPE 08/2016 (fls.473 a 475) de janeiro de 2016 pela SUTER. Em 11/02/2016
74 (fl.484) foi enviada a Carta nº 998.000.048/2016 – GAB/CAP ao interessado encaminhando a
75 DIUPE juntamente com o Parecer Técnico 279.000.037/2016 (Fls. 482 a 483) para
76 complementação de informações e elaboração do Estudo Preliminar.

77 Em 16/12/2016 foi protocolada a Solicitação nº 998.001.215/2016, com cópia da
78 Licença Prévia – LI nº 024/2016 emitida em 12/12/2016 e publicada no DODF nº 236 de
79 16/12/2016 (fls. 543 a 544) e encaminhada plantas de situação geral para motivar consulta as
80 concessionárias de serviços públicos.

81 Em 13/04/2017 foi protocolada a carta nº 998.000.063/2017, encaminhando para
82 análise Projeto de Urbanismo revisado para o qual foi emitido o Parecer Técnico
83 279.000.284/2017 da COURB/CAP (fls. 596 a 597) com exigências para o Projeto e
84 informando a necessidade de complementação do Levantamento Topográfico.

85 Em 02/05/2017 foi protocolado o Ofício nº 998.000.109/2017 (Fl. 601)
86 encaminhando complementação do Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral em
87 cumprimento de exigência anterior. Sendo analisado pela Diretoria de Cartografia e
88 Topografia desta Secretaria e atestado o atendimento do material apresentado (Fl. 670).

89 Em 17/07/2017 foi protocolado a Carta nº 998.000.131/2017 (fl. 717)
90 encaminhando a última versão do Projeto de Urbanismo e Memorial Descrito do Parcelamento
91 (Fls. 718 a 757).

92
93
94

95 **II – DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO**

96

97 O presente parcelamento do solo, denominado Santa Felicidade, está
98 consubstanciado nos seguintes documentos:

- 99 • Memorial Descritivo - (fls. 719 a 745); MDE 066/17
- 100 • Projeto de Urbanismo - URB (fls. 752 a 757); URB 066/17
- 101 • Norma de Uso e Gabarito - NGB (fls. 746 a 751). NGB 066/17

102

103 O projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do
104 Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009 e a Lei Complementar nº 854/2012
105 que trata de sua atualização; no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento –
106 MDE-RP 047/08 para o Setor Habitacional Tororó, nas Diretrizes Urbanísticas
107 Complementares para o Setor - DIUR 07/2013, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas do
108 Parcelamento Santa Felicidade - DIUPE 08/2016, na Instrução Técnica - INTC nº 02/98 e
109 demais legislações urbanísticas pertinentes.

110 O projeto de parcelamento apresenta os seguintes índices e características:

111

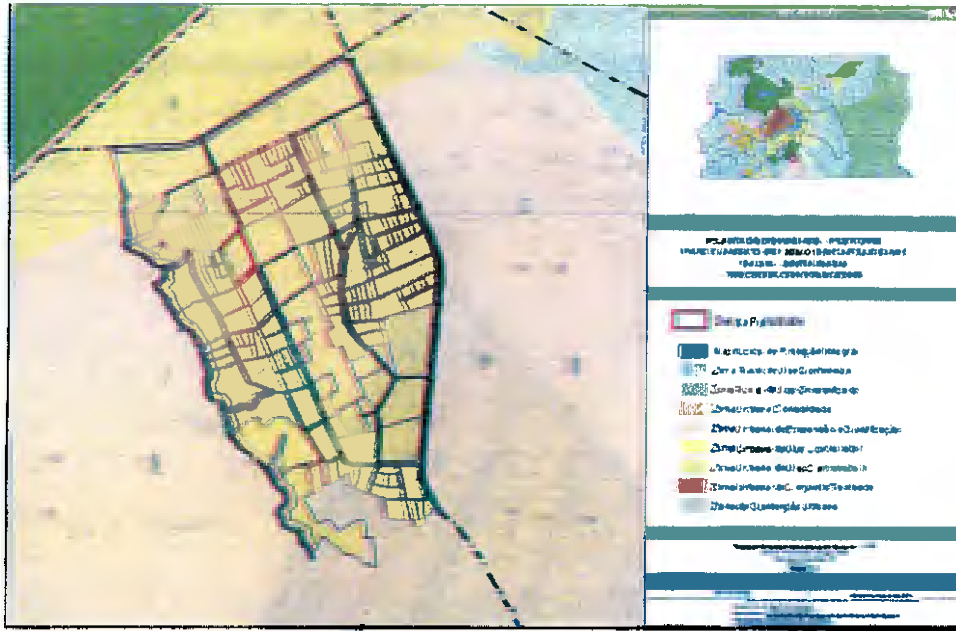
112 **1. Zoneamento e Uso do Solo**

113

114 Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento
115 Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado
116 II – ZUUC II, conforme mapa a seguir – Figura 02.

