



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Subsecretaria de Relação com o Setor Produtivo

Parecer SEI-GDF n.º 3/2019 - SDE/GAB/SURESP

CONSELHEIRO: Márcio Faria Júnior – SURESP/SDE

PROCESSO Nº: Processo SEI-GDF nº 0260-034532/2004

INTERESSADO: Água Branca Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Assunto: Parcelamento urbano do solo denominado Vila Célia, localizado no Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

PREÂMBULO

O presente processo trata da aprovação de Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo Urbano denominado Vila Célia, de interesse da empresa Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda, em uma gleba com área de 20.1924 ha, registrada sob a matrícula nº 8125, no 7º Cartório de Ofício de Imóveis (fls. 526 a 529 do processo físico, conforme SEI 22884281), inserida no Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

Tendo sido precedidos pela apresentação do Projeto pelo interessado, passamos a relatar a seguir a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise e decisão deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, nos termos da competência estabelecida no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009 e no inciso V do art. 2º do Decreto n.º 27.978 de 28 de maio de 2007, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

I. HISTÓRICO:

Considerando a regularidade fundiária, consta em relatório que o processo nº 260.034.532/2004 foi iniciado conforme requerimento do então proprietário, Sr. Jair Augusto de Oliveira. Posteriormente, a gleba foi vendida à empresa Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários LTDA, conforme Certidão de Ônus emitida pelo cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (fls. 296 a 298 do processo físico). O processo físico com 4 volumes e 863 folhas teve sua tramitação encerrada em 27/2/2018, passando ao Sistema Eletrônico de Informações a partir dessa data.

Em 30 de maio de 2018, foi emitido o Parecer Técnico nº 97 (8593122), com a análise do Estudo Preliminar, considerando este apto para continuidade dos procedimentos relativos ao parcelamento do solo, no que se refere ao Licenciamento Ambiental no Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental - IBRAM.

O levantamento topográfico, apresentado em 17/02/2019, por meio do Requerimento SEI (19373966) em atendimento a exigências anteriores, foi analisado e conforme manifestação da DICAT/COSIT em 15/04/2019 (Nota Técnica 35 - 21012215) concluiu-se que o mesmo atende às exigências insculpidas no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 e normativas suplementares, assim sendo, o mesmo poderá ser utilizado como base topográfica para desenvolvimento dos demais trabalhos a serem executadas.

Para o Licenciamento ambiental foi autuado o Processo nº: 00391-00013230/2017-01 no Instituto do

Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM, o qual emitiu a Licença Prévia – LP SEI-GDF n.º 5/2019 – IBRAM/PRESI para a atividade Parcelamento do Solo Urbano em 17/05/2019 (22790401).

Assim, foi apresentado, para análise, o projeto de urbanismo consubstanciado na seguinte documentação:

- Memorial Descritivo do Parcelamento Sítio Vila Célia – URB 151/18; (24247319)
- Plantas de Urbanismo do Parcelamento Sítio Vila Célia – URB 151/18; (22387887, 22388004, 22388086, 22388647, 22388726, 22388821)
- Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 151/18. (24247478)

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

A gleba está localizada no Setor Habitacional Boa Vista, às margens da rodovia BR 020.



Figura 1: Mapa de Localização (TOPOCART, 2015).

A área insere-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, de acordo com Mapa 1A do Anexo I do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT, definida no Art. 74 como “composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas (...) sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de qualificação”.

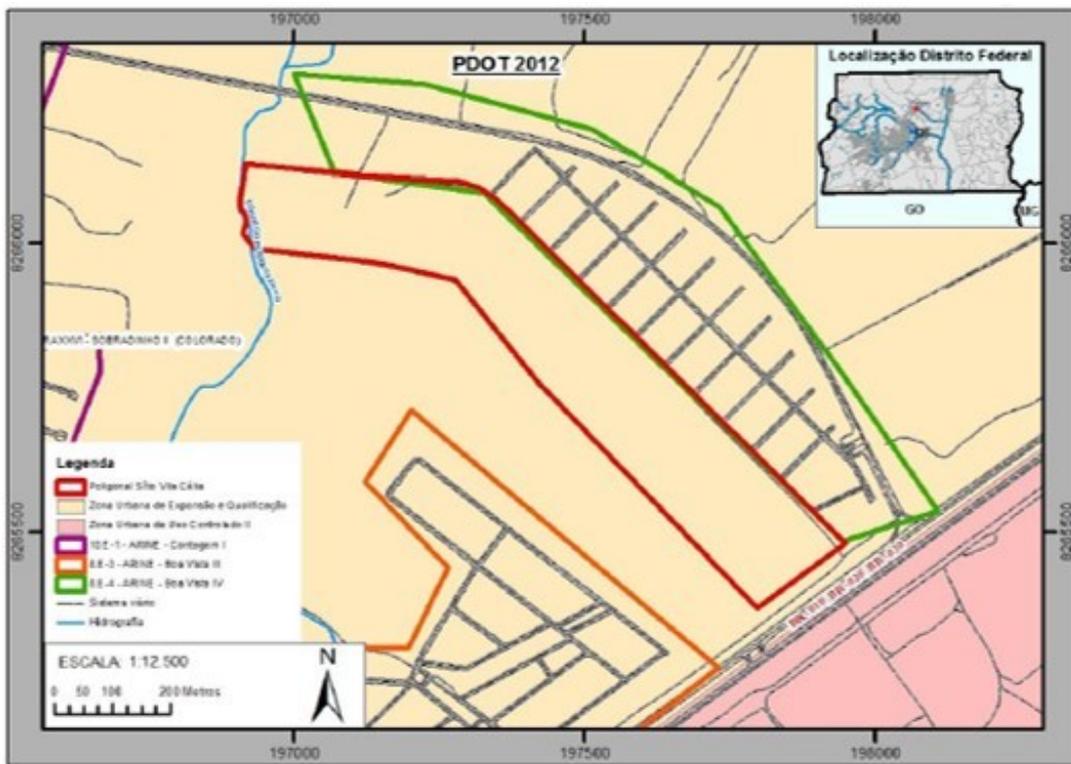


Figura 2: Classificação da Gleba conforme Zoneamento do PDOT (Topocart, 2016).

O Art. 75 define as diretrizes para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ:

I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II - aplicar o conjunto de instrumentos da política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo.

III - qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV - constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

VII - planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.”