117

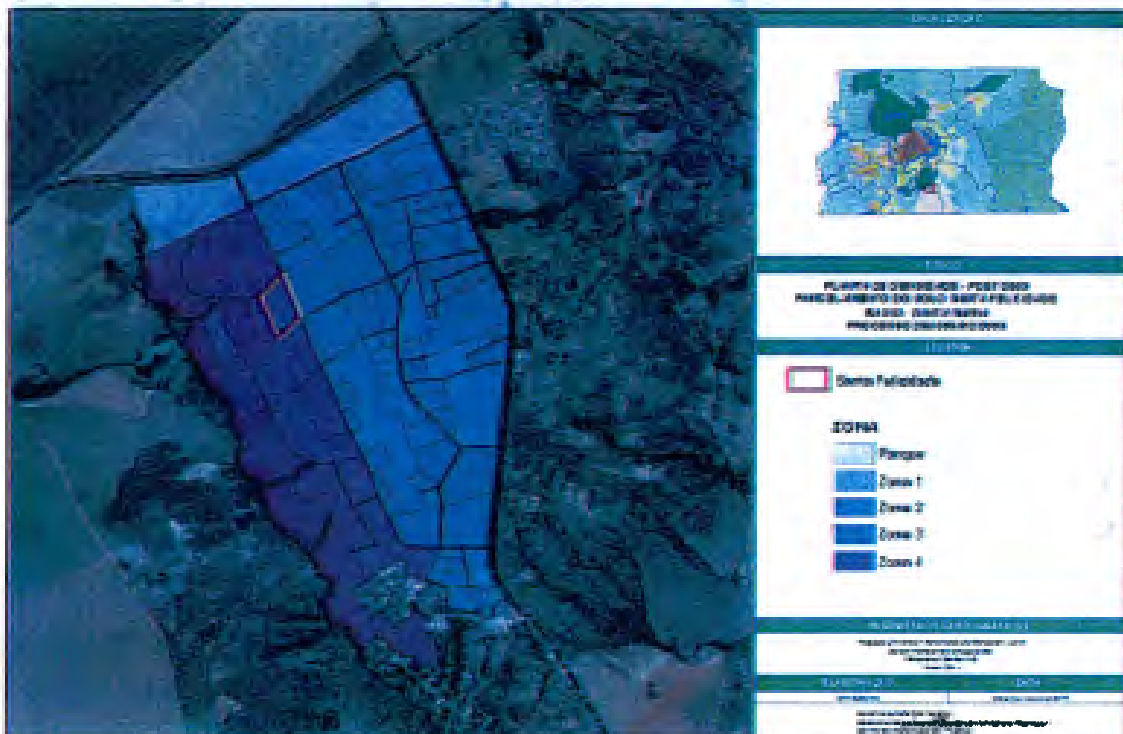
118 De acordo com o artigo 70 do PDOT/2009 esta zona “é composta por áreas
119 predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de
120 alta densidade [...] sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela
121 proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água”. No artigo 71, é informado
122 que a ZUUC II “[...] deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos
naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos [...]”.



123

124

Figura 02 - Mapa de Zoneamento – PDOT/2009



125

126

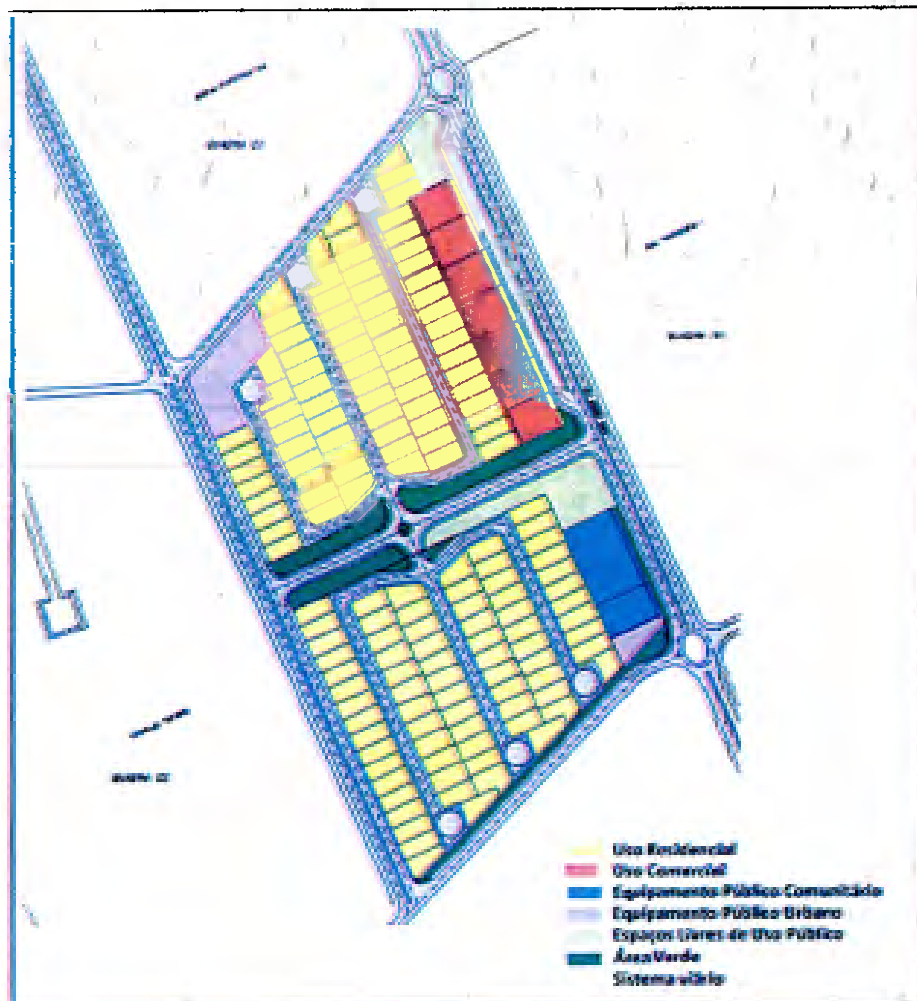
127

Figura 03 - Mapa de Zoneamento – MDE-RP 047/08

128 Quanto ao zoneamento estabelecido pelo MDE-RP 047/08, a poligonal do
 129 projeto está inserida na Zona 2 do Setor Habitacional Tororó - SHTo, conforme mapa de
 130 zoneamento abaixo – Figura 03.