De acordo com o Anexo III, Mapa 5, do PDOT, a área de estudo enquadra-se na categoria de média densidade populacional - 50 a 150 hab/ha.

Em relação ao zoneamento ambiental, a poligonal de projeto está inserida na Zona Urbana – ZU da Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, cujo Plano de Manejo foi aprovado pela Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015 – ICMBIO. A Zona Urbana – ZU engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização e objetiva a promoção do uso sustentável da cidade e melhoria da qualidade ambiental urbana. Ainda conforme o Plano de Manejo, a Zona Urbana é regida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e demais normas de ordem urbanística, ambiental e fundiária, no que couber.

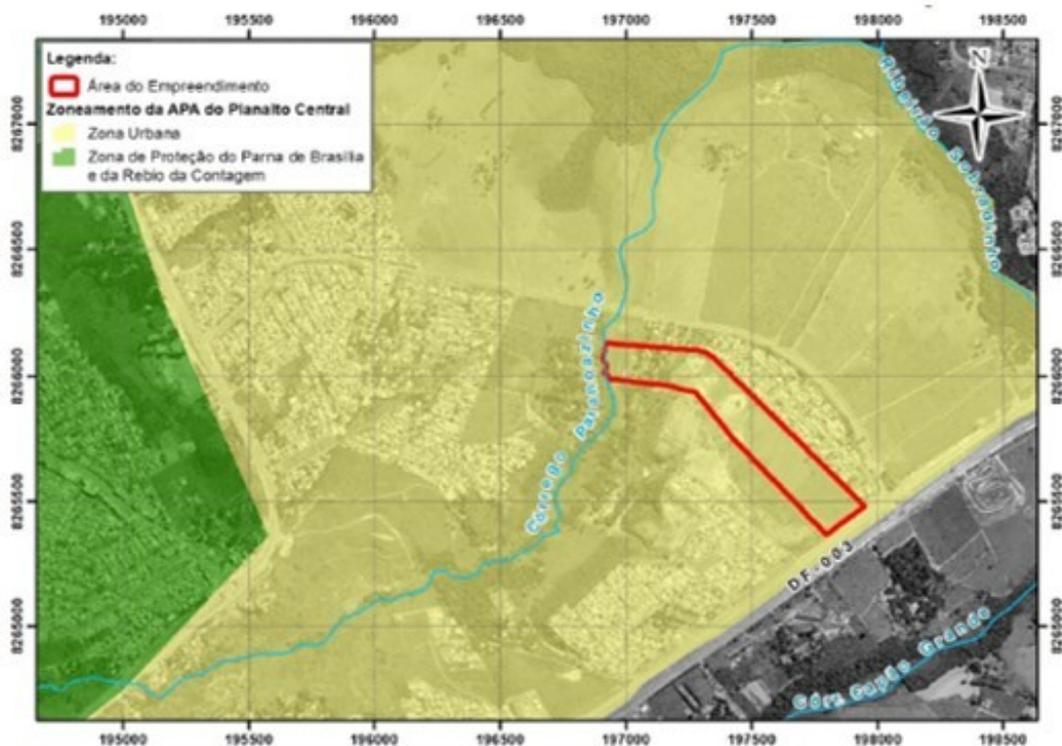


Figura 3: Classificação da gleba conforme Zoneamento da APA do Planalto Central (Ecotech, 2017).

Também interfere com a poligonal de projeto um trecho da Área de Preservação Permanente do Córrego Paranoazinho.

Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018, elaboradas pela então SEGETH - atual SEDUH (24661425).

Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 08/2018 estabeleceu o Zoneamento dos Usos do Solo, parâmetros de ocupação do solo para os lotes, bem como o sistema viário para a Região.

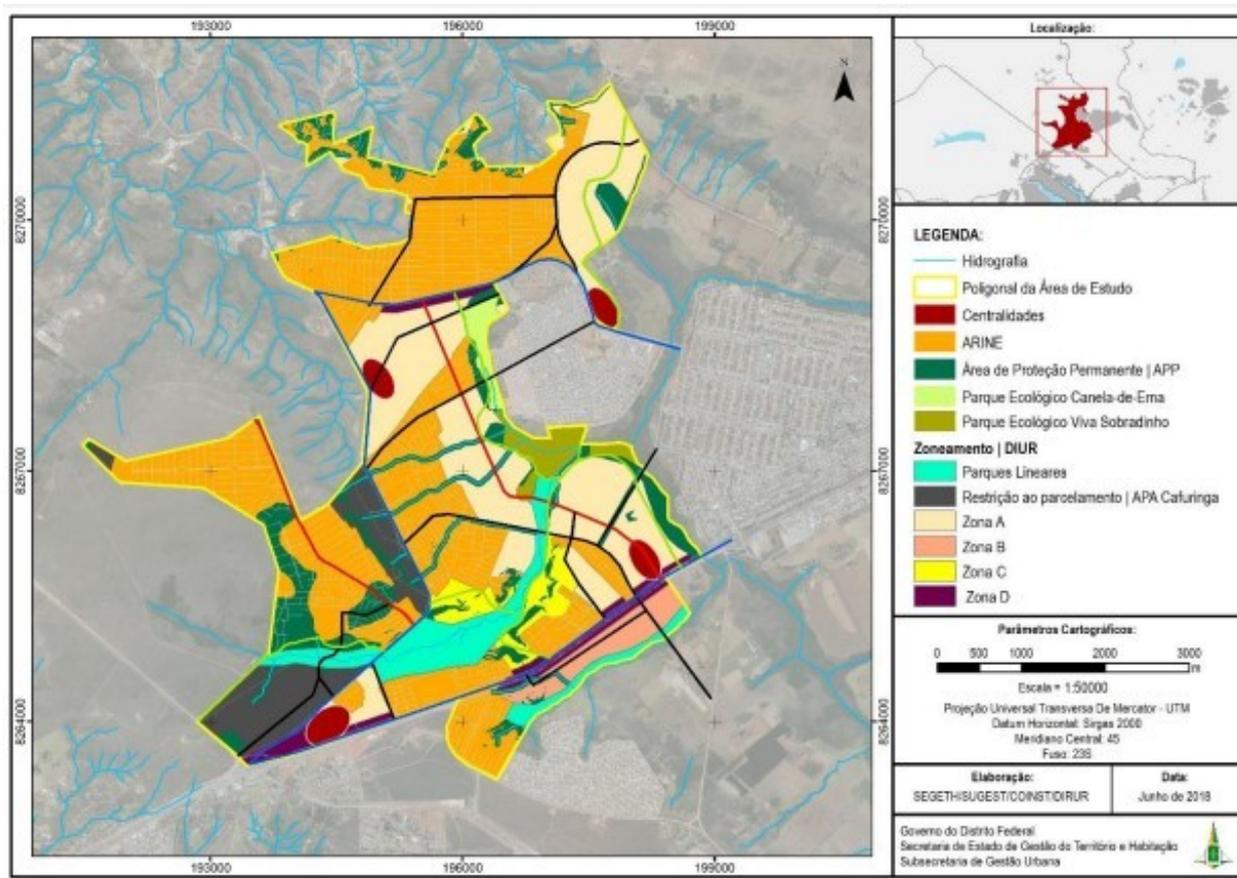


Figura 4: Classificação da gleba conforme Zoneamento das DIUR 08/2018.

De acordo com o Zoneamento definido pelas DIUR 08/2018, o parcelamento está inserido em sua maior parte na Zona A. Um trecho às margens do Córrego Paranozinho encontra-se na Zona C e, ainda, uma faixa no limite com a BR 020 incide na Zona D.

A Zona A consiste em espaços situados entre o núcleo consolidado e os parcelamentos informais e têm importante papel na estruturação urbana da região. Para esta Zona são permitidos os seguintes usos:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial de baixa incomodidade; Misto; Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m². Na hipótese de implantação de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) a dimensão de referência para o quarteirão é de 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

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

Figura 5: Tabela de Usos e Atividades da Zona A (DIUR 08/2018).

A Zona C é composta por áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão e declividade acentuada. A tabela a seguir apresenta os Usos e Atividades permitidos para a Zona C:

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Comércio de bens e prestação de serviços compatível com a escala residencial. Institucional ou Comunitário. Industrial de baixa incomodidade e impacto. Residencial – habitação coletiva (apartamentos). Misto com atividades compatíveis com a escala residencial. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar, preferencialmente, aos usos residencial ou institucional. • Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação. • Permitir o comércio e serviços locais, compatível com a escala residencial e de caráter não poluente; • Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo do conector Sobradinho/Paranoazinho; e • Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

Figura 6: Tabela de Usos e Atividades da Zona C (DIUR 08/2018).

Para os espaços públicos inseridos na Zona C, aplicam-se as diretrizes definidas para o Sistema de

Espaços Verdes.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ESPAÇOS VERDES	<p>Espaços livres de uso públicos.</p> <p>Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas.</p> <p>Institucionais ou comunitário</p> <p>Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços. • As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. • Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.

Figura 7: Tabela de Usos e Atividades do Sistema de Espaços Verdes (DIUR 08/2018).

A Zona D deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário – de médio e grande porte em lotes voltados para a BR 020.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA D	<p>Comércio de bens e prestação de serviços de médio e grande porte;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Industrial de média e baixa incomodidade;</p> <p>Misto – admitido com uso residencial – habitação coletiva apenas ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da BR-020; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da BR-020; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar e coletiva ao longo da BR-020; • Proibir acesso direto dos lotes à BR-020; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Previsão de grandes lotes, igual ou superior a 10.000m² ao longo da BR 020, e igual ou superior a 5.000m² ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II; • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.

Figura 8: Tabela de Usos e Atividades da Zona D (DIUR 08/2018).

Para os lotes situados nestas Zonas, as DIUR 08/2018 estabelecem os seguintes parâmetros de uso e

ocupação:

ZONA A	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	10 (**)	37,5 (**)	10 (*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto					
	Residencial – habitação coletiva					
	Residencial – habitação unifamiliar	1	1,5	--	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1	1,5	--	16	

Figura 9: Tabela de Uso e Ocupação do Solo (DIUR 08/2018).

As diretrizes também exigem um percentual mínimo de 3% da área do parcelamento para Equipamentos Públicos Comunitários e uma taxa de permeabilidade mínima de 15%. No cômputo total das áreas públicas, deverá ser destinado o mínimo de 10% de área com cobertura vegetal.

Quanto ao sistema viário, as DIUR 08/2018 trazem um sistema viário estruturante para a região. Incidem no parcelamento a Via de Circulação Expressa representada pela BR-020, uma Via de Circulação que promove a conexão do parcelamento com a BR-020 e com as propriedades vizinhas, e a Via Parque que deverá delimitar a área do Parque Linear lindeiro ao Córrego Paranozinho.