131 De acordo com o MDE-RP 047/08, na Zona 02 está compreendida entre o eixo
 132 da Via Tororó Oeste e a Via Caixeta. Nela serão admitidos os usos habitacional unifamiliar e
 133 coletivo; comercial, prestação de serviço e/ou misto preferencialmente localizados ao longo

134 das vias arteriais, além do uso institucional, garantindo o amplo acesso público. O mapa de
135 uso do solo (Figura 04), ilustrado abaixo, consolida a proposta de parcelamento do solo para
136 o Santa Felicidade
137



138

139

140

141

142

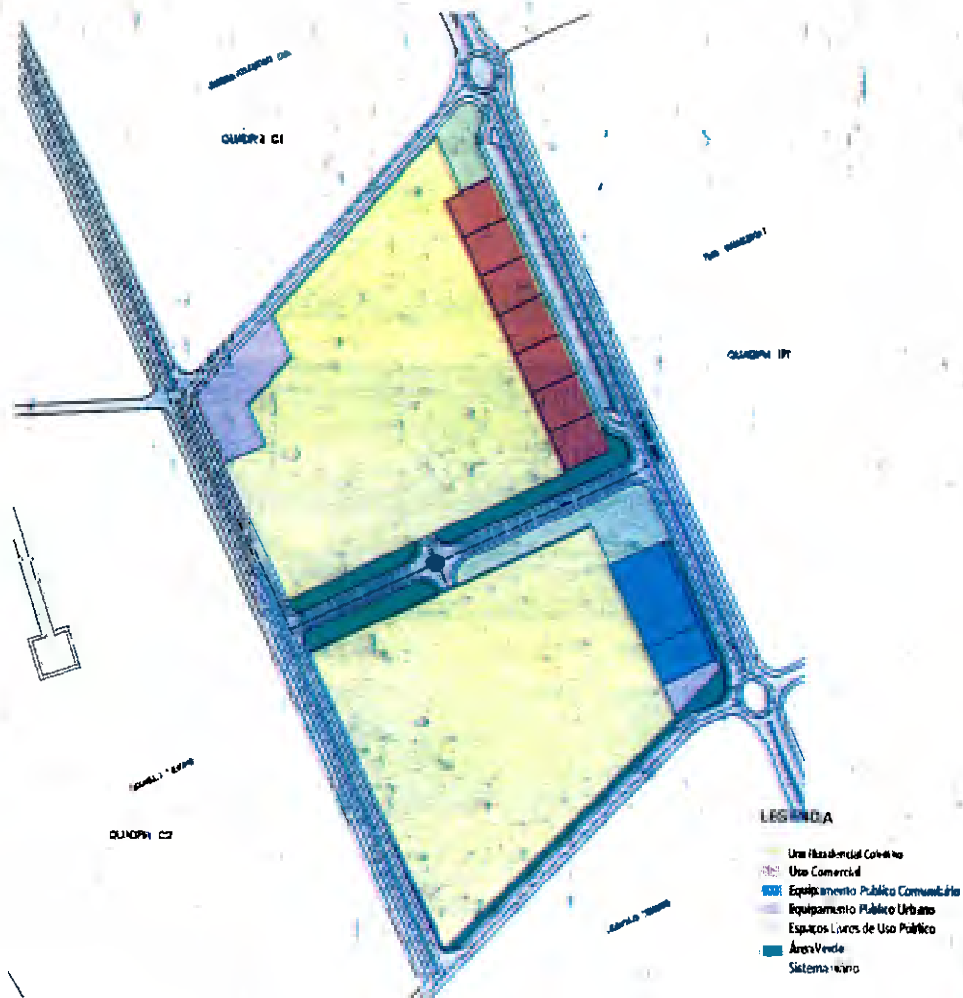
143

144

Figura 04 - Mapa de Uso do Solo do parcelamento – MDE

Quando ao uso habitacional coletivo, o MDE-RP 047/08 estabelece que a área máxima para lotes residenciais no SHTo será de 2.500m² e mínimo de 125m², com exceção daqueles destinados à instituição de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais – PDEU, cuja área máxima do lote será de 60.000m².

145 Assim, o presente parcelamento irá se constituir em 07 lotes para comércio local,
146 02 lotes para equipamento público comunitário, 2 lotes para equipamento público urbano e 02
147 lotes para Condomínio Urbanístico nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16/12/2064 que
148 trata do condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, Lei Complementar nº 710 de
149 06/09/2005 que trata do PDEU, e Decreto nº 27 437 de 27/11/2006 que regulamenta a Lei
150 Complementar nº 710/2005.



151

152

Figura 05 - Mapa de Uso do Solo do parcelamento PDEU - MDE

153

154

Os lotes destinados à habitação unifamiliar estão localizados internamente aos condomínios urbanísticos, ambos alocados na porção interna da gleba, com área média de 390 m², totalizando 151 lotes.

157

Os condomínios urbanísticos estão distribuídos em 2 lotes com área de 39.994,18m² e 39.920,70m².

158

159

Os lotes destinados ao uso comercial têm como previsão a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego regional,

160

161 tais comércios de bens e de serviços, distribuídos em 7 lotes de dimensões médias de 1.061
 162 m².

163 O empreendimento apresenta ainda, 02 lotes de EPC, com área de 2.788,49m²
 164 e 1.154,61m², bem como 02 lotes de EPU, com área de 3.069,55m² e 653,40m².

165 Os Equipamentos Públicos Urbanos – EPU's localizados nos lotes AE 01 e AE
 166 04 serão destinados especificamente para as atividades de bacia de retenção de água pluvial
 167 e de captação de água potável, respectivamente.

168 A seguir estão caracterizados no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e
 169 Áreas Públicas as áreas a serem destinadas à Equipamentos Públicos Comunitários – EPC,
 170 Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, e Espaços Livres de Uso Público - ELUP, sistema
 171 viário e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do projeto. Os
 172 dados da tabela extraídos do MDE, às fls 719 a 745 dos autos.