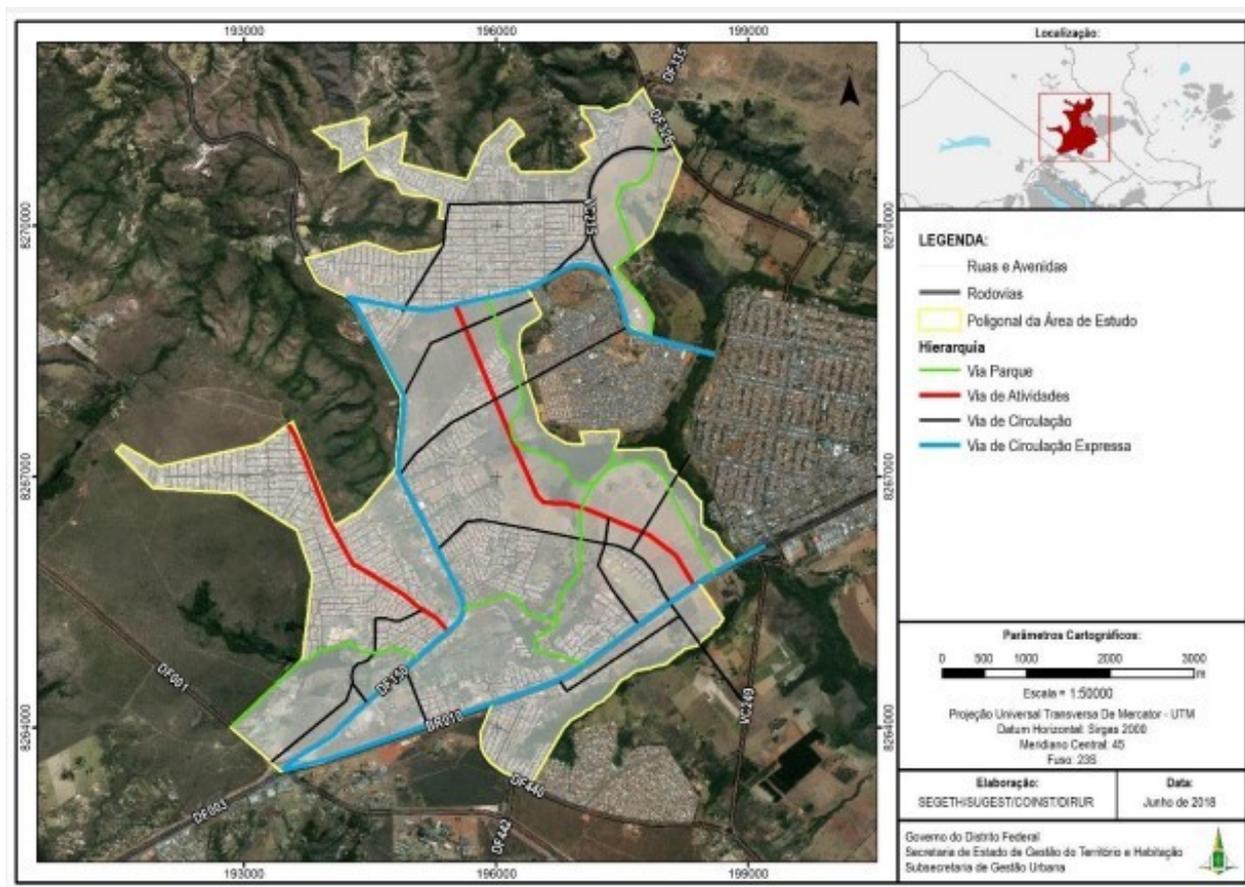


Figura 10: Sistema Viário Estruturante (DIUR 08/2018).

III. APRESENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

O projeto, ora descrito, está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo – MDE 151/18; (24247319)
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias (24247047)

- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta Geral; (22387887)
- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta Parcial 02/06; (22388004)
- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta 03/06; (22388086)
- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta Parcial 04/06; (22388647)
- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta Parcial 05/06; (22388726)
- Projeto de Urbanismo - URB 151/18, Planta Parcial 06/06; (22388821)
- Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 151/18; (24247478)
- Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano. (24247628)

A proposta foi analisada com base na Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado - DIUR 08/2018 e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Concepção Urbanística Geral

A proposta consiste em um parcelamento predominante residencial, composto por 7 lotes condominiais multifamiliares, 1 lote de uso misto, 2 lotes para comércio e prestação de serviços e 3 lotes destinados a Equipamentos Públicos. A população prevista é de 3.029 habitantes, considerando-se a densidade populacional máxima permitida de 150 hab/ha.

Devido ao formato alongado da gleba e ao acesso único a partir da BR 020, o parcelamento foi estruturado a partir de um eixo de circulação longitudinal, denominado Avenida Vila Célia, ao longo do qual estão dispostos os lotes de diferentes usos, respeitando o Zoneamento das DIUR 08/2018.

Foi também proposta uma via de circulação de vizinhança - que permitirá interligar o parcelamento com as áreas vizinhas - e um trecho da Via Parque prevista pelas DIUR 08/2018 para delimitar o parque linear junto ao Córrego Paranozinho.

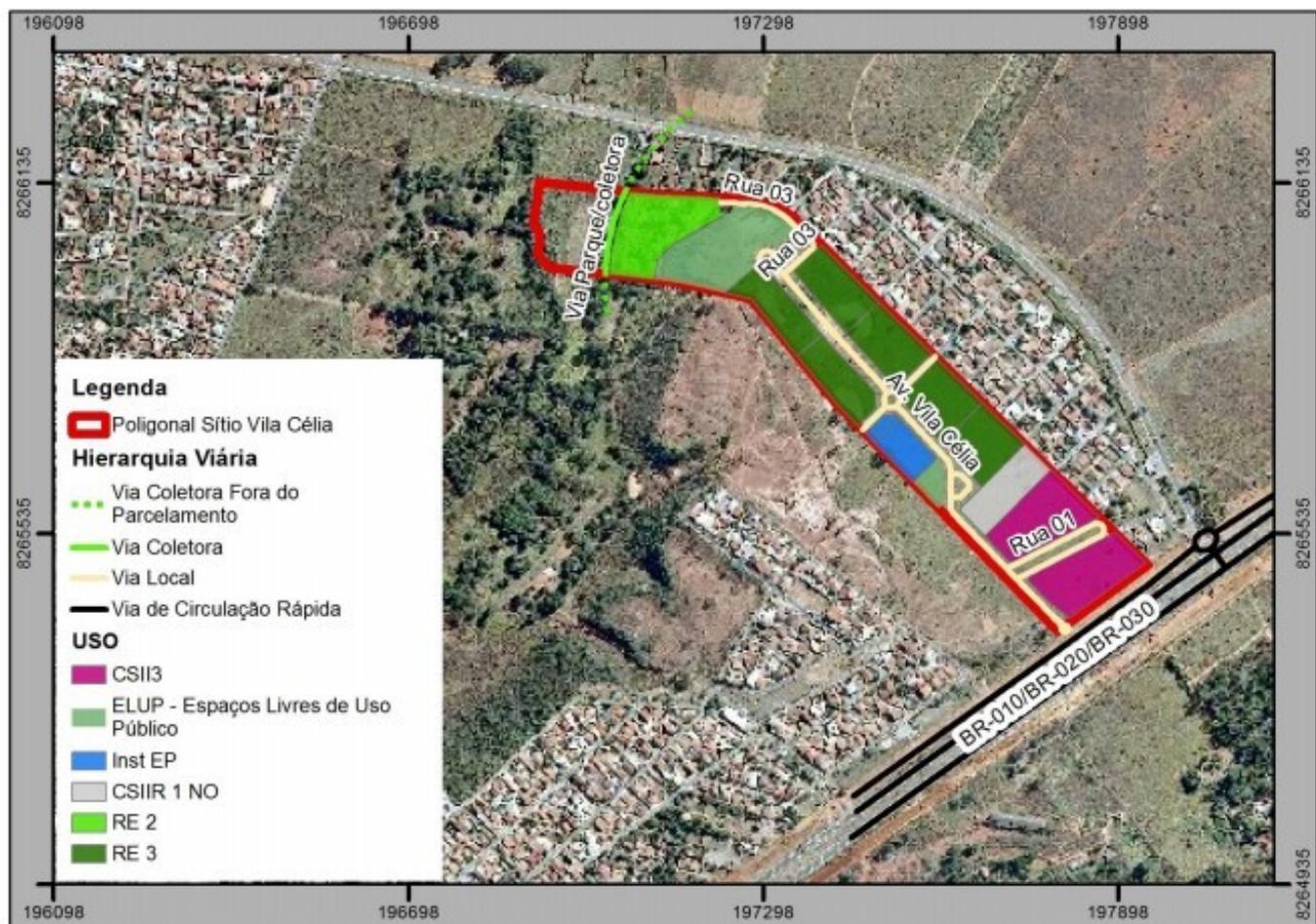


Figura 11: Proposta de Usos e Hierarquia Viária (Topocart, 2019).

Os Parâmetros de Uso e Ocupação para os lotes foram propostos em conformidade com aqueles definidos pelas Diretrizes Urbanísticas para as Zonas A, C e D, e estão consolidados no quadro a seguir.

QUADRO DE PARÂMETROS BÁSICOS DOS LOTES

SÍTIO VILA CÉLIA – SH BOA VISTA - PARÂMETROS PROPOSTOS PARA OS LOTES							
ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	USO	TX. PERMEABILID.	TX. OCUP.	CAB	CAM	ALT. MÁXIMA
Q.1, Lote 1	14.046,51	CSII 3	10%	80%	0,7	1,5	16
Q.1, Lote 2	14.385,48					3,0	37,5
Q.1, Lote 3	9.998,33	CSIIR 1 NO	10%	80%	1,0	3,0	37,5
Q.1, Lote 4	9.999,52	RE 3	10%	80%	1,0	3,0	37,5
Q.1, Lote 5	9.999,90						
Q.2, Lote 1	9.999,94						
Q.2, Lote 2	9.997,94						
Q.2, Lote 3	9.999,82						
Q.2, Lote 4	9.999,99	RE 2	10%	80%	0,7	1,0	23
Q.2, Lote 5	15.634,15						
AE - 01	5.402,63	Inst./EP	20%	75%	2,0	3,5 (máximo da zona / PDOT)	16
AE - 02	1.330,59	Inst./EP	10%	85%			
AE - 03	1.776,44	Inst./EP	10%	85%			

Observação: áreas dos lotes medidas em área topográfica, Kr = 1,0005856.

Figura 12: Quadro de Parâmetros para os Lotes (Topocart, 2018).

De acordo com o Memorial Justificativo do Parcelamento, 27,58% da gleba serão mantidos permeáveis. A infraestrutura viária e cicloviária representam 18,74% da área parcelável, estando o seu dimensionamento adequado à legislação vigente.

Os equipamentos públicos ocupam com 4,72% da área parcelável. O equipamento Público Comunitário localiza-se próximo à entrada do empreendimento para facilidade de acesso. Os Equipamentos Públicos Urbanos foram posicionados de acordo com as necessidades técnicas.

Os lotes privados correspondem a 63,22%, onde 41,92% correspondem ao uso Residencial Multifamiliar (apartamentos), 15,79% ao uso Comercial e 5,55% ao uso Misto. Somando-se os lotes privados e os lotes destinados a Equipamentos Públicos, tem-se que 67,94% da gleba são ocupados por unidades imobiliárias.

Apresentamos, a seguir, Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas, para melhor compreensão do empreendimento:

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS			
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área da gleba (área topográfica)		201.687,17	
Área Passível de Parcelamento		180.388,16	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 2	01	15.614,09	8,66
b. RE 3	06	59.997,09	33,26
c. CSII.1 NO	01	9.998,33	5,54
d. CSII 3	02	28.431,99	15,76
e. Inst. – EP	03	8.522,01	4,72
Total - unidades imobiliárias	13	122.563,51	67,94
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
a. Praças		2.492,84	1,38
b. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		19.246,54	10,67
Total - ELUP		21.739,38	12,05
3. Área Verde Pública			
		2.278,76	1,26
4. Sistema de Circulação			
		33.806,51	18,74
Área Pública ⁽¹⁾ : (1d + 1e) + 2		30.261,39	15,00
Área Pública ⁽²⁾ : (1d + 1e) + 2 + 3 + 4		66.346,66	32,90

⁽¹⁾ Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012). Percentual calculado com base na área total da gleba em área topográfica.

⁽²⁾ Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Percentual calculado com base na área total da gleba em área topográfica.

Figura 13: Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas (Documento SEI 24247319, página 46).

IV. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

TERRACAP

Ofício SEI-GDF n° 233/2017 – TERRACAP/PRESI/GAB, de 11 de outubro de 2017 (2745281), informa que a área denominada “Sítio Vila Célia” se encontra em terras não pertencentes ao patrimônio da TERRACAP, conforme Despacho e Croqui do Núcleo de Análise Fundiária (2707145 e 2707105);