173

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	127.925,00	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Faixa de domínio	17.643,00	13,79
III. Área Passível de Parcelamento: I – II.a	110.282,00	86,21

174

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
Área Passível de Parcelamento		110.282,00	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial unifamiliar	00	0,00	0,00
b. Residencial Coletivo (Multifamiliar)	2	79.914,88	72,46
(b.1. Frações - unidades habitacionais) ⁽³⁾	(151)	(60.909,29)	(55,25)
(b.2. Sistema viário interno) ⁽⁴⁾	(-)	(19.005,59)	(17,21)
c. Comercial	7	7.427,09	6,73
d. Uso Misto	00	0,00	0,00
e. Uso Coletivo (Institucional)	00	0,00	0,00
f. Industrial	00	0,00	0,00
g. Equipamento público comunitário - EPC	2	3.943,03	3,58
h. Equipamento público urbano - EPU	2	3.722,95	3,38
Total	13	95.007,95	86,15
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
i. Praças		0,00	0,00

J- Espaços Livres de Uso Público – ELUP	4.921,91	4,46
3. Área Verde Pública	6.750,22	6,12
4. Sistema de Circulação	3.601,92	3,27
Área Pública ⁽¹⁾ : (1g + 1h) + 2 + 3	19.338,11	17,54
Área Pública ⁽²⁾ : (1g + 1h) + 2 + 3 + 4	22.940,03	20,81

175 (1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n°
 176 854 (PDOT 2012).

177 (2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

178 (3) Representa a quantidade de unidades habitacionais inseridos nos condomínios urbanísticos.

179 (4) Representa o sistema viário interno nos condomínios urbanísticos.

180 Observação: O presente projeto apresenta 17,54% de área pública em relação à área total da gleba, com desconto da faixa de domínio.

181

182 **2. Densidade**

183 O Art. 39 do PDOT/2009 considera como densidade demográfica ou
 184 populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das
 185 porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, daquela Lei Complementar. A área de
 186 projeto está inserida na mancha definida como baixa densidade cujos valores de referências
 187 são superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

188 Em relação ao zoneamento do Setor Habitacional Tororó, dado pelo MDE-RP
 189 047/08, a área de projeto está inserida na Zona 02. Em função da Licença Ambiental emitida
 190 para o Setor, Licença Prévia – LP nº 012/2006 do IBAMA e Licença de Instalação – LI nº
 191 014/2012 – IBRAM, ficou estabelecido que para a Zona mencionada a densidade seria de 39
 192 hab/ha.

193 Outro dado definido para o SHTo, foi o índice de 3,3 habitantes por unidade
 194 habitacional, fornecido ao Distrito Federal pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e
 195 Estatística – IBGE, CENSO de 2010.

196 Assim, aplicando os dados mencionados e considerando a área de parcelamento
 197 de 12ha 79a 25ca, dado pelo levantamento topográfico anexo às folhas 602 a 665 dos autos,
 198 e aprovado por técnicos da DIPAR/SEDHAB em 25/05/2017 (fls. 670), obtém-se uma
 199 população de 499 habitantes e 151 unidades habitacionais para o presente parcelamento.

200

Tabela 1 – Cálculo de densidade

USO	Nº DE FRAÇÕES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial (Habitação Unifamiliar)	151	151	499
População = nº de domicílios x 3,30			
Densidade = 499 hab. / 12,7925 ha = 39,00 hab/ha			

201

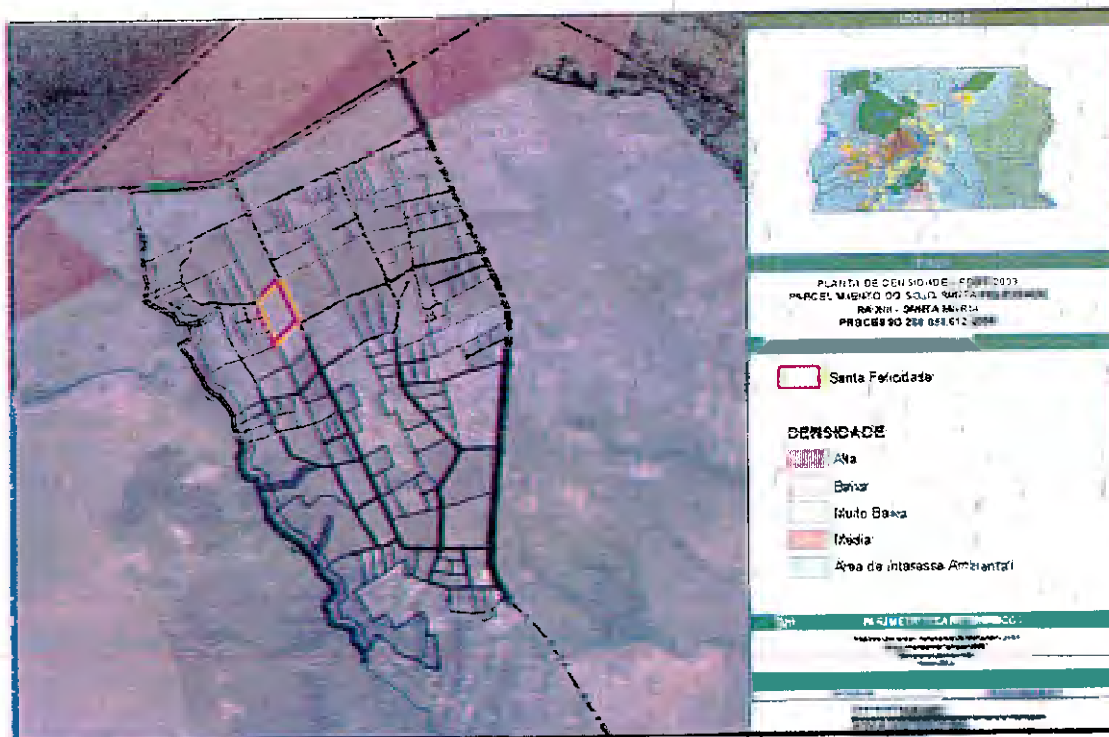


Figura 05 - Mapa de densidade – PDOT/2009

202
203
204
205
206
207
208
209
210
211

3. Áreas permeáveis

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 008/2016, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 40,96%, distribuídos conforme tabela abaixo