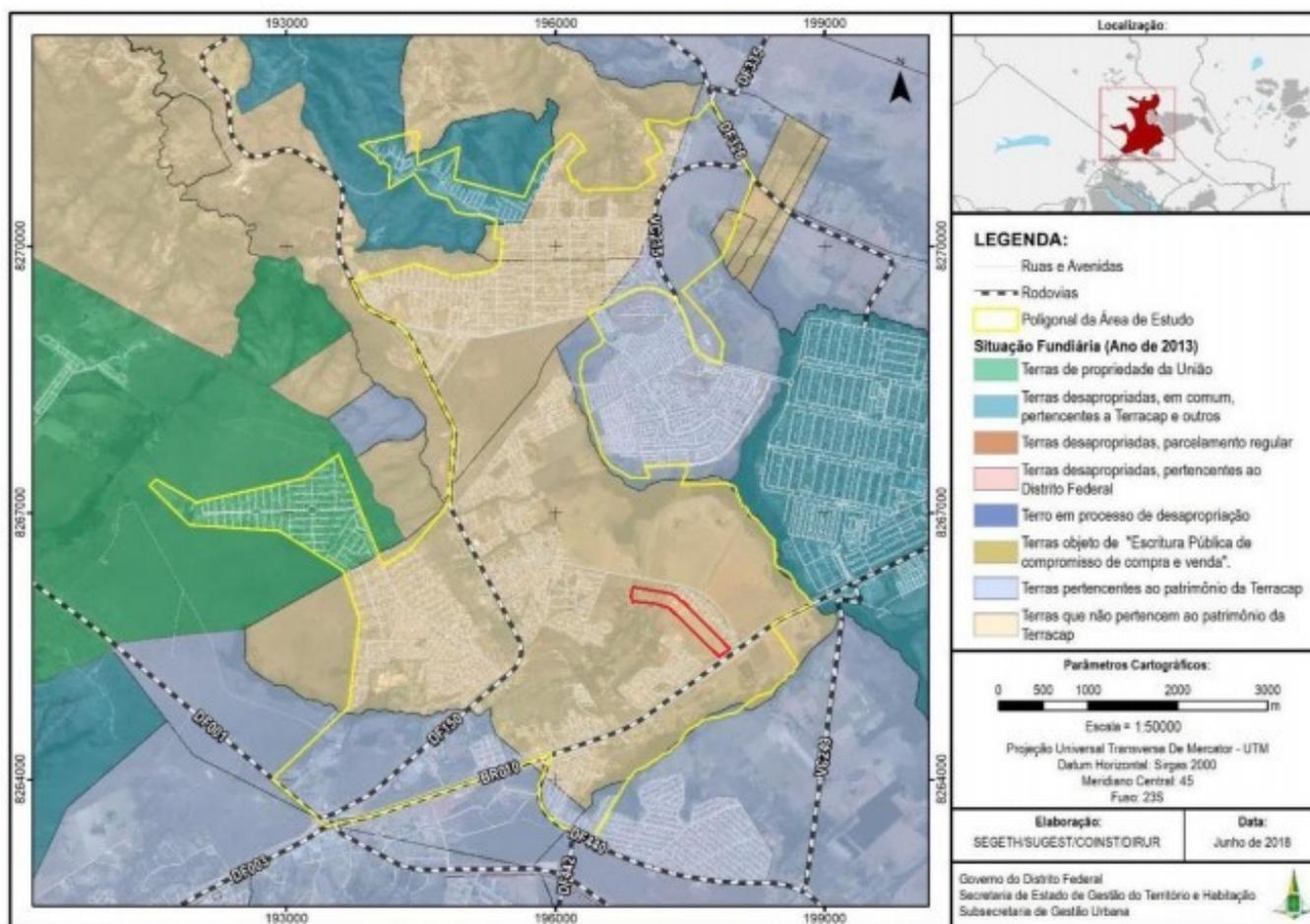


Figura 14 - Mapa Situação Fundiária – DIUR 08/2018

DER

Ofício nº40/2017 – SUTEC, de 30 de outubro de 2017 (3153425), informou que o parcelamento denominado Sítio Vila Célia não interfere com faixas de domínio de rodovias do Sistema Rodoviário do Distrito Federal. Alerta, entretanto, que tendo em vista o aspecto relacionado à geração de viagens, deverá ser verificada a necessidade de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Neste sentido, esclarecemos que nos termos estabelecidos pela Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança no Distrito Federal, não é exigida a elaboração de EIV para o parcelamento em análise. Contudo, destacamos que o DER deverá manifestar-se sobre o projeto de acesso ao parcelamento, a partir da rodovia BR 020.

DNIT

Ofício nº 0697/2016-GAB, de 05 de maio de 2016 (7908858), forneceu as seguintes informações:

- Qualquer incremento no volume de tráfego deverá ser mitigado através de ações que deverão constar no Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI do empreendimento, a ser elaborado pelo interessado;
- A largura da faixa de domínio da rodovia BR-020/DF, nas proximidades do km 5,0, é de 40,00 m do lado esquerdo e 50,00 m do lado direito, tendo como referência o eixo da pista esquerda (pista sentido Brasília);
- Não há previsão, por parte da Superintendência Regional no Estado de Goiás e no Distrito Federal, de elaboração de projetos que interfiram na geometria e capacidade do trecho

CEB

Carta nº 037/2016-SEG, de 06 de junho de 2016 (fls.714 e 715 do processo físico -SEI (22886027) informa que a CEB-D poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento em referência, desde que sejam atendidas as condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado. Esse estudo avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição para viabilizar a conexão ao empreendimento, bem como a necessidade de se disponibilizar área interna ao empreendimento para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica.

Em anexo à Carta nº037/2016-SEG foi encaminhado o Laudo N° 98/201 que informa:

Existe Linha de Distribuição - LD de 138kV de competência da CEB cruzando a poligonal do projeto, para a qual a CEB adota faixa horizontal de segurança de 16 metros (8,0m para cada lado) a partir do eixo;

Para casos de travessia, ou seja, quando a LD precisa cruzar obstáculos como rodovias, vias, parques, matas, etc., o ângulo entre o eixo da LD e o obstáculo deve ser maior que 15° e, ainda, que a distância do condutor ao solo deve ser no mínimo de 10 metros;

Caso o estudo de parcelamento implique em alterações nas proximidades da LD ou de suas estruturas suportantes, é necessária consulta formal à CEB indicando a natureza da intervenção pretendida.

Carta nº 060/2016-SEG, de 19 de setembro de 2016 (7908378), confirmou viabilidade de atendimento do parcelamento pela rede de abastecimento da CEB condicionado à elaboração de estudo técnico. Conforme a concessionária, o fornecimento ao SH Boa Vista será realizado mediante a conexão em 13,8 kV, em rede aérea localizada na margem da rodovia BR 020.