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	127.925,00	100,00
a. Área verde - 1	1.345,59	1,05
b. Área verde - 2	2.109,59	1,65
c. Área verde - 3	1.308,37	1,02
d. Área verde - 4	1.986,67	1,55
e. EPU	3.722,95	2,91

f. ELUP	4.921,91	3,85
g. EPC (Tx.Perm. 40%)	1.552,00	1,21
h. Lote 01 - 39.994,18m2 (Condomínio Urbanístico) (tx. Perm. 40,77%)	16.306,62	12,75
(h.1. Frações - Unidades Habitacionais) (Tx. Perm. 48%)	(14.579,34)	(11,40)
(h.2. Faixa de Serviço - Calçada)	(1.727,28)	(1,35)
h. Lote 02 - 39.920,70m2 (Condomínio Urbanístico) (tx Perm. 40,65%)	16.231,30	12,69
(h.1. Frações - Unidades Habitacionais) (Tx. Perm. 48%)	(14.657,11)	(11,46)
(h.2. Faixa de Serviço - Calçada)	(1.574,19)	(1,23)
i. Lotes Comerciais (Tx.Perm. 40%)	2.970,80	2,33
Total da Área Permeável	52455,80	41,01

212

213

214

215

216

217

218

219 **4. Parâmetros de Uso e Ocupação do solo**

220

221

222

223

224

Conforme Licença de Instalação nº 24/2016, a taxa de permeabilidade dos lotes do parcelamento de solo não deverá ser menor que 40%. Especificamente aos lotes residenciais (condomínios urbanísticos), a taxa de permeabilidade definida foi de 40% (quarenta por cento), sendo distribuído em 48% de taxa de permeabilidade nas frações (unidades habitacionais) e a parte restante na faixa de serviço existente nas calçadas.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto de urbanismo foram apresentados no Memorial apresentado (Fls.719 a 745) e contemplam os usos institucional, comercial de bens e serviços e residencial coletivo do tipo condomínio urbanístico.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO				
USO	COEFICIENTE BÁSICO	COEFICIENTE MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTO	ALTURA MÁXIMA
Residencial Coletivo	0,84	0,84	2	10
Comercial	1,0	2,5	8	30,5
Institucional	1,0	1,0	8	30,5

225

226 A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área, que não pode ser
227 edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e
228 a recarga dos aquíferos subterrâneos. No parcelamento deverá ser atendida Taxa de
229 Permeabilidade no mínimo de 40% (quarenta por cento) para todos lotes de acordo com as
230 diretrizes ambientais para o parcelamento, a qual deverá estar implantada por ocasião da
231 expedição da carta de habite-se.

232

233 5. Sistema viário proposto

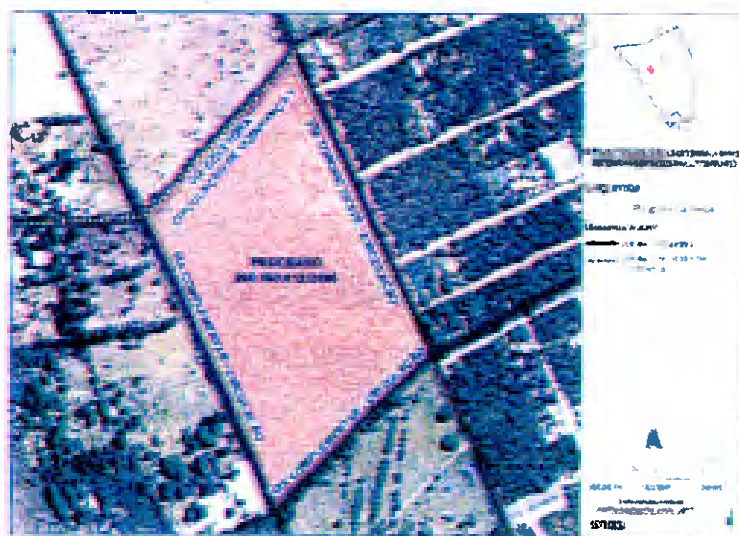
234 Em conformidade a DIUPE 008/2016, a poligonal da área de parcelamento é
235 delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó
236 estabelecido pelo MDE-RP 047/08, sendo ela distribuída da seguinte forma: quatro vias que
237 compõem o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08 e
238 duas vias criadas para complementar o sistema viário estruturante do MDE citado.

239 As vias são classificadas como Via de Circulação e Via de Circulação de
240 Vizinhaça 1 e atendem o Decreto 38.047/2017 de normas do Sistema Viário no DF.

241 Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas
242 para a caixa das vias de 24 metros para as Vias de Circulação e 17 metros para a Via de
243 Circulação de Vizinhaça 1, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviário,
244 cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

245

Figura 07: Sistema viário proposto pela DIUPE 008/2016



246

247 Complementarmente, foi proposta a implantação de uma via coletora que ligará
248 os dois condomínios urbanísticos, bem como permitir maior permeabilidade aos pedestres
249 que estiverem circulando nas proximidades do empreendimento.

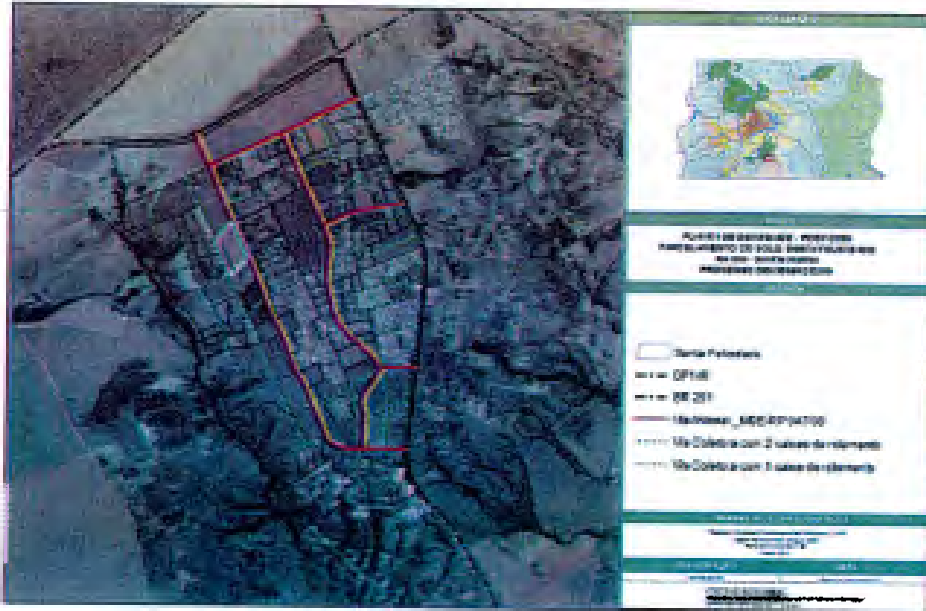


Figura 06 - Mapa do sistema viário estruturante do SHTo – MDE-RP 047/08

Os Lotes 01 e 02 destinados a Condomínios Urbanísticos terão uma caixa de via de 13,00 m (treze metros), sendo:

- 2,50m de calçada (1,00m faixa de serviço e 1,50m faixa livre) para cada lado e
- 7,00m de pista de rolamento (duas faixas de rolamento de 3,50m) bidirecional.



Figura 08: Caixa de via interna aos condomínios urbanísticos

O presente projeto foi proposto em conformidade com o Decreto n. 38.047/2017, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano.

265

266 6. Licenciamento ambiental

267

268 O parcelamento de solo denominado Santa Felicidade está inserido no Setor
269 Habitacional Tororó.

270

271 O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do Setor Habitacional Tororó lista uma
272 série de impactos ambientais gerados pela implantação do setor. Foram desenvolvidos os
273 estudos de diagnóstico ambiental da área, o detalhamento da proposta de implantação de
274 parcelamento do solo, os impactos ambientais gerados pela implantação do setor, as medidas
275 mitigadoras e compensatórias e, por fim, os planos de acompanhamento e monitoramento do
276 impacto ambiental.

276

277 Em 23 de agosto de 2006, em função da aprovação do EIA/RIMA, foi expedida
278 pelo IBAMA a Licença Prévia Nº 012/2006 ao Setor Habitacional Tororó, que conferiu a
279 viabilidade ambiental para implantação do setor.

279

280 Ainda que exista uma Licença Prévia para o Setor Habitacional Tororó, cada
281 parcelamento deve atuar seu próprio processo de licenciamento a fim de especificar as
282 condições e proposições dadas em cada projeto.

282

283 Nesse sentido, foi autuado o Processo Nº 391.001.652/2012, em nome da ECAP
284 Engenharia Ltda, para tratar do licenciamento ambiental do parcelamento denominado Santa
285 Felicidade no âmbito do IBRAM.

285

286 O órgão ambiental entendeu que o interessado deveria apresentar um Plano de
287 Controle Ambiental (PCA) a fim de contemplar informações e medidas necessárias para o
288 controle, mitigação e compensação da implantação e operação do parcelamento de solo,
289 conforme preconizado pela Instrução nº 45/2008 IBRAM

289

290 O PCA, após a devida emissão de termo de referência, foi protocolado no
291 processo para devida análise. Além do PCA, também constam no processo de licenciamento
292 ambiental os projetos de infraestrutura, que auxiliaram na tomada de decisão e análise dos
293 impactos ambientais relativos ao parcelamento.

293

294 O Parecer Técnico Nº 414.000.025/2016 - GERPAS/COINF/SULAM, considerou
295 que o empreendimento proposto atendeu as exigências técnicas e legais necessárias e,
296 portanto, recomendou a emissão de Licença de Instalação para o parcelamento de solo
297 denominado Santa Felicidade. Para tanto, foram definidas restrições, recomendações e
298 condicionantes que foram incorporadas na Licença de Instalação Nº 24/2016, fls 543 e 544.

298

299 Dentre as condicionantes, exigências e restrições da LI nº 24/2016 com relação
300 expressas com a SEGETH estão a necessidade de apresentação de Projeto de Paisagismo
301 como medida mitigadora dos ruídos, particulados e aumento da temperatura ocasionado pela

301 impermeabilização e a Taxa de permeabilidade de solo a ser aprovado que não deve ser
302 inferior a 40%.

303

304 7. Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

305

306 Foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos
307 do Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferência
308 em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Santa Felicidade.

309 Seguem abaixo as manifestações:

310

311 • **SLU:** Ofício nº 285/2017 DIGER/SLU (fls. 591 a 595), quanto a
312 capacidade de atendimento ao projeto urbanístico do parcelamento do
313 solo, a Autarquia esclareceu que:

314 Por se tratar de projeto de Regularização, a coleta e transporte dos
315 resíduos sólidos urbano, (lixo) gerados nas edificações do Sistema,
316 deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas
317 domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário
318 pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra
319 dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas
320 existentes.

321 Não será permitida a locação/instalação de contêineres e outros
322 recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e
323 logradouros públicos.

324 Em complementação a Autarquia informa que ela já realiza a coleta
325 comum dos resíduos domiciliares e comerciais, e que não haverá impacto
326 significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta,
327 transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, uma vez
328 que essa Autarquia se encontra equipada e preparada para executar a
329 coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior a
330 120 litros por unidade imobiliária.

331

332 • **TERRACAP:** Despacho nº 0552/2017 – NUANF de 27/03/2017 (fl. 570)
333 informa que a área está localizada no imóvel denominado Santa Barbara,
334 desmembrado do município de Luziânia – GO e incorporado ao território

335 do Distrito Federal em terras não pertencentes ao patrimônio da
336 Companhia.

337
338 • **NOVACAP:** Despacho em resposta ao Ofício nº 625.000.040/2017-
339 **GIURB/CAP/SEGETH** (fls 559 e 560), a Companhia informa que não
340 existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e ou
341 projetadas na área denominada Condomínio Santa Felicidade.