CELG

Ofício CE-012/17/ADM emitido pelo DT – Departamento de Engenharia de Linhas de Alta Tensão da CELG (fl. 778 do processo físico - SEI (22890831), foi encaminhado o Parecer Técnico nº011/17 (fls. 778 a 780 do processo físico - SEI (22890831) informando, entre outros, que:

- a) O estudo preliminar de urbanismo de Vila Célia apresenta interferência com a linha de transmissão – LDAT 138 kV Brasília Norte (CEB) - Tocantins) – Ramal Sobradinho, vão entre as estruturas 28 e 29, implantada no local em 1989 – Faixa de segurança de 16,0 metros de largura, sendo 8,0 m para cada lado do eixo da LDAT;
- b) O projeto urbanístico deve ser modificado de forma que a LDAT se situe em um sistema viário: canteiro central de 16 metros de largura margeado por pistas laterais, conforme Figura 2 da Especificação Técnica LTP AA1.039;
- c) A faixa de segurança da LDAT não poderá ser considerada como sendo área verde do loteamento ou área pública municipal (no caso, distrital). O viário onde se localizará a LDAT não poderá se situar dentro de uma área privativa, deverá estar em uma área livre, sem cercamentos, muros ou portarias, prevendo-se assim o livre acesso à área serviente. Não há necessidade de doação pública deste viário perimetral à CELG D. Deste modo, a área será tratada como faixa de servidão da CELG;
- d) O empreendedor deverá encaminhar ao DT – DPEL o projeto de interferência do loteamento com a LDAT de 138 kV para análise, com a documentação indicada no próprio Parecer Técnico nº011/17.

Abastecimento de Água

A concepção de abastecimento de água do empreendimento foi aprovada pela CAESB, conforme Carta nº26320/2018-EPR/DE (24244915). De acordo com a concepção do SAA, o empreendimento terá 100% de abastecimento de água garantido pelo Sistema de Mestre D'Armas, que contemplou a viabilidade de abastecimento do empreendimento Sítio Vila Célia pela CAESB, condicionado à implantação de melhorias de captação do Mestre D'Armas e da ETA Planaltina a serem executadas pela Direcional Engenharia.

Esgotamento Sanitário

Carta nº 120/2016-EPR-DE, de 16 de dezembro de 2016 (7908038), informou que o atendimento com esgotamento para o empreendimento é viável pelo sistema atual, que se encontra em fase final de implantação, porém está limitado à população de até 1.009 habitantes e, portanto, para a população excedente deverão ser realizadas novas consultas e/ou adotados meios próprios de destinação de efluentes.

O mesmo documento afirma que existe interferência da área do projeto com rede de esgoto implantada, conforme croqui encaminhado pela concessionária (figura 14) sendo necessário seguir as orientações de faixa de servidão, a qual está prevista no estudo preliminar, sob a via denominada Av. Vila Célia.

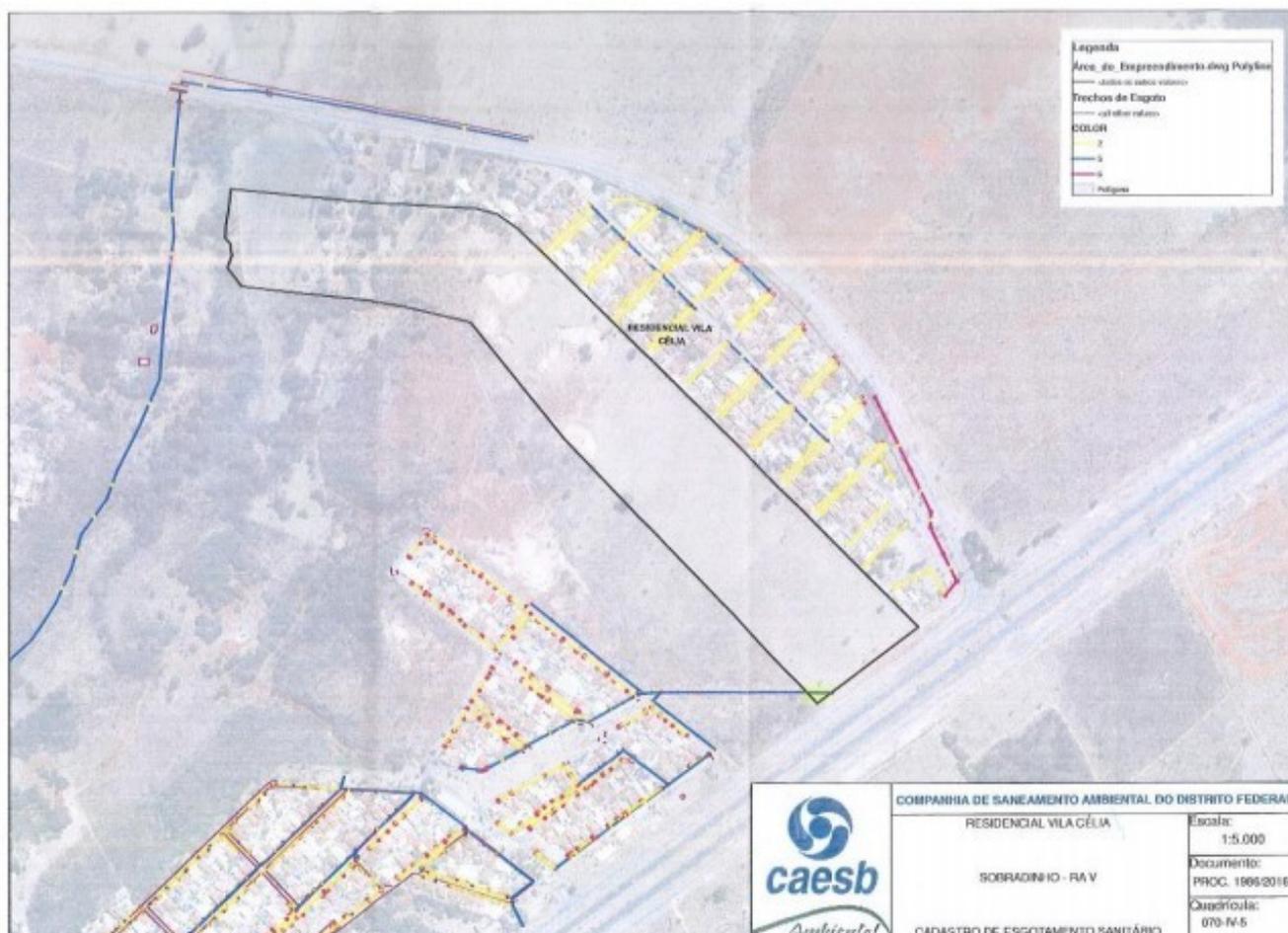


Figura 15: Localização de rede de esgoto existente (CAESB, 2016).

A concepção do sistema de esgotamento sanitário para o empreendimento, desenvolvida pela empresa RHUMB Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico Ltda., foi aprovada pela CAESB, conforme

consta na Carta N°46.408/2017 – EPR/DE (7908220).