342 No que tange ao atendimento, a NOVACAP informou ser necessária a
343 elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, sendo
344 inteiramente de responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.
345 Ressaltou ainda que deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de
346 vazão para o projeto de drenagem local, dentro da poligonal do
347 parcelamento, de forma a atender ao previsto na Resolução nº 09, da
348 ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento
349 o valor de 24,4l/s/ha.

350 Ainda conforme a Licença de Instalação – LI nº 014/2012, emitida para o
351 Setor também estabelece que será necessária a aprovação de projetos
352 individualizados de drenagem pluvial dos empreendimentos devendo os
353 mesmos privilegiar a recarga artificial de aquífero. Informa que as redes
354 de drenagem dos empreendimentos deverão se
355 compatibilizar/adequar/interligar com as macro-redes públicas de
356 drenagem pluvial do Setor, e estabelece que os parcelamentos do Bairro
357 deverão destinar áreas para a implantação de bacias de detenção /
358 retenção. Quanto aos projetos de arquitetura a serem aprovados, os
359 mesmos deverão prever sistemas de recarga artificial de aquífero.

360 Outra orientação da licença supracitada é quanto à utilização de
361 pavimentação permeável (concreto poroso, vazado, intertravado) aliado a
362 uma estrutura de armazenamento temporário das águas pluviais. Este
363 sistema possibilitará a infiltração (bacias de detenção/retenção) de modo
364 a reduzir os volumes de escoamento superficial e as vazões de pico a
365 níveis iguais aos observados antes da urbanização

366 Outra determinação da LI nº 014/2012 dada para o Setor é quanto a
367 necessidade de implantar valetas, lombadas e baciões para desviar e

368 reter águas pluviais que escoam pelas estradas de acesso às
369 propriedades e moradias, visando a conservação e proteção dos solos e
370 dos cursos d'água. Além disso, a microdrenagem dos parcelamentos do
371 SHTo deverá ser constituída por redes coletoras de águas pluviais, poços
372 de visita, bocas-de-lobo e meios-fios.

373 Por fim, informa que as águas pluviais não infiltradas ou retidas deverão
374 ser lançadas preferencialmente nos trechos de maior vazão dos córregos
375 receptores, desde que suportem a vazão máxima calculada para os picos
376 de precipitação de chuvas relacionadas a área de influência direta.

377

378 • CEB: Carta nº011/2017 – SEG (fls. 561 a 562), a Companhia informa que
379 poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que
380 atendidas às condições gerais de fornecimento ao Setor Habitacional
381 Tororó – SHTo e, ainda, as condicionantes específicas ao
382 empreendimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que
383 será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

384 A Companhia ainda expõe que:

385 As condições gerais de fornecimento ao SHTo, estas serão definidas
386 considerando todos os parcelamentos planejados, a fim de se assegurar
387 o atendimento ordenado e de qualidade ao Setor, sendo assim avaliada a
388 capacidade de atendimento de rede existente e a necessidade de
389 expansão e reforços do sistema de distribuição, bem como
390 disponibilização de área para instalação de equipamentos do serviço de
391 distribuição de energia elétrica.

392 Por se tratar de infraestrutura básica ao SHTo como um todo, o
393 investimento correspondente deverá ser compartilhado por todos os
394 empreendedores. Sendo assim, visando celeridade e simplicidade no
395 processo de elaboração dos orçamentos, é indicado que todas as
396 tratativas de infraestrutura básica sejam feitas a uma Associação
397 representativa dos empreendedores.

398 A elaboração do estudo técnico específico do empreendimento, deverá
399 ser fornecido o memorial descritivo contendo: a destinação, as atividades,
400 o potencial de ocupação da unidade o cronograma de implantação e
401 demais informações básicas listadas no Art. 27 da REN nº 414/2010 –

402 ANEEL. Outras informações poderão ser solicitadas, conforme o caso.
403 Após isso, serão elaborados os projetos e orçamentos da obra de
404 conexão, cujas responsabilidades pelos custos estão definidas na
405 regulamentação vigente.

406 Para o início das obras, o local em questão deverá estar devidamente
407 licenciado pelos órgãos ambientais, sendo a obtenção das licenças de
408 responsabilidade do empreendedor.

409 A necessidade do atendimento às distâncias mínimas de segurança entre
410 edificações e redes elétricas (nos casos das redes de 15kV esses
411 afastamentos deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último
412 condutor da rede) e, ainda, a observância de espaços suficientes que
413 permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

414

415 • **DER:** Ofício nº07/2017 - SUTEC (fls. 563 a 564), o Departamento informa
416 que o parcelamento do solo denominado Condomínio Santa Felicidade,
417 localizado no Setor Habitacional Tororó, não interfere com faixas de
418 domínio de rodovias do SRDF.

419

420 • **ADASA:** Despacho nº 594 de 03/12/2012 (fls. 688 a 689), concede
421 outorga prévia para a perfuração de 1 (um) poço tubular com a finalidade
422 de abastecimento humano e irrigação para o parcelamento, com prazo de
423 validade de 5 (cinco) anos a contar da publicação da mesma no DODF,
424 podendo ser renovada a critério da ADASA.

425 Nesse documento, é informado que a outorga com a finalidade de
426 abastecimento humano será revogada quando ocorrer a ligação da rede
427 de água, a medida que estiver sendo instalada e colocada em carga à
428 Concessionária de Saneamento Básico.

429

430 • **CAESB:** Carta nº 18.656/2017 – DE/CAESB (fls. 671 a 687), a Companhia
431 informa que não constam interferências com redes e demais
432 equipamentos para abastecimento de água e esgotamento sanitário,
433 existentes ou projetadas na área em estudo, que deverão ser avaliadas
434 no processo de regularização fundiária.

435 A Caesb não dispõe de sistemas de abastecimento de água e de
436 esgotamento sanitário implantadas ou em condições de absorver novos
437 empreendimentos na área em estudo, porém a Companhia tem planos
438 para atendimento da região com abastecimento de água, através do futuro
439 Sistema Produtor Paranoá, cuja previsão de entrada em funcionamento a
440 partir de meados de 2019.

441 Quanto ao esgotamento sanitário, não há planos específicos para o
442 atendimento à poligonal em questão. Para receber futuros serviços de
443 abastecimento de água e coleta de esgotos, é recomendado que o
444 empreendimento obtenha o licenciamento ambiental.

445 Caso o empreendimento venha a ser implantado em curto prazo, dada
446 sua natureza privada do empreendimento, caberá ao empreendedor
447 viabilizar a infraestrutura de saneamento. Nesse caso, poderão ser
448 estudadas soluções locais de abastecimento de água através de poços
449 profundos e sistemas individuais de esgotamento sanitário do tipo de
450 fossa/valas de infiltração, que devem ser compatíveis com a população e
451 densidade de ocupação a ser proposta.

452 Finalmente, a Companhia recomenda que os estudos e projetos dos
453 sistemas de saneamento deverão ser elaborados tendo como foco a
454 futura absorção pela Caesb dos sistemas implantados pelo
455 empreendedor, devendo este se adequar a seus padrões. Segue anexo
456 relatório complementar EPRC 15/010 e Informação Técnica nº 063/2017
457 – PRHM/PRH sobre a área.

458 Em complementação à informação da Concessionária, a LI nº 014/2012
459 emitida para o Setor, estabelece que o tratamento do esgoto sanitário do
460 SHTo, poderá ser realizado provisoriamente por meio de poços, cisternas,
461 fossas sépticas, sumidouros e valas de infiltração. Essas estruturas
462 deverão ser desativadas conforme critérios técnicos e legais, quando as
463 redes públicas definitivas forem instaladas. Quanto à LP nº 001/2016 do
464 parcelamento, estabelece a proibição da execução de poços rasos, fossas
465 negras ou sumidouros.

466 Com relação ao abastecimento de água, a Licença de Instalação nº
467 014/2012 determina que a captação de água subterrânea por meio de

468 poços tubulares profundos deverá ser adotada apenas como solução
469 transitória até a implantação definitiva do sistema pela CAESB Informa
470 que o número de poços deverá ser compatível com cada sistema aquífero
471 e esclarece que cada empreendimento será responsável pela solução
472 provisória do abastecimento, devendo eles realizar a coleta programada
473 de amostras de águas proveniente do poço tubular para controle de
474 qualidade e potabilidade. Por fim esclarece que a construção de novos
475 poços tubulares profundos deverá ser aprovada pelos órgãos
476 competentes.

477
478

DISCUSSÃO

479 Deve ser ressaltado, em primeiro lugar, que este Conselho tem a competência,
480 conforme prevista no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009, para deliberar acerca da proposta
481 de parcelamento do solo urbano, podendo, portanto, prosseguir na análise em questão.

482 Com relação à situação fundiária específica do parcelamento, de acordo com
483 a matrícula nº 8.911 do imóvel registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, a
484 Gleba objeto desse projeto pertence ao interessado, ou seja, ECAP Incorporações,
485 construções e Consultoria LTDA. Tal fato é endossado pela Terracap, que, através do
486 despacho nº 0552/2017 – NUANF de 27/03/2017 (fl 570), informa que o empreendimento em
487 questão localiza-se no imóvel Santa Barbara, em terras que não pertencem ao seu patrimônio.
488 Portanto, neste tema, não existe óbice à sua aprovação.

489 Conforme demonstrado neste relato, considerando as informações trazidas
490 pelos autos, verificou-se que o projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº
491 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009 e a Lei
492 Complementar nº 854/2012 que trata de sua atualização; no Memorial Descritivo de
493 Regularização de Parcelamento – MDE-RP 047/08 para o Setor Habitacional Tororó, nas
494 Diretrizes Urbanísticas Complementares para o Setor - DIUR 07/2013, nas Diretrizes
495 Urbanísticas Específicas do Parcelamento Santa Felicidade - DIUPE 08/2016, na Instrução
496 Técnica - INTC nº 02/98 e demais legislações urbanísticas pertinentes. Portanto, vencida
497 também as questões de natureza urbanística

498 Com relação às questões ambientais, verifica-se que o Parcelamento
499 denominado Condomínio Santa Felicidade dispõe de Licença de Instalação nº 024/2016,
500 emitida em 14 de dezembro de 2016, com validade de 04 anos (fls 543 a 544). Neste
501 documento estão estabelecidas as condições gerais e específicas a serem observadas na
502 sua implantação, cujos pontos mais importantes já foram destacados neste relato, em

503 especial, a necessidade de apresentação de Projeto de Paisagismo como medida mitigadora
504 dos ruídos, particulados e aumento da temperatura ocasionado pela impermeabilização e a
505 Taxa de permeabilidade de solo a ser aprovado que não deve ser inferior a 40% Importante
506 frisar que os projetos necessários, em particular, para as soluções provisórias de fornecimento
507 de água, esgotamento sanitário e drenagens de águas pluviais, acompanhados do
508 cronograma físico- financeiro, serão elaborados por conta do empreendedor e aprovados
509 pelas concessionárias, e são condição para registro do empreendimento.

510 Sendo assim, considero que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias
511 do Parcelamento Santa Felicidade, localizado no Setor Habitacional Tororó, na Região
512 Administrativa de Santa Maria, possuem os requisitos necessários para o prosseguimento de
513 seu processo de aprovação.

514

515

VOTO


516 Em vista do exposto e considerando a necessidade de atender às demandas
517 habitacionais de modo ordenado e regular conforme preceitua o Plano Diretor de
518 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, voto pelo acolhimento do projeto
519 urbanístico do parcelamento Santa Felicidade, ora apresentado, para que seja dada a devida
520 continuidade dos procedimentos com vistas à sua aprovação, nos termos aqui colocados.

521

522

523

524


Guilherme Rocha de Almeida Abreu
Conselheiro