O Memorial Descritivo esclarece que foi concebida uma rede coletora com ligação direta na rede existente operada pela CAESB, para atendimento de 1/3 da população prevista para o empreendimento, numa primeira fase de implantação.

Na segunda fase de implantação o sistema de esgotamento sanitário atenderá a população plena do parcelamento. Neste sentido, foram previstos:

- A instalação de uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) compacta (área prevista no projeto de urbanismo);
- A desativação de parte da rede coletora construída na primeira fase e a implantação de rede coletora necessária para atendimento de todas as unidades domiciliares;
- A implantação de um emissário de esgoto tratado, que lançará o efluente tratado no Córrego Paranoazinho.

NOVACAP

Carta N°022/2016-PRES, de 30 de março de 2016 (fl. 712 do processo físico), informou que na área consultada há interferência com o Sistema de Drenagem Pluvial, conforme redes apresentadas em arquivos anexos. Conforme o projeto DRN-URB-148/10, fornecido pela Novacap, a interferência localiza-se ao fundo da gleba, próxima ao córrego Paranoazinho e consiste apenas em parte de uma bacia de retenção.



Figura 16: Interferências com sistema de drenagem pluvial (NOVACAP, 2016).

Despacho da Diretoria de Urbanização (7909179), datado de 18 de dezembro de 2017, afirma que o Estudo de Concepção do Sistema de Drenagem Urbana do "Sítio Vila Célia" está de acordo com o Termo de Referência para Elaboração de Projeto de Sistema de Drenagem Pluvial adotado pela NOVACAP.

SLU

Ofício nº1038/2017-DIGER/SLU (7909246), de 23 de outubro de 2017, encaminha o Despacho nº 416 – DITEC/SLU, de 18 de outubro de 2017 com as seguintes informações

- O SLU realiza atualmente coleta comum de resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do projeto em consulta, na Região Administrativa de Sobradinho RA V e pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, limitados a 120 litros por dia por unidade autônoma;
- Para a realização da coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados nas edificações do empreendimento, o projeto deverá favorecer a realização contínua das coletas domiciliar e seletiva em vias e logradouros públicos, por meio de sistema viário pavimentado e com dimensões adequadas, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes;
- Não é permitida a instalação / locação de contêineres e outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos;
- O gerador deverá providenciar os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos;
- Os resíduos sólidos domiciliares deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta;

Os grandes geradores, isto é, os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes, seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos por eles gerados, podendo a disposição dos mesmos ser efetuada no Aterro Sanitário de Brasília, mediante pagamento conforme preço público estabelecido pela ADASA.

V. LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O Licenciamento ambiental foi tratado no Processo SEI-GDF nº 00391-00013230/2017-01, no Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM, o qual emitiu a Licença Prévia – LP SEI-GDF n.º 5/2019 – IBRAM/PRESI para a atividade Parcelamento do Solo Urbano em 17/05/2019 (22790401).

Na Licença Prévia – LP SEI-GDF n.º 5/2019 – IBRAM/PRESI foram estabelecidas 17 Condicionantes, Exigências e Restrições dentre as quais destacamos as seguintes, diretamente relacionadas com o projeto de urbanismo:

1. A Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação;
2. Essa Licença não autoriza nenhum tipo de supressão da vegetação. Quando da emissão da Licença de Instalação, se houver a necessidade de supressão de algum indivíduo arbóreo no empreendimento, deverá ser requerida autorização ao IBRAM, acompanhado de Inventário Florestal, com proposta de Compensação Florestal em consonância com o Decreto Distrital nº 39.469/2018;
3. Apresentar Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);

4. Apresentar cronograma físico de implantação e Memorial de Obras do empreendimento para a infraestrutura a ser executada;
5. Apresentar Projeto Básico e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;
6. Apresentar o projeto relativo à Estação de Tratamento de Esgoto - ETE aprovado pela CAESB a ser instalada dentro dos limites do Sítio Vila Célia;
7. Apresentar projeto de drenagem e pavimentação, com a ART, aprovado pela NOVACAP;
8. Apresentar projeto de abastecimento de água, com ART, aprovado pela CAESB;
9. Apresentar manifestação do IPHAN, em termos do patrimônio arqueológico, quanto à possibilidade de emissão de Licença de Instalação;
10. Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, com a ART, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;
11. Apresentar os Planos para as áreas degradadas e susceptíveis abordadas no RIVI, com a ART e esclarecimentos relativos ao Estudo Preliminar de Urbanismo elencadas respectivamente nos itens 3.3 e 3.4 do Parecer Técnico SEI-GDF n.º 31/2019 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II;
12. Após apresentação e aprovação do IBRAM referente aos esclarecimentos solicitados na condicionante 11, apresentar a aprovação pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH referente ao Estudo Preliminar de Urbanismo;
13. Apresentar a agenda ambiental proposta no Programa de Educação Ambiental - PEA aprovado pela EDUC/IBRAM conforme informações presentes no processo 00391-00000233/2018-57;
14. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;
15. O IBRAM deverá ser comunicado, imediatamente, caso ocorra qualquer acidente que venha causar risco de dano ambiental;
16. Outras condicionantes, exigências e restrições, assim como a anulação das existentes, poderão ser estabelecidas por este Instituto, a qualquer tempo desde que motivadas e justificadas tecnicamente;
17. Toda e qualquer alteração do empreendimento deverá ser solicitada/requerida junto a este órgão.

VI. VOTO

Diante do exposto, nos termos propostos pelo Parecer Técnico SEI-GDF n.º 112/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (24661560) e com base na farta documentação acostada aos autos do processo SEI nº 0260-034532/2004, encaminho meu voto pela aprovação do Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo Urbano denominado Sítio Vila Célia, no Setor Habitacional Boa Vista na Região Administrativa de Sobradinho, por atender às diretrizes e parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e sua atualização, e nas demais legislações pertinentes ao parcelamento do solo.

MÁRCIO FARIA JÚNIOR

Conselheiro



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIO FARIA JUNIOR - Matr. 0273663-2, Subsecretário(a) de Relação com o Setor Produtivo**, em 24/07/2019, às 13:20, 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= **25674782** código CRC= **3256FAC2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Comercial Norte - SCN Quadra 2 Bloco "C" Número 900 - Bairro Asa Norte - CEP 70712-030 - DF

(61)2141-5546

0260-034532/2004

Doc. SEI/GDF 25674782